

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第994號

原告 鮑銘璞

訴訟代理人 翁祖立律師

複代理人 陳柏任律師

被告 黃蘇員

嘉萱飲料店即高亨嘉

陳怡如

上一人

訴訟代理人 馬念祖

被告 咪羅小吃店即穆泓華

林惠綺

百笙國際有限公司

法定代理人 黃清宗

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國109年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告戊○○應將坐落於台北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖所示A部分（面積13.8平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

被告己○○○○○○○○應自坐落於台北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖所示A部分（面積13.8平方公尺）之土地遷離，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

被告戊○○應自民國108年11月29日起，至拆除、返還第1項聲明

01 所示房屋及土地之日止，按月給付原告新台幣1,042元。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用由被告戊○○負擔百分之15，餘由原告負擔。

04 本判決第1項、第2項於原告以新台幣1,536,000元為被告供擔保
05 後，得假執行；但被告如以新台幣4,607,806元為原告預供擔
06 保，得免為假執行。

07 本判決第3項所命給付，各到期部分，於原告每期以新台幣347元
08 為被告供擔保後，得假執行；惟如被告於各到期部分以全額為原
09 告預供擔保，得免為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分：

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
14 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
15 款定有明文。

16 (一)經查，本件原告起訴時原聲明請求：

17 1.被告戊○○應將坐落於台北市○○區○○段○○段000地
18 號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖（卷第47頁）所示
19 A部分拆除，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

20 2.被告己○○○○○○○○（下稱嘉萱飲料店）應自坐落於
21 系爭土地如起訴狀附圖（卷第47頁）所示A部分之土地遷
22 離，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

23 3.戊○○、嘉萱飲料店應自起訴狀繕本送達翌日起，至拆
24 除、返還第1項聲明所示之房屋及土地之日止，按月給付
25 原告9,058元；其中若有任一被告為給付時，於其給付之
26 範圍內，其餘被告同免責任。

27 4.被告丙○○應將坐落於系爭土地如起訴狀附圖（卷第47
28 頁）所示B部分拆除，並將該部分土地返還予土地共有人
29 全體。

30 5.被告咪羅小吃店即穆泓華（下稱咪羅小吃店）應自坐落於
31 系爭土地如起訴狀附圖（卷第47頁）所示B部分之土地遷

離，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

6.丙○○、咪羅小吃店應自起訴狀繕本送達翌日起，至拆除、返還第4項聲明所示房屋及土地之日止，按月給付原告18,117元；其中若有任一被告為給付時，於其給付之範圍內，其餘被告同免責任。

7.被告甲○○應將坐落於系爭土地如起訴狀附圖（卷第47頁）所示C部分拆除，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

8.被告百笙國際有限公司（下稱百笙公司）應自坐落於系爭土地如起訴狀附圖（卷第47頁）所示C部分之土地遷離，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

9.甲○○、百笙公司應自起訴狀繕本送達翌日起，至拆除、返還第7項聲明所示房屋及土地之日止，按月給付原告15,098元；其中若有任一被告為給付時，於其給付之範圍內，其餘被告同免責任。

10.第1項至第9項聲明原告願供擔保請准宣告假執行。

有民事起訴狀附卷可參（見卷第10-11頁、第74-75頁）。

(二)嗣於民國109年9月21日具狀變更聲明為：

1.戊○○應將坐落於系爭土地如附圖（即複丈成果圖）所示A部分（面積13.8平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

2.己○○○○○○○○應自坐落於系爭土地如附圖所示A部分（面積13.8平方公尺）之土地遷離，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

3.戊○○應自起訴狀繕本送達翌日起，至拆除、返還第1項聲明所示房屋及土地之日止，按月給付原告8,334元；己○○○○○○○○應自起訴狀繕本送達翌日起，至遷離、返還第2項聲明所示土地之日止，按月給付原告8,334元；其中任一被告為給付時，於其給付之範圍內，另一被告同免責任。

4.丙○○應將坐落於系爭土地如附圖所示B部分（面積47.92

平方公尺)之建物拆除，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

5. 穆泓華即咪羅小吃店應自坐落於系爭土地如附圖所示B部分(面積47.92平方公尺)之土地遷離，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

6. 丙○○應自起訴狀繕本送達翌日起，至拆除、返還第4項聲明所示之房屋及土地之日止，按月給付原告28,939元；穆泓華即咪羅小吃店應自起訴狀繕本送達翌日起，至遷離、返還第5項聲明所示之土地之日止，按月給付原告28,939元；其中任一被告為給付時，於其給付之範圍內，另一被告同免責任。

7. 甲○○應將坐落於系爭土地如附圖所示C部分(面積29.36平方公尺)拆除，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

8. 百笙國際有限公司應自坐落於系爭土地如附圖所示C部分(面積29.36平方公尺)之土地遷離，並將該部分土地返還予土地共有人全體。

9. 甲○○應自起訴狀繕本送達翌日起，至拆除、返還第7項聲明所示之房屋及土地之日止，按月給付原告17,731元；百笙國際有限公司應自起訴狀繕本送達翌日起，至遷離、返還第8項聲明所示之土地之日止，按月給付原告17,731元；其中任一被告為給付時，於其給付之範圍內，另一被告同免責任。

