# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第741號

原　　告　蕾盈實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳月惠

原　　告　華泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　賴昭銑

原　　告　江蘇麗珠

上三人共同

訴訟代理人　王東山律師

　　李美寬律師

被　　告　蘇杜免

訴訟代理人　蕭仁杰律師

　　游泗淵律師

追加被告　蘇玉滿

　　蘇玉美

　　蘇綉雅

　　蘇美靜

兼上三人共同

訴訟代理人　蘇勤盛

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

1.被告及追加被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段0000地號土地面積37平方公尺，位置詳如附圖A所示建物拆除並將土地騰空返還予原告華泰商業銀行股份有限公司。

2.被告及追加被告應連帶給付原告蕾盈實業股份有限公司新台幣239,306元，及自民國109年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.被告及追加被告應連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司新台幣53,855元，及自民國109年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4.被告及追加被告應自民國109年1月21日起至拆除如附圖A所示建物並騰空返還土地予原告華泰商業銀行股份有限公司之日止，按月連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司新台幣12,242元。

5.被告及追加被告應連帶給付原告江蘇麗珠新台幣231,989元，及自民國109年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

6.原告其餘之訴駁回。

7.訴訟費用由被告負擔百分之70，餘由原告負擔。

8.本判決第二項於原告蕾盈實業股份有限公司以新台幣80,000元供擔保後，得假執行。但被告及追加被告如以新台幣239,306元為原告預供擔保後，得免為假執行。

9.本判決第三項於原告華泰商業銀行股份有限公司以新台幣20,000元供擔保後，得假執行；但被告及追加被告如以新台幣53,855元為原告華泰商業銀行股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

10.本判決第四項按月給付新台幣12,242元之部分，就各月應給付部分，於原告華泰商業銀行股份有限公司以新台幣5,000元供擔保後，得假執行；但被告及追加被告如就各月應給付部分，以新台幣12,242元為原告華泰商業銀行股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

11.本判決第五項於原告江蘇麗珠以新台幣80,000元供擔保後，得假執行；但被告及追加被告如以新台幣231,989元為原告江蘇麗珠預供擔保後，得免為假執行。

12.原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按因不動產物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告

係依民法第767條第1項前中段主張所有物返還請求權及所有物除去妨害請求權，核係因不動產物權涉訟，應專屬不動產所在地（臺北市○○區○○段○○段0000地號土地及副圖所示地上物）之法院即本院轄區，故本院就本件拆屋還地事件自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「被告應將坐落於台北市○○區○○段○○段000地號土地面積約39.51平方公尺之地上物（實際面積及位置以測量後為準）拆除並將土地騰空返還予原告華泰商業銀行股份有限公司、江蘇麗珠及其他全體共有人。」（卷1第10頁），嗣於民國108年10月15日以民事追加訴之聲明狀變更為「⑴被告及追加被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段0000地號土地面積37平方公尺，位置詳如附圖A所示建物拆除並將土地騰空返還予原告華泰商業銀行股份有限公司。⑵被告及追加被告應連帶給付原告蕾盈實業股份有限公司480,007元，及自109年5月21日追加被告狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶被告及追加被告應連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司107,434元，及自109年5月21日追加被告狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自109年1月21日起至拆除附圖A所示地上物並騰空返還土地之日止，按月連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司24,486元。⑷被告及追加被告應連帶給付原告江蘇麗珠464,845元，及自109年5月21日追加被告狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑸第二、三、四項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。」（卷1第97頁），復於109年5月21日以民事追加被告狀追加「蘇勤盛、蘇玉美、蘇玉滿、蘇綉雅、蘇美靜」為被告（卷1第287頁），經核其聲明之變更，請求之基礎事實並

未改變，仍係基於民法第767條第1項前段、第821條、第179條等規定所為之請求，且追加假執行之聲請及請求金額之變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開條文所示，並無不合，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告主張部分：

㈠原告蕾盈實業股份有限公司原為臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，權利範圍為42000分之22400，現信託登記予原告華泰商業銀行股份有限公司，此有信託契約書、土地登記謄本可稽；次查，原告江蘇麗珠原亦為系爭土地之共有人，權利範圍為3分之1，此有土地登記謄本，嗣於108年10月30日信託登記予原告華泰商業銀行股份有限公司，此亦有土地登記謄本可稽；另查，原告華泰商業銀行股份有限公司迄109年1月21日止已因信託登記而取得系爭土地全部之權利範圍，換言之，系爭土地現所有權人僅原告華泰商業銀行股份有限公司。

