

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1867號

原告 林振蒼

訴訟代理人 吳佶諭律師

被告 順豐小客車租賃有限公司

法定代理人 黃俊諺

被告 張靖宜

訴訟代理人 陳銘釗律師

上列當事人間請求返回土地等事件，本院於民國111年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自如附圖編號A、B所示門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物(座落臺中市○○區○○段000○000地號土地上)遷出，並將上開建物返還予原告及全體共有人。

二、被告張靖宜應於繼承林憲正遺產範圍內，給付原告新臺幣14萬7586元，及自民國110年6月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告張靖宜應給付原告新臺幣6萬3510元，及自民國110年6月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告各應自110年6月25日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣4000元。上開所命給付，如任一被告為給付，他被告於給付範圍內免給付義務。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告張靖宜負擔百分之7，餘由原告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣3萬2600元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣9萬7800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 八、本判決第二、三項於原告以新臺幣7萬1000元為被告張靖宜
02 供擔保後，得假執行。但被告張靖宜如以新臺幣21萬1096元
03 為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 九、本判決第四項各期清償期屆至部分，於原告以每期新臺幣13
05 35元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以每期新臺幣40
06 00元為原告預供擔保後，得免為假執行。

07 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者
11 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本
12 件原告起訴時，聲明第1項原請求被告應自坐落臺中市○○
13 區○○段000地號土地(下稱378號土地)，及其上門牌號碼臺
14 中市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物遷出，並將
15 上開土地及建物返還予原告及全體共有人，嗣經本院會同兩
16 造、及臺中市豐原地政事務所人員至現場勘驗，由臺中市豐
17 原地政事務所人員繪製收件日期為民國111年3月30日豐土測
18 字第081700號複丈成果圖(下稱附圖)後，原告於審理中以
19 民事補充理由(三)狀就上開聲明部分變更為被告應自378號
20 土地上如附圖編號A(面積90.65平方公尺)部分所示土地(下
21 稱系爭土地)、及坐落如附圖編號A、B所示土地上，門牌號
22 碼臺中市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物(下稱
23 系爭建物，與系爭土地下合稱系爭房地)遷出，並將系爭房
24 地返還予原告及全體共有人(見本院卷一第419-420頁)，核
25 屬更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：

28 (一)原告為378號土地及系爭建物之共有人，原告之應有部分均
29 為3分之1，被告張靖宜並非378號土地及系爭建物所有權
30 人，竟未經原告同意即將系爭房地出租予被告順豐小客車租
31 賃有限公司(下稱順豐公司)，並收取每月租金新臺幣(下同)

01 1萬2000元，顯屬出租他人之物。順豐公司及張靖宜分別為
02 系爭房地之直接及間接占有人，均係無正當權源占用系爭房
03 地。原告爰依民法第767條、第821條規定，請求被告自系爭
04 房地遷出，並將系爭房地返還予原告及全體共有人。

05 (二)張靖宜無權占用而出租系爭房地，向順豐公司收取每月租金
06 1萬2000元，原告自得按其應有部分，依民法第179條前段規
07 定，請求張靖宜給付原告5年(自105年6月25日起至110年6月
08 24日止)相當於租金之不當得利計24萬元。又被告自110年6
09 月25日起仍繼續無權占用系爭房地，原告併依不當得利之法
10 律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年6月25日
11 起，至返還系爭房地之日止，按月給付原告相當於租金之不
12 當得利4000元，原告對被告此部分不當得利債權，任一被告
13 為給付即足填補原告該部分損失，他被告於同一範圍當免再
14 負給付義務，為不真正連帶債務。

15 (三)並聲明：

16 1、被告應自系爭房地遷出，並將系爭房地返還予原告及全體共
17 有人。

18 2、被告張靖宜應給付原告24萬元，及自110年6月25日起至清償
19 日止，按年息百分之5計算之利息。

20 3、被告各應自110年6月25日起至遷讓並返還系爭房地之日止，
21 按月給付原告4000元。上開所命給付，如任一被告為給付，
22 他被告於給付範圍內免給付義務。

23 4、原告願供擔保請准予宣告假執行。

24 二、被告答辯：

25 (一)378號土地係經全體共有人協議分歸林憲正（被告之先夫，
26 即林庭瑄與林好洵等二人之先父，於109年2月26日死亡）單
27 獨使用，林憲正乃單獨出資興建建物（未辦理保存登記及申
28 報設立房屋稅籍）。林憲正且在系爭建物加蓋廁所後出租他
29 人使用，林憲正出租系爭建物已逾10餘年之久。林憲正於10
30 9年2月26日死亡後，被告與林庭瑄及林好洵等繼承人協議37
31 8號土地由林庭瑄與林好洵2人繼承，應有部分各3分之1；系

