

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第238號

原告 金聿璐 住○○市○○區○○街00號

訴訟代理人 陳樹村律師

張桐嘉律師

龔暉翔律師

被告 楊信安

訴訟代理人 柯彩燕律師

林畊甫律師

被告 林佳慶

0000000000000000

王敏達

0000000000000000

王建富兼王敦慶之繼承人

0000000000000000

王碧珠即王敦慶之繼承人

0000000000000000

王政明即王敦慶之繼承人(遷出國外)

王政雄即王敦慶之繼承人

0000000000000000

王曾錦雲即王敦慶之繼承人

0000000000000000

王佳詠即王敦慶之繼承人

0000000000000000

王國州即王忠義之繼承人

0000000000000000

王惠姿即王忠義之繼承人

0000000000000000

王淑姿即王忠義之繼承人

0000000000000000

王宏繁即王銀濤之繼承人

上 一 人

訴訟代理人 王榮暉

被 告 王宏昌即王銀濤之繼承人

王淑珠即王銀濤之繼承人

王淑慧即王銀濤之繼承人

兼 上三人

訴訟代理人 王宏隆即王銀濤之繼承人

被 告 林育群即王銀濤之繼承人

林容榆即王銀濤之繼承人

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告楊信安應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號B部分、面積51.66平方公尺土地之建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路○段00巷0號）拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號C部分、面積38.88平方公尺土地之建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路○段00巷00號）拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告王建富應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號D部分、面積78.78平方公尺土地之建物（門牌號

碼：臺南市○○區○○路○段00巷00號）拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告林佳慶應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號E部分、面積2.79平方公尺土地之建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路○段00巷00號）拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告楊信安應給付原告新臺幣陸仟玖佰柒拾參元，及自民國113年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國113年3月1日起至拆除第一項建物返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰陸拾陸元。

被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄應給付原告如附表一所示之金額，及自民國113年3月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國113年3月1日起至拆除第二項建物返還上開土地之日止，按月給付原告如附表二所示之金額。

被告王建富應給付原告新臺幣壹萬零陸佰參拾肆元，及自民國113年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國113年3月1日起至拆除第三項建物返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰零伍元。

被告林佳慶應給付原告新臺幣參佰柒拾陸元，及自民國113年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國113年3月1日起至拆除第四項建物返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾肆元。

訴訟費用由被告楊信安負擔百分之30，由被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄按附表一所示建物應有部分比例負擔百分之23，由被告王建富負擔百分之45，由林佳慶負擔百分之2。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾壹萬貳仟元為被告楊信安供擔保後，得假執行。但被告楊信安如以新臺幣壹佰捌拾參萬柒仟元

01 為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 本判決第二項於原告以新臺幣肆拾陸萬壹仟元為被告王敏達、王
03 國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王
04 宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、
05 王建富、王政雄供擔保後，得假執行。

06 本判決第三項於原告以新臺幣玖拾參萬肆仟元為被告王建富供擔
07 保後，得假執行。

08 本判決第四項於原告以新臺幣參萬參仟元為被告林佳慶供擔保
09 後，得假執行。

10 本判決第五項前段於原告以新臺幣貳仟參佰元為被告楊信安供擔
11 保後，得假執行。但被告楊信安如於執行標的物拍定、變賣前，
12 以新臺幣陸仟玖佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

13 本判決第五項後段於原告在各到期日屆至時，各以新臺幣捌拾元
14 為被告楊信安供擔保後，得就該期給付為假執行。但被告楊信安
15 如於各期日屆至時，各以新臺幣貳佰陸拾元為原告預供擔保後，
16 得免該期給付之假執行。

17 本判決第六項前段於原告以新臺幣壹仟柒佰元為被告王敏達、王
18 國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王
19 宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、
20 王建富、王政雄供擔保後，得假執行。

21 本判決第六項後段於原告在各到期日屆至時，各以新臺幣陸拾元
22 為被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林
23 容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王
24 曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄供擔保後，得就該期給付為假
25 執行。