㈡而被告及追加被告之被繼承人蘇和順未經全體共有人之同意，竟於系爭土地上搭建附圖A所示地上物（下稱系爭房屋）占有使用，嗣蘇和順死亡後，由被告及追加被告續為占用，是被告及追加被告自已無權占用系爭土地，且侵害全體共有人權利。

㈢被告及追加被告雖辯稱系爭房屋為門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號，門牌整編前為撫遠街10巷○號，原與八德路四段511巷○號房屋為同一房屋，係由被告蘇杜免配偶蘇和順之曾祖父於日治時期建築居住，房屋輾轉由蘇和順父親與原告江蘇麗珠之父分別繼承並分家，再分別由蘇和順、江蘇麗珠繼承，並提出被證2、3收據及繳納通知書為憑，然被告及追加被告主張「八德路四段511巷○號」與「撫遠街10巷○號」原為同一建物之部分，其係依據被證四作為主張，惟查，原告否認被證4之形式及實質上真正（詳如後述），而被告及追加被告迄今未提出證據證明被證4之真正，卻逕引

用被證4作為「八德路四段511巷○號」與「撫遠街10巷○號」原為同一建物之證據，顯見被告及追加被告前開主張僅屬伊片面之詞。

㈣被告及追加被告另辯稱由居住於「撫遠街10巷○號」房屋之蘇添全於49年間繳納「撫遠街○號」之自來水費，故「八德路四段511巷○號」與「撫遠街10巷○號」原為同一建物等語，惟查，「撫遠街○號」、「八德路四段511巷○號」、「撫遠街10巷○號」乃3個門牌號碼，被告及追加被告不但尚未證明「八德路四段511巷○號」與「撫遠街10巷○號」屬同一建物，亦未證明「撫遠街○號」與「八德路四段511巷○號」，及「撫遠街10巷○號」與「撫遠街○號」亦均屬同一建物，是被告及追加被告何以得逕以蘇添全於49年間曾繳納「撫遠街○號」之自來水費，即遽而推論伊所繳納者，係「八德路四段511巷○號」之自來水費？是被告及追加被告前開論述根本毫無依據，自與事實不符，而無足可採。

㈤況且被證2、3收據及繳納通知書之記載，乃為松山區撫遠街○號房屋之單據，而非被告及追加被告主張之撫遠街10巷○號，換言之，被證2、3所示之房屋並非系爭房屋，是被告及追加被告據此主張系爭房屋乃日治時期建築，並由伊輾轉繼承等語，應非事實。

㈥被告及追加被告又辯稱原告江蘇麗珠於87年間整理房屋時拆到蘇和順房屋之一部分，為免蘇和順對原告江蘇麗珠提出毀損告訴，故雙方立被證4協議書，是被告及追加被告對原告江蘇麗珠得以主張依被證4之權源占用系爭土地等語，惟原告否認被證4之形式及實質上真正，亦否認有前揭毀損之事實，況證人吳昆宏亦證述：「（問：有無聽聞過程中你的母親與蘇和順或被告之間有發生爭執？）我沒有聽過，我人在大陸，整修過程我不清楚，所以我不知道有無發生爭執，也沒有人跟我提過有發生過爭執的事情」、「（問：吳建宗是何人？他有無提過爭執的事情？）是我大哥，他也未曾提過有爭執的事情」、「（問：吳建宗有無說過與蘇美靜簽過協

議書？）沒有」、「（問：母親有無提到說有動到被告的房子？）沒有」、「（問：提示被證4協議書，之後有無看過這份文件？之後有無人拿給你看過？）沒有，我大哥後來也去大陸，我們很少再見面，也沒有提到這件事」、「（問：母親有無說過整修房子的事情委託你大哥處理？）沒聽過，之前大哥居無定所，沒有長期住在我家，有無委託我不知道」等語（詳鈞院109年9月23日言詞辯論筆錄），足徵被證4協議書是否真正，確有可疑之處，且被告及追加被告迄今仍無法舉證證明該協議書之真正性，是被告及追加被告以被證4為其有權占有之權源，乃屬無稽；況立協議書者並非原告江蘇麗珠，且原告江蘇麗珠亦從未委託吳建宗與追加被告蘇美靜協商，是該被證4對原告江蘇麗珠自不生效力甚明。準此，被告及追加被告辯稱伊對原告江蘇麗珠乃有權占有云云，顯屬無據。

