

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3199號

原告 中商新村福星公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳中漢

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 彭宇晨律師

被告 許綵倫

訴訟代理人 許哲維律師

何博彥律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年1月7日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺中市○區○○段00000地號土地上如附件即  
民國114年6月17日臺中市中正地政事務所土地複丈成果圖所  
示之符號252-3(1)（面積8平方公尺）、符號252-3(2)（面  
積4平方公尺）；略圖一之鐵窗及鐵門(3)、鐵窗、採光罩  
(4)、冷氣(5)、採光罩(6)、鐵窗(7)、鐵窗及鐵門(8)；略  
圖二之採光罩及冷氣(9)、採光罩(10)、鐵窗(11)、採光罩  
(12)拆除，並將所占用面積共12平方公尺之土地返還全體共  
有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣3萬8,000元，及自民國114年3月4日  
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國114年3月4日起至返還第一項土地之日止，按  
月給付原告新臺幣633元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣30萬8,800元為被告供擔保  
後，得假執行；但被告如以新臺幣92萬6,400元為原告預供  
擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣1萬2,667元為被告供擔保後，  
得假執行；但被告如以新臺幣3萬8,000元為原告預供擔保，

01 得免為假執行。

02 七、本判決第三項已屆期部分，原告每期以新臺幣211元為被告  
03 供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣633元為原告  
04 預供擔保後，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、原告主張：

07 一、中商新村福星公寓大廈（下稱系爭大樓）之建物坐落臺中市  
08 ○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），系爭大樓全  
09 體區分所有權人為系爭土地之共有人，被告所有門牌號碼臺  
10 中市○區○○街00號之建物（下稱系爭建物）有違法增建而  
11 占用系爭土地之情事如114年6月17日臺中市中正地政事務所  
12 土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，所占有者均非屬被告所  
13 有5666建號範圍，確屬無權占用，依民法第767條第1項規定  
14 請求被告拆除及返還占用之土地。被告以上開違法增建占有  
15 系爭土地，則其無權占有系爭土地即係無法律上之原因而受  
16 有利益，則原告基於規約之授權，依民法第179條規定請求  
17 被告給付按相當於被告占有土地之租金計算之不當得利。系  
18 爭土地之公告地價為每平方公尺7,600元，被告占用面積約  
19 為10平方公尺，如以每年百分之10計算，被告每年應返還原  
20 告之利益數額為7,600元（ $7,600 \times 10 \times 10\% = 7,600$ ），原告請  
21 求起訴前5年之利益共38,000元（ $7,600 \times 5 = 38,000$ ）及自起  
22 訴狀繕本送達翌日起至被告拆除上開違法增建之日止按每月  
23 633元（ $7,600 / 12 = 633.3$ ）計算之利益。

24 二、並聲明：

25 (一)被告應將座落臺中市○區○○段00000地號土地上如附圖所  
26 示之符號252-3(1)（面積8平方公尺）、符號252-3(2)（面  
27 積4平方公尺）；略圖一之鐵窗及鐵門(3)、鐵窗、採光罩  
28 (4)、冷氣(5)、採光罩(6)、鐵窗(7)、鐵窗及鐵門(8)；略  
29 圖二之採光罩及冷氣(9)、採光罩(10)、鐵窗(11)、採光罩  
30 (12)拆除，並將所占用面積共12平方公尺之土地返還全體共  
31 有人。

01 (二)被告應給付原告38,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
02 償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 (三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，  
04 按月給付原告633元。