26 本判決第七項前段於原告以新臺幣參仟伍佰元為被告王建富供擔
27 保後，得假執行。

28 本判決第七項後段於原告在各到期日屆至時，各以新臺幣壹佰參
29 拾元為被告王建富供擔保後，得就該期給付為假執行。

30 本判決第八項前段於原告以新臺幣壹佰貳拾元為被告林佳慶供擔
31 保後，得假執行。

01 本判決第八項後段於原告在各到期日屆至時，各以新臺幣伍元為
02 被告林佳慶供擔保後，得就該期給付為假執行。

03 事實及理由

04 一、被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王碧珠、王政明、
05 王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄、林佳慶經合法通知，
06 均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
07 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 二、原告起訴主張：

09 （一）原告為坐落臺南市○○區○○○段000地號土地（以下簡
10 稱系爭土地）之共有人，被告楊信安所有門牌號碼臺南市
11 ○○區○○路○段00巷0號房屋無權占用系爭土地如附圖
12 （即臺南市臺南地政事務所複丈日期112年5月17日土地複
13 丈成果圖）所示編號B部分、面積51.66平方公尺；被告
14 王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林
15 容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政
16 明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄所有門牌號碼臺
17 南市○○區○○路○段00巷00號房屋無權占用系爭土地如
18 附圖所示編號C部分、面積38.88平方公尺；被告王建富
19 所有門牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷00號房屋無權
20 占用系爭土地如附圖所示編號D部分、面積78.78平方公
21 尺；被告林佳慶所有門牌號碼臺南市○○區○○路○段00
22 巷00號房屋無權占用系爭土地如附圖所示編號E部分、面
23 積2.79平方公尺，致原告除無法使用收益系爭土地外，每
24 年仍須繳交高額之地價稅，對原告實屬不公，爰依民法第
25 767條第1項前段、第821條規定，請求被告拆除各自無權
26 占用系爭土地部分之房屋，並將該部分土地返還予原告及
27 全體共有人。

28 （二）原告就系爭土地之權利範圍原為1/18，復於111年8月30日
29 再取得1/84應有部分，權利範圍增加為17/252，嗣於111
30 年10月11日再取得1/72應有部分，權利範圍增加為41/50
31 4；又系爭土地申報地價每平方公尺7,590.4元，斟酌系爭

土地坐落臺南市區，鄰近有復興市場、東門圓環，且附近餐廳、小吃店商家林立，生活機能佳，人潮及商業活動熱絡等情，占用人利用系爭土地之經濟價值甚高，故以系爭土地申報總價年息10%作為衡量被告所獲相當地租之不當得利甚為合理。爰以更正起訴狀送達法院之日（113年2月29日）起回推至110年8月20日之相當租金不當得利：(1)被告楊信安（附圖編號B建物）部分：①110年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當得利為2,238元【計算式：7,590.4元×51.66平方公尺×10%×375天/365天×1/18（原告應有部分）=2,238元，元以下四捨五入】；②111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不當得利為304元【計算式：7,590.4元×51.66平方公尺×10%×42天/365天×17/252（原告應有部分）=304元，元以下四捨五入】；③111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不當得利為4,431元【計算式：7,590.4元×51.66平方公尺×10%×507天/365天×41/504（原告應有部分）=4,431元，元以下四捨五入】，合計共6,973元。(2)被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄（附圖編號C建物）部分：①110年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當得利為1,684元【計算式：7,590.4元×38.88平方公尺×10%×375天/365天×1/18（原告應有部分）=1,684元，元以下四捨五入】；②111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不當得利為229元【計算式：7,590.4元×38.88平方公尺×10%×42天/365天×17/252（原告應有部分）=229元，元以下四捨五入】；③111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不當得利為3,335元【計算式：7,590.4元×38.88平方公尺×10%×507天/365天×41/504（原告應有部分）=3,335元，元以下四捨五入】，合計共5,248元。(3)被告王建富（附圖編號D建物）部分：①1