㈦追加被告蘇美靜所提出之臺北市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○街○巷○號違建案」，出席之人亦僅有被告蘇杜免，並無原告江蘇麗珠，如何得以據此證明原告江蘇麗珠曾與渠等就系爭土地占用問題進行協議？是被告蘇美靜辯稱該會議係因原告江蘇麗珠偷拆古厝，雙方重新翻修古厝之事而至臺北市議會進行協調等語，實屬無稽甚矣，自非可採。

㈧被告及追加被告辯稱原告於108年8月29日現場履勘時，原告指界請求拆除者，乃門牌號碼「塔悠路18巷○號」建物，然原告又提出原證八主張「塔悠路18巷○號」建物之房屋納稅義務人為周文永，使用人為周秀英，並非被告，故原告主張無權占有系爭土地之人為何人，即屬不明等語，惟被告及追加被告前開辯詞顯屬無稽，蓋原告請求拆除者，乃附圖所示A部分之地上物，被告及追加被告自認伊係該地上物之占用者，故原告請求被告拆除附圖所示A部分，並無任何不明之處，與A部分地上物之門牌號碼為何無涉；至於原告提出原證八，主張門牌號碼「塔悠路18巷○號」建物之房屋稅納稅

義務人乃周文永，使用人為周秀英，乃係質疑被告及追加被告主張系爭建物之門牌號碼係「塔悠路18巷○號」（即原告主張系爭建物之門牌號碼並非「塔悠路18巷○號」），二者並無衝突之處，是被告及追加被告據此辯稱原告請求對象不明等語，乃屬無據。

㈨被告及追加被告辯稱原告蕾盈公司應係建商指派登記之系爭土地共有人，而建商亦已自原告江蘇麗珠處知悉被告及追加被告乃有權占有系爭土地，故應認原告取得系爭土地持分之目的，係以損害他人為主要目的，且有同意系爭建物占用系爭土地之默示分管契約存在，故原告均不得請求被告及追加被告拆屋還地等語，惟查，原告江蘇麗珠從未承認被告及追加被告係有權占用系爭土地，已如前述，況所謂分管契約係共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用、收益或管理共有物特定部分之契約；申言之，分管契約係全體共有人經全體共同協議，在維持共有關係前提下各自就特定部分為使用收益及管理。再按「默示之承諾，必依要約受領人之舉動，或其他情事足以間接推知其有承諾之意思者，始得認之，若單純之沉默，則除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，足認為承諾者外，不得認為承諾」，最高法院21年上字第1598號判決可參，經查，系爭土地原共有人除原告江蘇麗珠外，尚有其他眾多共有人，且地上物建築情形複雜，其他共有人未主張權利，實僅屬單純之沈默，豈可逕認全係屬默示之意思表示，況原告江蘇麗珠並未曾與其他全體共有人成立就系爭土地全部劃定範圍，各自使用、收益或管理共有物特定部分之契約，原告蕾盈公司就被告及追加被告所主張之情事均毫無所悉，是原告蕾盈公司豈有如被告及追加被告所稱已自原告江蘇麗珠處知悉被告及追加被告乃有權占有系爭土地，而成立同意系爭建物占用系爭土地之默示分管契約之可能，準此，被告及追加被告前開抗辯純屬臆測之詞，自非可採。