01 爭建物則由張靖宜、林庭瑄、林妤洵3人繼承，但由張靖宜
02 使用收益。張靖宜並依臺中市政府地方稅務局豐原分局109
03 年10月間之通知，前往申報設立稅籍，而為系爭建物之納稅
04 義務人。張靖宜並非無權占用系爭土地，原告就系爭建物且
05 無任何權利。再縱認原告為系爭建物之共有人，原告明知系
06 爭建物由林憲正隔開並出租使用，足見原告、林清華、林憲
07 正間至少有默示之分管契約，張靖宜、林庭瑄、林妤洵復繼
08 承林憲正之權利，則林憲正及張靖宜均係有權使用系爭房
09 地、出租系爭房屋予順豐公司，被告自非無權占用。況林憲
10 正將系爭建物出租予順豐公司之租金原為每月1萬元，直至1
11 09年2月11日才增加為每月1萬2000元。

12 (二)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請
13 准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項如下：(見本院卷一第358-362頁)

15 1、系爭建物不包括附圖編號C、D機車行部分，但二者係同時興
16 建，興建當時是興建成一間，後來才隔成二間。

17 2、系爭建物係經378地號土地當時全體共有人同意而興建於378
18 地號土地上，有占用378地號土地之正當權源。

19 3、系爭建物之租金係109年2月1日起漲為1萬2000元。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告主張系爭建物為原告、林清華及林憲正3兄弟(下稱原告
22 兄弟)共同出資起造，系爭建物為原告兄弟共有，應有部分
23 各3分之1等語，堪可採信：

24 1、證人林朝宗(即林萬發之子)到庭結證：原建物係蓋在378、37
25 9號二塊土地上，伊家及原告兄弟他們家都有出資，伊家部分
26 錢是伊父親出錢，但伊也有出一點錢，蓋房子時是原告去找
27 人蓋的，原建物本來是一間，後來才隔成二間。原建物蓋好
28 後，由伊和原告合夥開翁子汽車音響，後來原告退出，改由
29 林憲正與伊合夥，嗣翁子汽車音響停業後，林憲正就將原建
30 物隔成二間，門牌號碼分別是529號及531號。原建物還是一
31 間時，只有529號這邊有廁所，531號那邊沒有廁所，所以隔

01 成二間時，林憲正有增蓋廁所，伊母親且有幫忙出5千元。隔
02 成二間後529號是伊在使用並出租予機車行，531號則是林憲
03 正在使用並出租予他人等語(見本院卷一第194-198頁)，核與
04 被告張靖宜直陳：系爭土地原為原告兄弟共有，應有部分各3
05 分之1。嗣林清華之應有部分，經其債權人聲請本院以107年
06 度司執字第35921號給付票款強制執行事件查封及拍賣，由林
07 憲正於108年4月間依法優先承買，其應有部分變更為3分之
08 2。又原告與林憲正及堂兄林朝宗曾在整編前門牌號碼臺中市
09 ○○區○○路000號建物，共同經營翁子汽車音響百貨有限公
10 司，嗣原告退出，由林憲正與林朝宗繼續經營，再於85年10
11 月17日解散。嗣為各自使用各自土地上之房屋，林萬發與林
12 憲正乃議定由林憲正出資，將上開房屋依378地號土地與379
13 地號土地間之界址，分隔成東、西二棟，西棟之門牌號碼併
14 入529號，由林朝宗出租他人使用(現為機車行)；東棟之門牌
15 號碼則延用531號即為系爭建物，由林憲正加蓋廁所後出租他
16 人使用等語(見本院卷一第79頁)情節大致相符，並有378地號
17 土地登記謄本(見本院卷一第65-67頁)、本院不動產權利移轉
18 證書、翁子汽車音響百貨有限公司登記查詢資料(見本院卷一
19 第83、89頁)、現場照片(見本院卷第117-119、237-239頁)、
20 379號土地登記謄本(見本院卷一第229-231頁)、378地號、37
21 9地號土地異動索引(見本院卷一第241-251頁)在卷可稽。是
22 依原建物興建時係蓋在原告兄弟共有之378號土地及林萬發所
23 有之379號土地上，原建物蓋好後林萬發之子林朝宗、原告均
24 有因合夥經營翁子汽車音響百貨有限公司而共同使用原建物
25 之事實觀之，要難認378地號土地於原建物興建當時係歸林憲
26 正1人單獨使用。被告抗辯378號土地係經全體共有人協議分
27 歸林憲正單獨使用，林憲正乃單獨出資興建建物(未辦理保
28 存登記及申報設立房屋稅籍)云云，顯與原建物外觀、興建
29 過程及原告、林朝宗合夥經營公司使用之情形不符，要難採
30 信。又原告兄弟因378地號土地為其3人所共有，應有部分各3
31 分1，乃依該比例約定興建建物之出資額比例亦為3分之1，要