10年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當得利為3,413元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 78.78\text{平方公尺} \times 10\% \times 375\text{天} / 365\text{天} \times 1/18$ （原告應有部分） $= 3,413\text{元}$ ，元以下四捨五入】；②111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不當得利為464元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 78.78\text{平方公尺} \times 10\% \times 42\text{天} / 365\text{天} \times 17/252$ （原告應有部分） $= 464\text{元}$ ，元以下四捨五入】；③111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不當得利為6,757元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 78.78\text{平方公尺} \times 10\% \times 507\text{天} / 365\text{天} \times 41/504$ （原告應有部分） $= 6,757\text{元}$ ，元以下四捨五入】，合計共10,634元。(4)被告林佳慶（附圖編號E建物）部分：①110年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當得利為121元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 2.79\text{平方公尺} \times 10\% \times 375\text{天} / 365\text{天} \times 1/18$ （原告應有部分） $= 121\text{元}$ ，元以下四捨五入】；②111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不當得利為16元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 2.79\text{平方公尺} \times 10\% \times 42\text{天} / 365\text{天} \times 17/252$ （原告應有部分） $= 16\text{元}$ ，元以下四捨五入】；③111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不當得利為239元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 2.79\text{平方公尺} \times 10\% \times 507\text{天} / 365\text{天} \times 41/504$ （原告應有部分） $= 239\text{元}$ ，元以下四捨五入】，合計共376元。又原告依其持分得請求被告自更正起訴狀送達法院翌日（即113年3月1日）起按月給付相當於租金之利益為：(1)被告楊信安每月受有相當租金之不當利得數額為266元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 51.66\text{平方公尺} \times 10\% \div 12\text{月} \times 41/504$ （原告應有部分） $= 266\text{元}$ ，元以下四捨五入】；(2)被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄每月受有相當租金之不當利得數額為200元【計算式： $7,590.4\text{元} \times 38.88\text{平方公尺} \times 10\% \div 12\text{月} \times 41/504$ （原告應有部分） $= 200\text{元}$ ，元以下四捨五入】；(3)被告王建富每月

01 受有相當租金之不當利得數額為405元【計算式：7,590.4
02 元×78.78平方公尺×10%÷12月×41/504（原告應有部分）
03 =405元，元以下四捨五入】；(4)被告林佳慶每月受有相
04 當租金之不當利得數額為14元【計算式：7,590.4元×2.79
05 平方公尺×10%÷12月×41/504（原告應有部分）=14元，
06 元以下四捨五入】。

07 （三）被告楊信安雖提出土地使用權證明書（以下簡稱系爭證明
08 書，見本院卷第95頁），然觀系爭證明書有下列不可採之
09 處：①全文手寫部分僅有一人筆跡。②無出具之日期。③
10 未列共有人王啟賢（民國36年總登記即為所有權人）。④
11 具名之人中，王敦慶、王銀濤、林金福、張登川、林蘇碧
12 華等5人均未用印。⑤用印之人中，王傳香於62年12月3日
13 亡故、王啟聰於73年11月21日亡故、沈綉英於80年1月12
14 日亡故、郭王雪吟於59年9月7日亡故。依上可知，被告楊
15 信安雖提出系爭證明書，其形式上真正即有可疑，更無法
16 證明其有獲得其他共有人之同意。

17 （四）聲明：

18 1.被告楊信安應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地
19 （即系爭土地）上如附圖所示編號B部分、面積51.66平
20 方公尺之建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路○段00巷
21 0號）拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有
22 人。

23 2.被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育
24 群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧
25 珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄應共同
26 將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地（即系爭土
27 地）上如附圖所示編號C部分、面積38.88平方公尺之建
28 物（門牌號碼：臺南市○○區○○路○段00巷00號）拆
29 除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有人。

30 3.被告王建富應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地
31 （即系爭土地）上如附圖所示編號D部分、面積78.78平

01 方公尺之建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路○段00巷
02 00號）拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有
03 人。