05 (四)原告願供擔保，請宣告准予假執行。

06 貳、被告則以：

07 一、被告就附圖所示之符號252-3(1)（面積8平方公尺）、符號2  
08 52-3(2)（面積4平方公尺）（下合稱「252-3(1)」、「252-  
09 3(2)」部分）均為有權占有，系爭建物於建築完成竣工之時  
10 即84年3月間，即有「252-3(1)」、「252-3(2)」部分之情  
11 狀，依系爭大樓之公教住宅每戶用費結算表（下稱結算表）  
12 編號7即系爭建物之建築面積總和為127.76平方公尺（即38.  
13 6474坪，四捨五入後為38.6坪），因分配面積最大，故其分  
14 攤面積造價以及總價為12戶中最高，原告所公布之管理費用  
15 係以每坪50元為計價標準，而被告之父於當時繳納予原告之  
16 管理費用為「3,860元/2個月」，即每月1,930元；換言之，  
17 原告當時係以「38.6坪」計算系爭建物之管理費。顯見被告  
18 之父當時配售所得面積係依照系爭結算表所載之127.76平方  
19 公尺（38.6474坪）為準，而非建物登記謄本所載之115.55  
20 平方公尺。況自被告之父購入系爭建物，均由被告之父占有  
21 使用收益，復由被告繼受迄今業已逾28年，此期間原告從未  
22 發函要求被告之父或被告應將前開範圍騰空並返還予系爭土  
23 地之全體共有人，已歷有年所，堪認系爭土地全體共有人間  
24 就該範圍已成立默示分管協議，並由被告繼受。

25 二、略圖一所示之「252-3(3)鐵窗及鐵門」、「252-3(4)鐵窗、  
26 採光罩」、「252-3(5)冷氣」、「252-3(6)採光罩」、「25  
27 2-3(7)鐵窗」；略圖二所示之「252-3(8)鐵窗及鐵門」、  
28 「252-3(9)冷氣」、「252-3(10)採光罩」、「252-3(11)鐵  
29 窗」以及「252-3(12)採光罩」範圍（下合稱系爭定著物）  
30 均為有權占有，系爭大樓之外牆面係屬系爭大樓區分所有權  
31 人全體共有而非被告專有，惟被告於系爭大樓外牆面所設置

01 之系爭定著物，並非無權占用，系爭定著物自86、87年間即  
02 已存在、社區住戶長期多為普遍或類似於被告之管理使用方  
03 式，況且原告明知系爭定著物存在多年而未爭執等情，足認  
04 區分所有權人間，就系爭大樓外牆面之利用已有默示同意存  
05 在。依不溯及既往原則，系爭規約限制區分所有權人未經規  
06 約或區分所有權人會議決議不得於系爭大樓之外牆面或是陽  
07 台設置鐵、鋁門窗等行為之規定，自不對被告業已於86年時  
08 即設置系爭定著物乙事發生拘束力。

09 三、並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告  
10 免為假執行。

11 參、本院之判斷：

12 一、原告依民法第767條第1項請求部分：

13 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞  
15 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全  
16 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有  
17 人全體之利益為之，民法第767條第1項及第821條分別定有  
18 明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土  
19 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，  
20 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有  
21 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院  
22 85年度台上字第1120號判決參照）。另按各共有人按其應有  
23 部分，對於共有物之全部有使用收益之權，民法第818條定  
24 有明文，是各分別共有人對於共有物，雖各有應有部分，然  
25 所謂應有部分者，指其權利所行使之範圍，抽象的存在於共  
26 有物任何一部，而非指其標的物上所劃之範圍，故各分別共  
27 有人之使用收益，非侷限於共有物之某一部分。未經共有人  
28 協議分管之共有物，共有人對於共有物之特定部分占用收  
29 益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人同意而就  
30 共有物之全部或一部任意占用收益，即已侵害其他共有人抽  
31 象的存在於共有物任何一部分之共有權，他共有人得本於所

01 有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分(最  
02 高法院74年度第2次民事庭會議決議可資參照)。

03 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
04 民事訴訟法第277條本文明定。另按所謂默示之意思表示，  
05 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  
06 者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認  
07 為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。查，系爭  
08 大樓為公寓條例84年6月28日公布施行前已領得建造執照之  
09 建築物。被告既主張其就「252-3(1)」、「252-3(2)」部  
10 分、系爭定著物具有使用權、非無權占用，則應舉證證明建  
11 商與上開建物共有人間存有分管契約（最高法院110年度台  
12 上字第2380號判決意旨參照），乃約定被告之父有使用權，  
13 而由被告繼承受之。