在常情之內，原告主張378號土地當時為原告兄弟共有，應有部分各3分之1，嗣原告兄弟與坐落同段379地號土地所有權人即原告兄弟之叔叔林萬發合意，共同出資在378、379地號土地上興建原建物，原告兄弟共同出資一半，另一半由林萬發出資等情，與原建物外觀、興建過程及嗣供原告、林朝宗、林憲正合夥經營公司之使用情形相符，應可採信。系爭建物既為原告兄弟共同出資起造，自為其3人依各3分1之出資比例共有，即足認定。

2、被告張靖宜雖於109年10月間申辦系爭建物稅籍名義人為其名義，惟原告亦有接獲臺中市政府地方稅務局豐原分局關於系爭建物稅籍登記之函文通知(見本院卷一第121頁)，自難以被告張靖宜於109年10月間自行申報其為稅籍登記名義人，即認系爭建物係林憲正所單獨出資興建。至林憲正生前雖向執行法院陳報其為系爭建物所有權人，惟此為林憲正生前之片面陳述，自不足為有利於被告之認定。再訴外人何太忠於本院107年度司執字第35921號執行事件中雖提出107年10月1日民事補正狀，記載鐵皮屋係由共有人林憲正出資搭建等語，惟何太忠先係稱其為上開記載之原因係其至現場詢問之鐵皮屋承租人表示租金都給林憲正云云，嗣又改稱係因稅籍證明是林憲正的名字云云，繼又改稱：「(證人方才說稅籍證明是林憲正，當時你不是陳報沒有稅籍證明?)我確定租金都是林憲正在處理。」等語，所述先後已有不一，況何太忠亦直陳其並非明確知悉系爭建物係由林憲正出資搭建等語，則何太忠之陳報狀及證述內容，自不足以證明系爭建物係林憲正獨資興建。

(二)原告主張被告無權占用系爭建物，堪可採信：

1、按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。因此，各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部

有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年度台上字第1803號判決要旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。本件被告主張有占用系爭建物之正當權源，為原告所否認，自應由被告就其有占用系爭房屋之正當權源負舉證責任。

2、復按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。「知悉」，並不等同於「同意」，又某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之（最高法院29年度渝上字第762號裁判、95年度台上字第2952號判決意旨可資參照）。且所謂分管契約，必須是各共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管理之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，不予干涉（最高法院87年度台上字第1377號及96年度台上字第2623號判決意旨參照）。倘係部分共有人先後占用共有土地，其他共有人僅消極未催討交還土地，尚不得徒憑此單純之沈默，逕認各共有人間有默示分管契約存在。

3、查：

(1)系爭建物自105年6月25日起迄今，由林憲正、張靖宜先後出租予順豐公司，為被告所未爭執，並有房屋租賃契約在卷可參，復經本院會同兩造至現場勘驗並囑託臺中市豐原地政事所複丈無誤，有本院勘驗筆錄及臺中市豐原地政事所函檢附之複丈成果圖即附圖在卷可（見本院卷一第369-375頁、第391-393頁），堪可認定。

(2)被告張靖宜另抗辯系爭建物縱係原告兄弟共有，然378地號土地共有人曾協議由林憲正單獨使用。且依林憲正單獨出租使用系爭建物多年，足見原告兄弟有默示之分管契約存在云

云，然為原告所否認，且陳明：原告退出合夥經營公司後，長年於越南經商，原告與林清華知悉林憲正分隔原建物並占用系爭建物後，均有表示反對意見。且原告兄弟共有之臺中市○○區○○段000地號、710、732號土地及同段164建號建物，原告於78年間即搬離，迄今未再使用，目前由林清華、林鳳嬌等人使用，並無被告所稱原告兄弟曾達成分管協議，約定378號土地歸林憲正單獨使用收益，709地號、710、732號土地及同段164建號建物則歸原告及林清華使用收益情事等語。查，被告並未舉證證明原告及林清華有何單獨就709地號、710、732號土地及同段164建號建物使用收益情事，復未證明原告、林清華有何舉動或其他情事，足以間接推知原告、林清華有分管之效果意思，依據上開說明，原告、林清華應屬單純之沈默，被告既未舉證證明原告兄弟就378號土地已各自劃定特定範圍並為長年使用，且各共有人有以何舉動或其他情事得以推知其等有默示同意之事實，自不得以原告等共有人單純未為表示，或未向被告主張權利等沈默，而逕為推論共有人間有默示分管協議存在。又被告間固有租賃契約存在，惟基於債之相對性原則，自不得以之對抗原告。被告復未能舉證證明其有何占用系爭建物之正當權源，原告主張被告係無權占用系爭建物，自堪採信。