10. 第1項至第9項聲明原告願供擔保請准宣告假執行。

有本院109年9月29日言詞辯論筆錄、民事訴訟訴之變更暨準備狀在卷可憑(見卷第395頁、第384-385頁)，核原告所為上開聲明之變更，請求之基礎事實均為被告無權占用林森華廈(下稱系爭大廈)區分所有權人共同共有之系爭土地，揆諸上開規定，應予准許。

二、戊○○、嘉萱飲料店、咪羅小吃店經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情形，爰依

01 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：原告為系爭大廈之門牌號碼台北市○○區○○○
04 路00號地下樓之所有權人，系爭土地為系爭大廈之部分基
05 地，是原告為系爭土地之共有人。

06 (一)戊○○為門牌號碼台北市○○區○○○路0段00巷00號房屋
07 (下稱A屋)之所有權人，該屋之擴建部分無權占有系爭土
08 地如附圖所示A部分(面積13.8平方公尺)，高亨嘉承租A屋
09 經營嘉萱飲料店。

10 (二)丙○○為門牌號碼台北市○○區○○○路000巷00號房屋
11 (下稱B屋)之所有權人，該屋之擴建部分無權占有系爭土
12 地如附圖所示B部分(面積47.92平方公尺)，穆泓華承租B
13 屋經營咪羅小吃店。

14 (三)甲○○為門牌號碼台北市○○區○○○路000巷00號房屋
15 (下稱C屋)之所有權人，該屋之擴建部分無權占有系爭土
16 地如附圖所示C部分(面積29.36平方公尺)，百笙公司為C
17 屋之承租人。

18 被告均明知系爭土地為林森華廈區分所有權人所共有，A
19 屋、B屋、C屋之擴建部分(下稱系爭違建物)如附圖A、B、
20 C部分所示，未經系爭土地全體共有人同意而占有使用，為
21 無權占有，戊○○、丙○○、甲○○應拆除系爭違建物，嘉
22 萱飲料店、咪羅小吃店、百笙公司應遷離系爭為建物，並均
23 應將系爭土地返還予全體共有人。戊○○、嘉萱飲料店應就
24 如附圖所示A部分占用土地，按月給付相當於租金之不當得
25 利8,334元(計算式： $72,470.4 \times 10\% \times 13.8 \div 12 = 8,334$)，丙
26 ○○、咪羅小吃店應就如附圖所示B部分占用土地，按月給
27 付相當於租金之不當得利28,939元(計算式：
28 $72,470.4 \times 10\% \times 47.92 \div 12 = 28,939$)，甲○○、百笙公司應
29 就如附圖所示C部分占用土地，按月給付相當於租金之不當
30 得利17,731元(計算式： $72,470.4 \times 10\% \times 29.36 \div 12 =$
31 $17,731$)。爰依民法第767條、第821條、第179條規定請求

01 戊○○、丙○○、甲○○拆除上開違建物，被告全體應遷讓
02 返還所占用土地予全體共有人，及按月給付相當於租金之不
03 當得利予原告等語。並聲明：如壹、一、(二)部分所示。

04 二、被告答辯略以：

05 (一)嘉萱飲料店部分：嘉萱飲料店係高亨嘉於108年8月15日向戊
06 ○○承租A屋，並無任何擴建，A屋有無占用他人土地，高亨
07 嘉並不知情等語。

08 (二)丙○○部分：丙○○係101年間購入B屋，當初購買時B屋即
09 為現狀，B屋前手即有與管委會約定繳納回饋金每月3,000
10 元，另外也依照坪數繳納管理費400元，如附圖B部分所示占
11 用系爭土地，與全體共有人間有默示之分管協議等語。

12 (三)咪羅小吃店部分：穆泓華於108年5月9日向丙○○之配偶乙
13 ○○承租B屋，並無任何擴建行為，並不知悉B屋有無占用其
14 他共有人土地，又被告按月給付租金予乙○○，並無不當得
15 利等語。

16 (四)甲○○部分：甲○○係100年5月購入C屋，購入時即為現
17 狀，並未變更增建，且因系爭大廈管委會之規定，繳納使用
18 金，並未無權占用如附圖所示C部分。原告於108年5月間之
19 區分所有權人大會時有談論要將如附圖A、B、C所示部分做
20 兒童遊樂室，足見共有人均已知悉系爭違建物存在之事等
21 語。

22 (五)百笙公司部分：百笙公司向C屋前後3位屋主承租該屋已10
23 年，屋況並未改變，百笙公司從未變更C屋之裝潢等語。

24 (六)並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判
25 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 (七)戊○○經合法通知後，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
27 狀作何聲明或陳述。