14 (三)「252-3(1)」、「252-3(2)」部分：

15 1.被告已於偵查中自稱：陽台外推加窗是其父親在86年間搭建  
16 （本院卷第234頁），且由照片所示（本院卷第298、301  
17 頁）略圖一鐵窗及鐵門（8）進入252-3（1）後，尚須再經  
18 一道鐵門始得進入室內，形成同一出入動線上設置雙重鐵門  
19 之構造，顯與一般建築規劃常理不符，再者，內部鐵門旁有  
20 兩道殘膠（本院卷第301頁），經比對與錦平街10號門牌號  
21 碼下方之殘膠相類似（本院卷第298頁），為門牌經移除後  
22 所移之殘膠，顯見門牌曾經置於內部鐵門旁，因被告之父自  
23 行增蓋違建後始將門牌至於外部鐵門旁。倘若該部分確為建  
24 商初始所建，實無設置雙重鐵門之必要，內部鐵門旁也並無  
25 設置門牌之必要，足認「252-3(1)」、「252-3(2)」部分係  
26 於系爭建物交付後，為擴張私有使用範圍而事後加建。

27 2.「252-3(1)」、「252-3(2)」部分既係於系爭建物交付後，  
28 為擴張私有使用範圍而事後加建，無足證明建商與上開建物  
29 共有人間存有分管契約。且單純之沉默，則除有特別情事，  
30 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  
31 表示，被告以其占有使用「252-3(1)」、「252-3(2)」部分

01 已歷有年所，均未遭請求返還，推論系爭土地全體共有人間  
02 就該範圍已成立默示分管協議，即屬無據。

03 3.被告另提出結算表為憑（本院卷第309頁），欲證明有分管  
04 契約存在。惟依系爭建物登記謄本所示，一樓面積50.36平  
05 方公尺，加計平台面積5.90平方公尺，合計56.26平方公  
06 尺；二樓面積55.69平方公尺，加計陽台面積3.60平方公  
07 尺，合計應為59.29平方公尺。惟結算表記載二樓建築面積  
08 為61.55平方公尺，較前開計算結果尚多出2.26平方公尺，  
09 縱將252-3（1）、252-3（2）部分之面積一併納入計算，一  
10 樓總面積亦為68.26平方公尺，仍與結算表所載之一樓面積6  
11 6.21平方公尺相差2.05平方公尺，是結算表其計算基礎與涵  
12 蓋範圍不明，不足作為認定實際使用範圍或占有權源之依  
13 據，被告據此自行推算及推論「252-3(1)」、「252-3(2)」  
14 部分屬於其分管範圍，即屬無據。

15 4.被告另提出85至86年間之管理委員會收費單為憑（本院卷第  
16 311至313頁），欲證明有分管契約存在。惟該收費單之計算  
17 基礎並不明確，且社區實務上，初期管理費及公積金之收  
18 取，常有以較高金額概括收費，待社區運作穩定後，始改以  
19 坪數計算之情形，不足以被告之父曾繳納管理費用為「3,86  
20 0元/2個月」即證明對「252-3(1)」、「252-3(2)」部分有  
21 分管契約存在。且被告之父及被告103年起繳納之管理費，  
22 係以坪數34.95坪為管理費計算基礎，每坪50元，每月1750  
23 元，每期收費3500元，107年調整為每坪55元，每月1920  
24 元，每期收費3840元，有管理費用分攤明細表、管理委員會  
25 105年、106年11至12月收費單留存聯、107年以後管理費用  
26 分攤明細表、107至112年11至12月收費單留存聯在卷可參  
27 （本院卷第351至363頁），其計算坪數與系爭建物登記謄本  
28 （本院卷第53頁）所載一致，足證「252-3(1)」、「252-  
29 3(2)」部分並未納入管理費計算範圍，是無足以85至86年間  
30 之管理委員會收費單即證明有分管契約存在。