(三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。被告既未能舉證證明其有何占用系爭建物之正當權源，則原告依上開規定請求被告自系爭建物遷出，並將上開建物返還予原告及全體共有人，即屬有據。

(四)又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為

度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決要旨參照）。再按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對於共有物之特定部分為使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意為使用收益，即屬侵害他共有人之權利，其逾越應有部分為使用收益，所受超過之利益，即為不當得利。查，林憲正死亡前，係由林憲正將系爭建物出租予順豐公司，嗣林憲正於109年2月26日死亡後，則由被告張靖宜出租予順豐公司，業據被告張靖宜陳明在卷，又原告主張自本件起訴時止，順豐公司承租系爭建物已逾5年，為被告所未爭執，則自105年6月25日起至109年2月26日止，林憲正所收取之租金金額為44萬2759元（計算式和附表一）。又原告就系爭建物之應有部分為3分1，業如前述，被告張靖宜為林憲正法定繼承人之一，且未拋棄繼承，亦為被告張靖宜所是認，則原告請求被告張靖宜於繼承林憲正遺產範圍內給付原告相當於租金之不當得利14萬7586元（ $442759/3=147586$ 元），即屬有據。再林憲正死亡後，張靖宜向順豐公司收取之租金額為190531元（計算式詳如附表二），則原告請求被告張靖宜給付原告相當於租金之不當得利6萬3510元（ $190531/3=63510$ 元），亦屬有據。再被告張靖宜仍持續將系爭建物出租予順豐公司迄今，為被告所不爭執，則原告請求被告各應自110年6月25日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告4000元，此部分所命給付，如任一被告為給付，他被告於給付範圍內免給付義務，核屬有據。

（五）按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
03 段、第203條規定甚明。經查，原告對被告前揭不當得利之
04 債權，業經原告以起訴狀繕本之送達催告，被告迄未給付，
05 被告應負遲延給付責任，原告請求被告給付自起訴狀繕本送
06 達翌日即110年6月25日(見本院卷一第41、45頁)起至清償日
07 止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據，應予准
08 許。

09 (六)原告另請求被告遷出並返還系爭土地為無理由：

10 查，系爭建物係經378地號土地當時全體共有人同意而興建
11 於378地號土地上，有占用378地號土地之正當權源，為兩造
12 所不爭執(見不爭執事項2)。又系爭建物早於78年間即已興
13 建完成，亦如前述，則系爭土地顯係於78年間即經系爭建物
14 有權占用。至林憲正及被告張靖宜雖擅自將系爭建物出租並
15 收取租金，惟其等所無權占用者應係系爭建物而非系爭土
16 地，此從被告自系爭建物遷出後，無從再另返還系爭建物所
17 坐落之系爭土地予原告即明，故原告另聲明請求被告遷出並
18 返還系爭土地予原告及全體共有人，即不應准許。

19 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定及不當
20 得利之法律關係，聲明請求判決如主文第1至4項所示，為有
21 理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

22 六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經
23 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
24 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
25 麗，應予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
27 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日

30 民事第二庭 法 官 江奇峰

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 10 月 24 日

04 書記官 黃雅慧

05 附表一：

06 1、105年6月25日至30日之租金金額為2000元($10000 \times 6 / 30$)

07 2、105年7月1日至12月31日之租金金額為6萬元(6×10000)

08 3、106年1月1日至108年12月31日租金金額為36萬元($10000 \times 12 \times$
09 3)

10 4、109年1月租金金額為10000元。

11 5、109年2月1日至26日之租金金額為10759元($12000 \times 26 / 29$)

12 6、1-5合計442759元。

13 附表二：

14 1、109年2月27日至29日之租金金額為1241元($12000 \times 3 / 29$)

15 2、109年3月1日至12月31日之租金金額為12萬元(12000×10)

16 3、110年1月1日至5月31日租金金額為6萬元(12000×5)

17 4、110年6月1日至24日之租金金額為9290元($12000 \times 24 / 31$)

18 5、1-4合計190531元。