㈩追加被告蘇美靜主張因時效取得地上權登記請求權，而請求

確認地上權登記請求權存在，原告應容忍渠等就系爭土地為時效取得地上權之登記等語，乃於法無據，蓋主張因時效取得地上權者，必須主觀上有以行使地上權之意思，並以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用他人土地之客觀事實，並經過民法第769條及第770條所定之一定期間者，始得請求登記為地上權人，且按「以建築物占有土地者，其占有之意思，不一而足，不能僅以占有人在他人土地上有建築物之客觀事實，即認占有人主觀上係基於行使地上權之意思而占有。故上訴人主張其以行使地上權之意思而占有系爭土地，自應就該事實負舉證證明之責」，最高法院98年度台上字第266號裁判可資參照，經查，被告於歷次開庭審理及書狀中均一再表示，系爭建物係因原告江蘇麗珠無故將古厝拆除，為逃避法律責任，遂委由吳建宗與渠等協議後，同意被告於原地重新翻修興建系爭建物等語，換言之，被告等人係主張渠等基於被證4之協議書，取得原告江蘇麗珠之同意後，無償使用系爭土地，而非以行使地上權之意思而占有系爭土地，是參諸前揭判決意旨，被告請求確認渠等就系爭土地因時效取得地上權登記請求權存在，原告應容忍渠等就系爭土地為時效取得地上權之登記等語，並非有據。

㈣另查系爭○地號土地之103、104年度申報地價為每平方公尺58652元（申報地價為公告地價之80％，而103、104年度之公告地價為73315元，故申報地價為58652元），105、106年度申報地價為每平方公尺81486元，107、108年申報地價為每平方公尺78128元，109年申報地價為每平方公尺79414元（申報地價為公告地價之80％，因系爭土地109年公告地價調整為99267元，故其申報地價應為79414元）。經查，被告及追加被告占用之土地面積經松山地政事務所測量後，系爭○地號土地占用37平方公尺，而系爭土地位於臺北市八德路四段及塔悠路口，距饒河觀光夜市僅25公尺、八德停車場僅58公尺、松山捷運站及松山火車站僅400公尺、松山國小僅600公尺，由塔悠路行約250公尺即得經由麥帥二橋往環東大

道及堤頂交流道上國道1號，由八德路4段行約200公尺即達基隆路，生活機能完整、交通便利、商業活動興盛，是原告主張本件不當得利應以系爭土地申報地價年息10%計算，應屬允當；準此，原告爰依土地法第105條準用第97條之規定，請求被告及追加被告將系爭建物拆除並將土地騰空返還予原告，以及請求被告及追加被告給付如下列聲明所示之金額，及自109年5月21日追加被告狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈢並聲明：

⑴被告及追加被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段0000地號土地面積37平方公尺，位置詳如附圖A所示建物拆除並將土地騰空返還予原告華泰商業銀行股份有限公司。

⑵被告及追加被告應連帶給付原告蕾盈實業股份有限公司480,007元，及自109年5月21日追加被告狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑶被告及追加被告應連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司107,434元，及自109年5月21日追加被告狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自109年1月21日起至拆除附圖A所示地上物並騰空返還土地之日止，按月連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司24,486元。

⑷被告及追加被告應連帶給付原告江蘇麗珠464,845元，及自109年5月21日追加被告狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑸第二、三、四項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告及追加被告答辯部分：

㈠座落於系爭土地上的臺北市○○區○○路00巷00號房屋（門牌整編前為撫遠街10巷○號）、八德路4段511巷○號房屋原為同一房屋，為磚造及木板房屋，係被告夫家及原告江蘇麗珠的祖先蘇頭北在日治時期所建築，並不曾為分割或分配的協議，為子孫公同共有。原告江蘇麗珠的父親蘇添根一家住

房屋前面，蘇和順的父親蘇添全（即被告蘇杜免的公公）一家住房屋後面，蘇添根與蘇添全為親兄弟。

㈡原告江蘇麗珠於87年整修八德路4段511巷○號時，無故拆掉該房屋後面被告家人居住的部分，鄰居告知被告蘇杜免及蘇和順，蘇和順回去阻止已經來不及。蘇和順表示要對原告江蘇麗珠提出毀損建築物刑事告訴。經原告江蘇麗珠的兒子吳建宗求情，原告江蘇麗珠也把房屋蓋回來，如現狀所示，蘇和順才沒有提告，並與蘇和順簽署協議書。當時雙方以協議書將各自房屋權利範圍及位置標示清楚，互不侵擾。

㈢且本件相關門牌號碼原為同一房屋：

⑴原告江蘇麗珠住所「八德路4段511巷○號」，依據臺北市政府民政局門牌整合檢索系統查詢資料所示，於80年4月29日前為「饒河街13巷○號」，於67年10月1日前為「撫遠街○號」。