04 4.被告林佳慶應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地
05 （即系爭土地）上如附圖所示編號E部分、面積2.79平方
06 公尺之建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路○段00巷00
07 號）拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及全體共有
08 人。

09 5.被告楊信安應給付原告6,973元，及自更正起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；
11 暨自113年3月1日起至拆除第一項建物返還上開土地之日
12 止，按月給付原告266元。

13 6.被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育
14 群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧
15 珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄應給付
16 原告如附表一所示之金額，及自更正起訴狀繕本送達翌日
17 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自11
18 3年3月1日起至拆除第二項建物返還上開土地之日止，按
19 月給付原告如附表二所示之金額。

20 7.被告王建富應給付原告10,634元，及自更正起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；
22 暨自113年3月1日起至拆除第三項建物返還上開土地之日
23 止，按月給付原告405元。

24 8.被告林佳慶應給付原告376元，及自更正起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨
26 自113年3月1日起至拆除第四項建物返還上開土地之日
27 止，按月給付原告14元。

28 9.訴訟費用由被告共同負擔。

29 10.願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告楊信安抗辯略以：

31 （一）訴外人楊兩傳為被告楊信安之父，楊兩傳於53年間購買系

01 爭土地持分及同段166建號建物（即門牌號碼臺南市○○
02 區○○路○段00巷0○00號）持分予三個兒子即被告楊信
03 安、訴外人楊松川、訴外人楊三輝及孫子即訴外人楊智銘
04 共有，系爭土地之全體共有人並成立分管契約，約定現今
05 門牌號碼「臺南市○○區○○路○段00巷0號」房屋所坐
06 落之土地範圍為楊松川、被告楊信安、楊三輝及楊智銘特
07 定使用部分，楊兩傳並取得土地使用權同意書（系爭證明
08 書）。嗣楊松川、被告楊信安、楊三輝及楊智銘於79年間
09 同意由楊兩傳以被告楊信安之名義興建2號房屋，及由被
10 告楊信安單獨取得事實上處分權並使用迄今，是被告楊信
11 安依據分管契約，已取得於系爭土地上使用2號房屋基地
12 範圍之正當權源。退步言之，縱認上開土地使用權同意書
13 （系爭證明書）並不足以證明系爭土地共有人間成立明示
14 分管契約，惟2號房屋自79年間使用至今，其他共有人多
15 年來均未曾表示異議或予以干涉，且140、141、142地號
16 土地其他共有人亦就前開土地其他部分各自劃定使用範圍
17 而各自管理、使用，自己成立默示分管契約。

18 （二）原告自109年起數次購買系爭土地持分，衡諸我國買賣土
19 地常情，購買土地之買方均會就土地使用狀況詳加調查，
20 故原告購買系爭土地時已明知2號房屋存在，且系爭土地
21 原共有人出賣土地時應會告知原告前開情事以免日後訴訟
22 糾紛，而原告稍加詢問亦可知悉分管契約存在，可見原告
23 具有明知或可得而知被告楊信安因具分管契約而可使用系
24 爭土地2號房屋坐落範圍，原告自應受分管契約之拘束，
25 不得請求被告楊信安拆屋還地。

26 （三）聲明：

27 1.原告之訴駁回。

28 2.訴訟費用由原告負擔。

29 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 四、被告王宏繁、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧抗辯略以：

31 （一）被告王敏達、王宏繁、王建富就系爭土地之權利範圍占土

地總面積約12.5%，大於原告的8.1%，而門牌號碼「臺南市○○區○○路○段00巷00號」房屋（以下簡稱10號房屋）坐落系爭土地之面積為38.88平方公尺，僅占土地總面積7%，故被告就系爭土地之持分面積大於10號房屋坐落系爭土地之面積，且房屋無人居住，亦未辦理建物所有權登記，故不發生占用系爭土地之情形。