31 (四)系爭定著物部分：

01 被告抗辯系爭大樓之外牆面係屬系爭大樓區分所有權人全體  
02 共有而非被告專有，惟系爭定著物自86、87年間即已存在，  
03 足認區分所有權人間，就系爭大樓外牆面之利用已有默示同  
04 意存在，為原告所否認。查，單純之沉默，則除有特別情  
05 事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之  
06 意思表示，且共有人單純就無權占有情事不為異議或反對之  
07 表示，可合理推知其原因甚多，或基於親戚及睦鄰情誼而與  
08 人為善，或礙於處置能力之不足，或因權利意識之欠缺，或  
09 出於對所有權歸屬或法律規定之誤解，或未居住在附近而不  
10 知，甚或無暇處理，均非無可能，是縱認系爭定著物有長期  
11 存在之事實，亦不能遽以推論共有人默示同意被告設置使  
12 用，被告上開所辯即非可採。

13 (五)綜上，被告並未舉證證明其就系爭土地有如「252-3(1)」、  
14 「252-3(2)」部分、系爭定著物之占有使用情事有何正當權  
15 源，即屬無權占有，原告之全體區分所有權人為系爭土地之  
16 共有人，則其依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭  
17 土地上「252-3(1)」、「252-3(2)」部分及系爭定著物拆  
18 除，並將所占用面積共12平方公尺之土地返還全體共有人，  
19 即屬有據。

## 20 二、原告依民法第179條請求部分：

21 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
22 益，民法第179條前段定有明文。而城市地方房屋之租金，  
23 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第9  
24 7條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價  
25 額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣  
26 (市)地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明  
27 文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，  
28 並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位  
29 置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利  
30 益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

31 (二)查，被告對系爭土地既有無權占有情事，即係無法律上之原

01 因而受利益，致系爭土地全體共有人受有損害，應返還其利  
02 益，原告依不當得利規定請求返還，即屬有據。被告對於若  
03 成立不當得利而需計算數額，對於起訴前五年不當得利數額  
04 總計38,000元、其後按月633元計算乙節於言詞辯論時不爭  
05 執（本院卷第255頁），則原告請求起訴前五年之相當於租  
06 金之不當得利38,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年3  
07 月4日起，至返還占用之土地之日止，按月給付原告633元，  
08 亦有理由，應予准許。

09 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
12 類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付  
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定週年利率5%計算之遲延  
14 利息。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分  
15 別定有明文。查，原告如主文第2項所示不當得利債權，核  
16 屬無確定期限之給付，則原告請求自起訴狀繕本送達被告之  
17 翌日即114年3月4日（參本院卷第61頁之送達回證）起至清  
18 償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據，應予准  
19 許。

20 三、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系  
21 爭土地上如附圖所示之符號252-3(1)（面積8平方公尺）、  
22 符號252-3(2)（面積4平方公尺）；略圖一之鐵窗及鐵門  
23 (3)、鐵窗、採光罩(4)、冷氣(5)、採光罩(6)、鐵窗(7)、  
24 鐵窗及鐵門(8)；略圖二之採光罩及冷氣(9)、採光罩(10)、  
25 鐵窗(11)、採光罩(12)拆除，並將所占用面積共12平方公尺  
26 之土地返還全體共有人；及依民法第179條規定，請求判決  
27 如主文第2至3項所示，均為有理由，應予准許。

28 四、按依民事訴訟法第389條第1項第5款宣告假執行者，其金額  
29 或價額之計算，以各個判決所命給付之金額或價額為準，以  
30 一訴主張數項標的與「共同訴訟」，其合併判決者，即應合  
31 併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行。申言

01 之，在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與一訴  
02 主張數項標的之情形，在法院「所命給付」之金額部分，實  
03 質上相同，均應合併計算其金額或價額，以定其是否依職權  
04 宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事  
05 提案第37號法律問題研討結果參照）。準此，原告陳明願供  
06 擔保聲請宣告假執行，其各項數額合併已逾50萬元，揆諸前  
07 揭說明，爰就原告請求勝訴部分分別酌定相當之擔保金額准  
08 許之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請宣告被告  
09 如預供擔保，得免為假執行。

10 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附  
11 其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸  
12 再予論述，附此敘明。

13 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

15 民事第二庭 法 官 顏銀秋

16 上正本係照原本作成。

17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

20 書記官 賴恩慧

21 附件：民國114年6月17日臺中市中正地政事務所土地複丈成果圖