⑵蘇和順家人居住的「撫遠街10巷○號」，依據臺北市政府民政局門牌整合檢索系統查詢資料所示，於90年4月12日後為「塔悠路18巷○號」。

⑶「八德路四段511巷○號」與「撫遠街10巷○號」原為同一建物，此有被證4協議書可以參照，且由居住在「撫遠街10巷○號」的蘇添全於49年間繳納「撫遠街○號」的自來水費乙情，亦可佐證。

㈣上開事實，有蘇和順的父親蘇添全49年繳納上開房屋自來水費的收據，及原告江蘇麗珠58年繳納同址房屋的房屋稅的收據可憑。並有證人吳昆宏證稱：「（問：有無住過臺北市○○路0段000巷00號？）住過。我是在54年出生至國小約10歲左右搬走。被告這些人當時是住在511巷○號的後面。」、「（問：當時住的房子粗略來說，大概的樣子是？）一樓有夾層，被告他們住在後面，算是二棟房子相連，我記得好像有通道，中間只有一個門，過門就到被告家，這邊是我們家，我們家進門是一個客廳，再來是一個大通舖，之後有廚房。至於後面的部分，我沒有印象。」、「(問：你母親如

何跟你說87年整修過程？)當時他說我們房子原本是磚頭屋，年久失修，牆壁快倒了，房子已經70年了，所以要整修，大概是這樣說。」等語為證。

㈤再者，108年8月29日於現場履勘時，原告指界請求拆除者，乃門牌號碼「塔悠路18巷○號」房屋，並於起訴狀主張該房屋為蘇和順所搭建，蘇和順死亡後，由其繼承人續為占用。然而，原告又提出原證八主張「塔悠路18巷○號」房屋的房屋稅義務人為周文永，使用人為周秀英，並非被告。則原告主張無權占有系爭土地之人究係被告，抑或係周文永，即屬不明。

㈥而自日治時期起，蘇頭北就占用系爭土地建築房屋，原告江蘇麗珠於49年9月9日取得系爭土地持分，同意蘇頭北所有房屋占用系爭土地，該房屋為蘇頭北的子孫公同共有，原告江蘇麗珠及蘇和順兩家人也都居住於該房屋內（分別居住於前面與後面），已如前述。亦有證人吳昆宏證稱：「我是在54年出生至國小約10歲左右搬走。被告這些人當時是住在51巷○號的後面」、「被告他們住在後面，算是二棟房子相連，我記得好像有通道，中間只有一個門，過門就到被告家，這邊是我們家」、「（民國87年時）房子已經70年了」等語為證。至87年間，原告江蘇麗珠無端拆除蘇頭北子孫公同共有之房屋部分，在蘇和順的要求下在系爭土地上復原被拆除的部分房屋，並與蘇和順簽署被證4協議書，同意蘇和順的房屋（撫遠街10巷○號）繼續占用系爭土地。

㈦縱使沒有被證4協議書，由原告江蘇麗珠及蘇和順兩家人一起居住的八德路四段511巷○號（前面）房屋及撫遠街10巷○號（後面）房屋，存在迄今至少有超過90年之久（87年時，已經是70年的房子，到現在則已超過90年，但實際上應該有超過百年）等情觀之，也足證兩家人對於蘇和順的房屋（撫遠街10巷○號）占用系爭土地有默示的協議存在。而蘇頭北子孫公同共有的房屋，及87年之後的撫遠街10巷○號（現為塔悠路18巷○號）蘇和順房屋接續占用系爭土地有百

年之久，其他共有人對於上開房屋占有使用系爭土地從未予干涉，由此足認原告江蘇麗珠與其他共有人間就蘇和順房屋占有系爭土地有默示分管契約存在。且原告蕾盈公司、華泰銀行受讓系爭土地持分時，明知系爭土地上有蘇和順的房屋（塔悠路18巷○號）存在數十年至百年之久，自應受前開默示分管契約之拘束。