（二）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

五、被告林育群、林容榆抗辯略以：

（一）被告二人為兄妹關係，外祖父王銀濤於76年6月24日過世，被告二人對外祖父遺產從未過問且不知情，直至收到法院通知始知被告二人有代位繼承權；然經被告二人查調後得知系爭土地係由大舅即被告王宏繁於90年9月11日為繼承登記，亦得知系爭土地上有未保存登記之10號房屋，則被告二人既未繼承系爭土地，理應由繼承系爭土地之王宏繁處理10號房屋事宜。

（二）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

六、被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄、林佳慶均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

七、得心證之理由：

（一）原告主張其為系爭土地之共有人，而被告楊信安所有門牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷0號房屋、被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄所有門牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷00號房屋、被告王建富所有門

牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷00號房屋、被告林佳慶所有門牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷00號房屋占有系爭土地如附圖所示編號B、C、D、E部分之土地之事實，業據提出系爭土地登記謄本及現況照片為憑，並經本院囑託臺南市臺南地政事務所測繪地上物坐落系爭土地之位置及面積，有勘驗筆錄及附圖在卷可稽，復為到場被告所不爭執。是原告此部分主張，堪信為真實。

(二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。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條前段亦定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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85年度台上字第1120號判決意旨可資參照）。原告主張被告無權占用系爭土地如附圖所示編號B、C、D、E部分之土地，請求被告將系爭建物拆除，並將占用土地返還予原告及全體共有人等語；為到場被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前開說明，自應由到場被告負舉證之責。經查：

1. 被告楊信安部分：

(1) 被告楊信安抗辯其父楊兩傳於53年間買受系爭土地應有部分時，系爭土地之共有人已約定門牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷0號房屋（即如附圖所示B部分之建物，以下簡稱系爭B建物）坐落之土地範圍為楊松川、楊信安、楊三輝及楊智銘特定使用部分，嗣楊松川、楊信安、楊三輝及楊智銘四人於79年間同意由楊兩傳以楊信安之名義興建系爭B建物及由被告楊信安單獨取得事實上處分權並使用迄今云云。雖據提出系爭證明書為憑。惟為原告所否認，並爭執系爭證明書之真正等語。

經查：

①觀系爭證明書上共有人之姓名地址，似為同一人所書寫，但卻有部分共有人未用印，而被告楊信安並未提出其他佐證證明系爭證明書之真正。則原告既爭執係私文書之系爭證明書的真正，揆諸前揭說明，被告楊信安抗辯系爭證明書係真正云云，尚難憑採。

②復觀系爭證明書所載係同意楊松川、楊信安、楊三輝及楊智銘四人（興建）房屋，並非以被告楊信安之名義興建，與被告楊信安前揭抗辯以「楊信安」之名義興建云云，並不相符。

③再觀系爭證明書上並無「楊兩傳」姓名，亦難認被告楊信安前揭抗辯「由楊兩傳以楊信安之名義興建系爭B建物」為真實。

④綜上，被告楊信安既無法證明系爭證明書之真正，且其抗辯與系爭證明書復有不符之處。從而，被告楊信安抗辯系爭土地之所有共有人已有「門牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷0號（即系爭B建物）坐落之土地範圍為楊松川、楊信安、楊三輝及楊智銘特定使用部分」之約定云云，不足採信。

(2)按所謂默示之意思表示，係以依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者而言。倘僅為表意人單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。被告楊信安雖抗辯自79年間使用系爭B建物至今，其他共有人多年來均未曾表示異議或予以干涉，且140、141、142地號土地其他共有人亦就前開土地其他部分各自劃定使用範圍而各自管理、使用，自己成立默示分管契約云云。惟查，系爭土地之共有人未表示反對之意見，可合理推知其原因甚多，或因權利意識之欠缺，或基於睦鄰情誼而與人為善，或礙於處置能力之不足，或出於對所有權歸屬或法

律規定之誤解，均非無可能，自無從僅以土地共有人未提出異議，即認有默示之分管契約存在。是被告以系爭土地已有默示分管契約，抗辯其為有權占有系爭B建物云云，並不足採。

(3)綜上，被告楊信安並無法舉證證明其依分管協議有權占有系爭B建物坐落之系爭土地，復未提出其他證據證明其有何占有權源，則其抗辯所有系爭B建物有占有系爭土地之權源云云，自不足採。從而，原告依所有物返還請求權，請求被告將如附圖所示編號B部分之建物（即系爭B建物）拆除，並將被占用之系爭土地返還原告及全體共有人，自屬有據。