㈧原告江蘇麗珠同意或默示同意蘇和順房屋占用系爭土地；原告蕾盈公司、華泰銀行為系爭土地之共有人，對於原告江蘇麗珠同意蘇和順房屋占用系爭土地乙事，與原告江蘇麗珠有默示分管契約存在。是以，原告江蘇麗珠、蕾盈公司、華泰銀行請求被告拆除蘇和順房屋，被告自得主張原告江蘇麗珠同意將其分管部分由蘇和順房屋占有使用系爭土地而為有權占有之抗辯，因此，蘇和順房屋占用系爭土地並非無法律上原因，原告江蘇麗珠、蕾盈公司及渠等信託所有權之華泰銀行自均不得向蘇和順之繼承人請求返還相當於租金之不當得利。

㈨況被告繼承蘇和順遺留的松山區寶清段二小段○地號土地，與系爭土地相鄰。近來有建商來找被告，表示要與地主合建，已經整合鄰近土地的地主，則建商也已從原告江蘇麗珠或其他原地主知悉蘇和順房屋為有權占有系爭土地，及蘇和順房屋存在於系爭土地超過百年等事實。原告蕾盈公司係建商指派登記為系爭土地的共有人，於受讓系爭土地持分時，即已明知蘇和順房屋占用系爭土地非屬無權占有、存在於系爭土地上已經超過百年、原土地共有人均有容忍占有之義務，為使被告無從基於債之關係為抗辯，脫免容忍占有之義務，而自原土地共有人受讓系爭土地之持分，以清理占有系爭土地上的地上物，顯屬知情的惡意受讓，自應受共有人間默示分管契約之拘束；且其取得系爭土地持分之目的，顯在妨害有權占有人即被告之占有，其行使物上請求權自應認係以損害他人為主要目的。

㈩蘇和順所有之二層樓古厝坐落於○、○地號土地，善意占有

使用土地之時間已超過60年，且84年4月間因颱風造成古厝毀損，江蘇麗珠在未得屋主及地主蘇和順之同意下，即擅自將古厝拆除，並將古厝內先祖遺留之古物等物品侵占、毀損，蘇和順本欲對江蘇麗珠提出刑事告訴，經蘇美靜代理父親蘇和順向台北市政府陳情，以及經松山派出所、里長現場會勘，以及經江蘇麗珠之長子吳建宗求情後，蘇和順始念於宗親關係，簽訂協議書約定江蘇麗珠拆除之古厝重新翻修之費用由雙方平均分擔，因此蘇和順及其繼承人已時效取得地上權，並非無權占有。

㈡並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，原告主張上開事實，業據其提出信託契約書、土地登記謄本、公告地價查詢、地價第一類謄本、Google地圖、土地登記簿謄本、內政部不動產交易實價查詢系統、中華郵政掛號郵件收件回執、系爭土地公告現值暨公告地價、土地登記第二類謄本、異動索引表等文件為證（卷1第17-20、113-137、229-233、247頁，卷2第37-58），被告則否認原告之主張，而以前詞資為抗辯，並提出村里街路門牌查詢擷圖、自來水費收據、房屋稅繳納通知書、協議書、公司登記資料查詢、台北市政府民政局門牌整合檢索系統查詢資料、戶籍舊簿、台北市議會開會通知單、書函、會議紀錄等文件為證（卷1第53-61、199-203頁，卷2第89-91頁），是本件所應審究者為：臺北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖所示之建物是否無權占有系爭○地號土地？被告抗辯兩造間有默示分管契約，並非無權占有，有無理由？被告抗辯時效取得地上權，並非無權占有，有無理由？分別論述。

㈡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條前段定有明文。而以無權占有為原因，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、88年度台上第1164號判決意旨參照），準此，系爭○地號土地為原告所共有，則本件被告即應就非無權占有（即具有合法占有本權）之抗辯事實即應負擔舉證責任。

㈢次按共有人就共有物約定分管，本應以意思表示訂立分管契約，此項意思表示雖不限於明示，默示亦可成立，惟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，若單純之沉默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用，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，最高法院著有29年上字第762號判例、83年度台上字第237號裁判意旨可資參照。查被告固以自日治時期起，蘇頭北就占用系爭土地建築房屋，原告江蘇麗珠於取得系爭土地持分，同意蘇頭北所有房屋占用系爭土地，該房屋為蘇頭北的子孫（即蘇和順）公同共有，嗣蘇和順死亡後由被告等人公同共有繼承撫遠街10巷○號（現為塔悠路18巷○號）房屋（下稱系爭房屋），惟被告主張：系爭房屋占用系爭土地有百年之久，其他共有人對於系爭房屋占有使用系爭土地從未予干涉，由此足認原告江蘇麗珠與其他共有人間就蘇和順房屋占有系爭土地有默示分管契約存在，且原告蕾盈公司、華泰銀行受讓系爭土地持分時，明知系爭土地上之系爭房屋存在數十年至百年之久，自應受前開默示分管契約之拘束等語，並提出協議書作為佐證（卷1第59頁），但是，依照證人吳昆宏證稱：「（有無住過臺北市○○路0段000巷00號？）住過。我是在54年出生至國小約10歲左右搬走。被告這些人當時是住在511巷○號的後面。（當時居住的平面圖是否與被證6類似？居住相對位置是在何處？）我們住的樣子，不是這張圖這樣，因為記憶不是很清楚，那時候我們後面很多房子，很多鄰居，大家都有自己蓋的房子，

且形狀不規則，我無法確認是這樣。（當時住的房子粗略來說，大概的樣子是？）一樓有夾層，被告他們住在後面，算是二棟房子相連，我記得好像有通道，中間只有一個門，過門就到被告家，這邊是我們家，我們家進門是一個客廳，再來是一個大通舖，之後有廚房（庭繪示意圖）至於後面的部分，我沒有印象。（是否知道511巷○號的房子，在87年有維修過？）我有聽媽媽講有維修，因為87年我人在大陸，之後有一次回臺灣，有聽我媽媽說房子老舊，所以整修。（有無聽聞過程中你的母親與蘇和順或被告之間有發生爭執？）我沒有聽過，我人在大陸，整修過程我不清楚，所以我不知道有無發生爭執，也沒有人跟我提過有發生過爭執的事情。（吳建宗是何人？他有無提過爭執的事情？）是我大哥，他也未曾提過有爭執的事情。（吳建宗有無說過與蘇美靜簽過協議書？）沒有。（你母親如何跟你說87年整修過程？）當時他說我們房子原本是磚頭屋，年久失修，牆壁快倒了，房子已經70年了，所以要整修，大概是這樣說。（母親整修房子有無拍照？或留下照片？）我不清楚，因為我人在大陸，整個過程我不是很清楚。（之後有無看過被證4這份文件？之後有無人拿給你看過？）沒有，我大哥後來也去大陸，我們很少再見面，也沒有提到這件事。（母親有無說過整修房子的事情委託你大哥處理？）沒聽過，之前大哥居無定所，沒有長期住在我家，有無委託我不知道。」等語（卷2第頁），則依據證人吳昆宏證詞以觀，證人吳昆宏至64年間即搬離臺北市○○路0段000巷00號房屋，而被告所主張江蘇麗珠84年間因颱風而拆除房屋毀損蘇和順之系爭房屋，以及吳建宗曾代理江蘇麗珠簽訂協議書之部分，吳昆宏並未實際親聞，且縱使吳昆宏自小居住於上揭地址時，蘇和順之古厝即已坐落於○地號土地上，亦無從以之作為證明兩造間有默示分管契約之證據，況蘇和順與江蘇麗珠為同親族之族親，受有權利糾紛時，或因有親戚感情因素而願意容忍，或因處理卻須斟酌親戚情感事項，因而不得不選擇容忍致使權利糾紛

狀況長期存在，均非少見，因此，即使蘇和順長期公然和平繼續使用上述占用範圍未遭地主反對，亦難逕認地主之單純沉默，即屬願成立分管契約之默示意思表示，是此部分並無從為被告有利之認定。