2.被告王宏繁、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧部分：

(1)按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，而所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分；且按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年修正施行前民法第820條第1項定有明文，是未經全體共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。

(2)被告王宏繁、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧（以下簡稱被告王宏繁5人）雖抗辯其等有系爭土地應有部分的12.5%，而門牌號碼「臺南市○○區○○路○段00巷00號」房屋（即如附圖所示C部分之建物，以下簡稱系爭C建物）坐落系爭土地之面積為38.88平方公尺，僅占系爭土地面積的7%，即系爭C建物占有系爭土地之面積小於其等應有部分的面積，且系爭C建物無人居住，亦未辦理所有權登記，故不發生占用系爭土地之情形云云。惟揆諸前揭說明，被告王宏繁5人並未舉證證明系爭土地共有人間有何分管協議，則其等擅自占有系爭土地特定部分，不論其占用之範圍有無逾其應有部分換算所得之面積，仍屬無權占有。是被告王宏繁5人抗

01 辯，並不足採。

02 (3)此外，被告王宏繁5人並未提出其他證據證明其有何占
03 有權源，從而，原告依所有物返還請求權，請求被告王
04 宏繁5人將如附圖所示編號C部分之建物（即系爭C建
05 物）拆除，並將被占用之系爭土地返還原告及全體共有
06 人，自屬有據。

07 3.被告林育群、林容榆部分：被告林育群、林容榆二人雖抗
08 辯並未繼承系爭土地，不應負擔系爭C建物占有系爭土地
09 之責任云云。惟查，被告林育群、林容榆既繼承系爭C建
10 物，自應就系爭C建物無權占有系爭土地負無權占有之責
11 任，不因其未繼承系爭土地而得免責。是被告林育群、林
12 容榆二人之抗辯，並不足採。從而，原告依所有物返還請
13 求權，請求被告將如附圖所示編號C部分之建物（即系爭
14 C建物）拆除，並將被占用之系爭土地返還原告及全體共
15 有人，自屬有據。

16 4.被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王碧珠、王政
17 明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄、林佳慶均經合
18 法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
19 聲明或陳述。本院依前揭調查，認原告原告主張被告無權
20 占用系爭土地如附圖所示編號C、D、E部分之土地，為
21 可採信。從而，原告依所有物返還請求權，請求前揭被告
22 將如附圖所示編號C、D、E部分部分之建物拆除，並將
23 被占用之系爭土地返還原告及全體共有人，自屬有據。

24 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
25 其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其
26 他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181
27 條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相
28 當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法
29 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他
30 人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，固應以對方
31 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，有最高

01 法院61年台上字第1695號判例意旨可資參照。復按租金之
02 請求權因5年間不行使而消滅，民法第126條規定甚明。經
03 查：

04 1.被告無權占有系爭土地，既如前述，揆諸前揭說明，被告
05 獲有相當於租金之不當得利，致使原告無法使用收益系爭
06 土地，原告自得向被告請求返還其所受之利益。又原告係
07 於110年8月20日以買賣為原因登記為系爭土地之所有權人
08 （權利範圍18分之1），復於111年8月30日再取得應有部分
09 1/84，權利範圍增加為17/252，嗣於111年10月11日再
10 取得應有部分1/72，權利範圍增加為41/504，此有土地登
11 記謄本在卷可參，則原告依不當得利之規定，請求被告給
12 付自更正起訴狀送達法院之日（即113年2月29日）起往前
13 回溯至原告取得系爭土地之日（即110年8月20日）之不當
14 得利，及自更正起訴狀送達法院翌日（即113年3月1日）
15 起至返還系爭土地之日止，按月給付相當租金之不當得
16 利，自屬有據。

17 2.按相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105
18 條、第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允。再按城
19 市地方租用房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而此規
21 定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋，亦準用
22 之。該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指
23 法定地價而言，而法定地價，依土地法第148條規定，係
24 指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條
25 所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又所謂年
26 息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照
27 申報價額年息10%計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商
28 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等
29 關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院54年台上字
30 第1528號判例參照）。本院審酌系爭土地111年1月申報地
31 價為每平方公尺7,590.4元，其坐落位置為臺南市中西

區，週遭商業活動尚屬頻繁，認原告以系爭土地申報地價之週年利率10%為基準，計算相當租金之不當得利，尚稱允當。

3. 綜上，原告主張被告自原告起訴日起，回溯至原告取得系爭土地之日即自110年8月20日起至113年2月29日止，及自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，受有相當於租金之不當得利，為可採信。

4. 基上，原告得請求被告給付相當租金之不當得利如下：

(1) 被告楊信安（附圖編號B建物）部分：

① 已發生之不當得利金額：

① 110年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當得利為2,238元【計算式：7,590.4元×51.66平方公尺×10%×375天/365天×1/18（原告應有部分）=2,238元，元以下四捨五入】。

② 111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不當得利為304元【計算式：7,590.4元×51.66平方公尺×10%×42天/365天×17/252（原告應有部分）=304元，元以下四捨五入】。

③ 111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不當得利為4,431元【計算式：7,590.4元×51.66平方公尺×10%×507天/365天×41/504（原告應有部分）=4,431元，元以下四捨五入】。

④ 合計6,973元。

② 自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，每月之不當得利金額為266元【計算式：7,590.4元×51.66平方公尺×10%÷12月×41/504（原告應有部分）=266元，元以下四捨五入】。

(2) 被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄（附圖編號C建物）部分：

01 ①已發生之不當得利金額：

02 ①110年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當
03 得利為1,684元【計算式：7,590.4元×38.88平方公
04 尺×10%×375天/365天×1/18（原告應有部分）=1,
05 684元，元以下四捨五入】。

06 ②111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不
07 當得利為229元【計算式：7,590.4元×38.88平方公
08 尺×10%×42天/365天×17/252（原告應有部分）=2
09 29元，元以下四捨五入】。

10 ③111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不
11 當得利為3,335元【計算式：7,590.4元×38.88平方
12 公尺×10%×507天/365天×41/504（原告應有部分）
13 =3,335元，元以下四捨五入】。

14 ④合計5,248元。

15 ②自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，每月之不
16 當得利金額為200元【計算式：7,590.4元×38.88平方
17 公尺×10%÷12月×41/504（原告應有部分）=200元，
18 元以下四捨五入】。

19 ③被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑姿、王宏繁、林
20 育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧、
21 王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政
22 雄因前揭①②之不當得利，而應單獨或連帶給付原告
23 之金額如附表一、二所示。

24 (3)被告王建富（附圖編號D建物）部分：

25 ①已發生之不當得利金額：

26 ①110年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當
27 得利為3,413元【計算式：7,590.4元×78.78平方公
28 尺×10%×375天/365天×1/18（原告應有部分）=3,
29 413元，元以下四捨五入】。

30 ②111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不
31 當得利為464元【計算式：7,590.4元×78.78平方公

尺 $\times 10\% \times 42$ 天 $/365$ 天 $\times 17/252$ （原告應有部分） $=464$ 元，元以下四捨五入】。

③111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不當得利為6,757元【計算式：7,590.4元 $\times 78.78$ 平方公尺 $\times 10\% \times 507$ 天 $/365$ 天 $\times 41/504$ （原告應有部分） $=6,757$ 元，元以下四捨五入】。

④合計10,634元。

②自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，每月之不當得利金額為405元【計算式：7,590.4元 $\times 78.78$ 平方公尺 $\times 10\% \div 12$ 月 $\times 41/504$ （原告應有部分） $=405$ 元，元以下四捨五入】。