㈣再按占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應就占有人是否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提；而因時效完成而取得地上權或地上權登記請求權者，必須以行使地上權之意思而占有他人之土地為其成立要件，惟占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用…等等，原因多端，尚難僅以占有人在他人土地上有建築物之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有（最高法院89年度台上字第1370號、96年度台上字第2303號、87年度台上字第1284號、100年度台再字第6號判決意旨參照）。是故，因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有。占有人縱已具備時效取得地上權之要件，倘在土地所有權人或管理權人依民法第767條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關申請登記者，受訴法院毋庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實體上裁判，應以占有人未取得地上權而處理之。本件被告雖主張系爭房屋和平公然占有系爭○地號土地超過百年，抗辯其具有時效取得地上權登記之請求權，法院即應就此為實體上裁判等語，然而，其既未提出證據證明其已於原告提起本件拆屋還地訴訟前，即已向地政機關聲請時效取得地上權登記，即與上揭要件相違背，況且，被告主張所有如附圖之系爭房屋，係自被繼承人蘇和順繼承而來，而蘇和順復又

繼承自蘇頭北而來，然蘇頭北興建之系爭房屋究有何符合時效取得地上權要件，亦未見其等舉證證明之，自不能僅以如附圖之系爭房屋長期占有系爭土地，即謂為非無權占有，而得以主張時效取得地上權，尤其，被告係主張渠等基於被證4之協議書，取得原告江蘇麗珠之同意後，無償使用系爭土地，足見其非以行使地上權之意思而占有系爭土地，是被告抗辯時效取得地上權部分，亦屬無據。

㈤又按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之；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項前中段、第821條分別定有明文。而被告既無從證明因繼承而公同共有之系爭房屋占有系爭○地號土地為合法有權占有，則原告請求被告拆除如附圖所示之系爭房屋，並返還予共有人全體，即非無據。

㈥再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項規定甚明。再土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文，惟依平均地權條例施行細則第21規定：「公有土地及依本條例第16條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已讓售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關得依本條例第16條規定辦理申報地價。」。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，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，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；基地租金之數額，除以基

地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定；民法第179條所稱受利益，係指因某項事由（給付或非給付）而受之個別具體利益而言，非以受益人整個財產作為判斷標準，在無權使用他人土地時，其所受利益，即為使用本身，至相當租金係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額之一種判斷標準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，參照最高法院61年台上字第1695號判例意旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限。經查，系爭○地號土地之103、104年度申報地價為每平方公尺58,652元（申報地價為公告地價之80％，而103、104年度之公告地價為73,315元，故申報地價為58,652元），105、106年度申報地價為每平方公尺81,486元，107、108年申報地價為每平方公尺78,128元，109年申報地價為每平方公尺79,414元（系爭土地109年公告地價調整為99,267元，故其申報地價應為79,414元）。而被告占用之土地面積經松山地政事務所測量後，占用面積為37平方公尺，本院審酌系爭土地位於臺北市八德路四段及塔悠路口，距饒河觀光夜市為25公尺、八德停車場為58公尺、松山捷運站及松山火車站為400公尺、松山國小為600公尺，由塔悠路行約250公尺即得經由麥帥二橋往環東大道及堤頂交流道上國道1號，由八德路4段行約200公尺即達基隆路，生活機能完善、交通方便、商業活動明顯等情況，以及斟酌系爭房屋為一層樓磚造鐵皮混合建物，自江蘇麗珠於84年間拆除重建時起迄今，業已逾25年，經濟價值不高，且○地號土地總面積為255平方公尺，系爭房屋僅占用37平方公尺，認為原告請求依系爭土地公告地價之年息10%計算按月相當租金之不當得利損害（計算式：公告地價×占用面積㎡×期間×10%＝不當得利損害金額，新臺幣/元，元以下四捨五入），與被告等人使

用系爭土地之代價相較尚屬過高，應以5%為適當，逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

㈦末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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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息，民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告依所有權人之身分請求被告拆除系爭房屋，並請求被告給付相當於租金之不當得利損害，為有理由，已如前述，而本件追加被告狀繕本係於109年6月3日寄存送達於被告蘇綉雅住所，依民事訴訟法第138條第2項規定經10日發生合法送達之效力（即109年6月13日），有本院送達證書在卷可稽（卷第297頁）則原告請求自追加被告狀繕本送達翌日（即109年6月14日）起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，被告既無從提出證據證明其所有如附圖所示之建物為有權占有，則原告依民法第767條第1項前中段、第821條等規定請求被告拆除如附圖所示之建物，並騰空返還予原告即其他共有人，以及請求被告給付如附表所示相當於租金之不當得利損害金，均非無據，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

民事第三庭　　法　官　蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　曾東紅