(4)被告林佳慶（附圖編號E建物）部分：

①已發生之不當得利金額：

①110年8月20日至111年8月29日期間相當租金之不當得利為121元【計算式：7,590.4元 $\times 2.79$ 平方公尺 $\times 10\% \times 375$ 天 $/365$ 天 $\times 1/18$ （原告應有部分） $=121$ 元，元以下四捨五入】。

②111年3月30日至111年10月10日期間相當租金之不當得利為16元【計算式：7,590.4元 $\times 2.79$ 平方公尺 $\times 10\% \times 42$ 天 $/365$ 天 $\times 17/252$ （原告應有部分） $=16$ 元，元以下四捨五入】。

③111年10月11日至113年2月29日期間相當租金之不當得利為239元【計算式：7,590.4元 $\times 2.79$ 平方公尺 $\times 10\% \times 507$ 天 $/365$ 天 $\times 41/504$ （原告應有部分） $=239$ 元，元以下四捨五入】，

④合計376元。

②自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，每月之不當得利金額為14元【計算式：7,590.4元 $\times 2.79$ 平方公尺 $\times 10\% \div 12$ 月 $\times 41/504$ （原告應有部分） $=14$ 元，元以下四捨五入】。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求

01 【(一)被告楊信安應將系爭土地上如附圖所示編號B部分、面
02 積51.66平方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空返還予
03 原告及全體共有人；(二)被告王敏達、王國州、王惠姿、王淑
04 姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、
05 王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王
06 政雄應將系爭土地上如附圖所示編號C部分、面積38.88平
07 方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體
08 共有人；(三)被告王建富應將系爭土地上如附圖所示編號D部
09 分、面積78.78平方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空
10 返還予原告及全體共有人；(四)被告林佳慶應將系爭土地上如
11 附圖所示編號E部分、面積2.79平方公尺之建物拆除，並將
12 該部分土地騰空返還予原告及全體共有人；(五)被告楊信安應
13 給付原告6,973元，及自更正起訴狀繕本送達翌日即113年3
14 月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨
15 自113年3月1日起至拆除第一項建物返還上開土地之日止，
16 按月給付原告266元；(六)被告王敏達、王國州、王惠姿、王
17 淑姿、王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑
18 珠、王淑慧、王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建
19 富、王政雄應給付原告如附表一所示之金額，及自更正起訴
20 狀繕本送達最後一位被告翌日即113年3月31日起至清償日
21 止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自113年3月1日起
22 至拆除第二項建物返還上開土地之日止，按月給付原告如附
23 表二所示之金額；(七)被告王建富應給付原告10,634元，及自
24 更正起訴狀繕本送達翌日即113年3月19日起至清償日止，按
25 週年利率百分之五計算之利息；暨自113年3月1日起至拆除
26 第三項建物返還上開土地之日止，按月給付原告405元；(八)
27 被告林佳慶應給付原告376元，及自更正起訴狀繕本送達翌
28 日即113年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
29 之利息；暨自113年3月1日起至拆除第四項建物返還上開土
30 地之日止，按月給付原告14元】，均為有理由，應予准許。

31 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經

審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一論述，附此敘明。

九、原告及被告楊信安均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，核與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

十、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項、第385條第1項前段、第390條第2項，第392條第2項判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法 官 王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

書記官 李 雅 涵

附表一：金額為新臺幣

被告姓名	建物應有部分	金 額
王敏達	10分之4	2,099元
王國州、王惠姿、王淑姿（連帶）	10分之2	1,050元
王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧（連帶）	10分之2	1,050元
王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄（連帶）	10分之2	1,050元

附表二：金額為新臺幣

被告姓名	建物應有部分	金

		額
王敏達	10分之4	80 元
王國州、王惠姿、王淑姿（連帶）	10分之2	40 元
王宏繁、林育群、林容榆、王宏隆、王宏昌、王淑珠、王淑慧（連帶）	10分之2	40 元
王碧珠、王政明、王曾錦雲、王佳詠、王建富、王政雄（連帶）	10分之2	40 元