28 三、戊○○為門牌號碼台北市○○區○○○路0段00巷00號房屋
29 所有權人，嘉萱飲料店承租該屋使用；丙○○為門牌號碼台
30 北市○○區○○○路000巷00號房屋所有權人，咪羅小吃店
31 承租該屋使用；甲○○為門牌號碼台北市○○區○○○路

000巷00號房屋所有權人，百笙公司承租該屋使用；原告為門牌號碼台北市○○區○○路00號地下樓之所有權人，為兩造所不爭執，堪以採信。

四、本件之爭點為：戊○○、丙○○、甲○○與系爭大廈區分所有權人間有無分管協議？茲論述如下：

(一)原告於96年間取得系爭大廈之門牌號碼林森北路107巷53號地下樓建物之區分所有權，就系爭土地之權利範圍比例為1,250/10,000，有建物及土地所有權狀在卷可稽（見卷第25-27頁）。戊○○於74年7月間以買賣為原因取得A屋所有權，丙○○於101年5月間以贈與為原因取得B屋所有權，甲○○於100年6月間以買賣為原因取得C屋所有權，有建物登記第一類謄本在卷可憑（見卷第79-89頁）。

(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；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條分別定有明文。次按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占有使用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人全體之同意，而就共有物之全部或一部任意占有使用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院91年度台上字第1902號判決意旨參照）。原告為系爭大廈共有人，其主張被告無權占用系爭大廈如附圖所示A、B、C部分，即應由被告就其占有系爭土地，有得以對抗原告之正當權源負舉證責任。惟戊○○未為任何陳述，復未以書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，對於原告主張其無權占用系爭土地如附圖所示A部分之事實，視同自認。從而，原告主張戊○○無權占用系爭土地如附圖所示A部分（13.8平方公尺），堪信為真。戊○○既無權占用系爭土地如附圖所示A部分，嘉萱飲料店就其承租A屋，占用如附圖所示A部分，亦無從對抗所有權人，原告請求嘉萱飲料店遷讓返還該部分土地，亦有理

01 由。

02 (三)原告請求戊○○、嘉萱飲料店按月給付8,334元之不當得
03 利，有無理由？

04 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可
06 能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院
07 61年台上字第1695號裁判要旨參照）。共有人如逾越其應
08 有部分之範圍，或不顧他共有人之利益，而就共有物之全
09 部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利，其所
10 受超過權利範圍之利益，要難謂非不當得利（最高法院55
11 年台上字第1949號、62年台上字第1803號裁判要旨參
12 照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物
13 申報總價額年息10%為限，土地法第97條定有明文。而依
14 同法第148條、土地法施行法第25條前段規定，土地價額
15 係指法定地價，即土地所有權人依土地法所申報之地價。
16 而所謂年息10%為限，係指土地租金之最高限額而言，並
17 非必須依照申報地價年息10%計算，尚須斟酌系爭土地位
18 置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價
19 值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定（最
20 高法院68年台上字第3071號民事裁判參照）。本院斟酌戊
21 ○○無權占用之土地位於台北市林森北路、長安東路之巷
22 弄內，距離林森公園約280公尺，距離捷運中山站約800公
23 尺、行人徒步時間約11分鐘，以及附近商業交易興盛，且
24 戊○○占用如附圖A所示部分係供出租以經營商業等情
25 狀，則原告得請求被告給付相當於租金之不當得利損害
26 金，應以系爭土地申報價額年息10%之標準核算為適當。
27 系爭土地於107年間之申報地價為72,470.4元，有系爭土
28 地登記謄本可查（見卷第29頁），而原告占系爭土地權利
29 範圍僅1,250/10,000，並非系爭土地全為原告所有，是計
30 算相當於租金之不當得利時，原告得請求之金額應以其就
31 系爭土地所有之權利範圍比例計算之，不當得利計算式詳

如附表所示。

2. 嘉萱飲料店係高亨嘉於108年8月間向戊○○承租使用A屋，業據高亨嘉提出租賃契約書為證（見卷第221-231頁），原告提出之A屋於108年8月間裝潢照片（見卷第33頁）固然可證明高亨嘉承租A屋時有重新裝潢，然不足證明A屋無權占用系爭土地13.8平方公尺之擴建行為係斯時高亨嘉所為，難認高亨嘉就A屋無權占用土地係屬知情。高亨嘉既就承租A屋給付租金予屋主戊○○，其使用A屋所涵蓋範圍即附圖所示A部分土地，無不當得利可言，從而原告主張嘉萱飲料店應按月給付不當得利予原告，即非可採。

(四)按主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字第887號裁判要旨參照）。復按以無權占有為原因，請求返還所有物者，占有人對所有人就該物有所有權存在之事實無爭執，而僅以其非無權占有為抗辯者，所有人於占有人無權占有所有物之事實無舉證責任，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72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決要旨參照）。又共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，惟意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思，而默示之意思表示與單純之沈默有別（最高法院102年度台上字第682號判決參照）。丙○○、甲○○抗辯渠等購入系爭大廈房屋時即為現狀，渠等並未擴建，且渠等購入系爭大廈房屋時即依管委會規定每月繳付回饋金，依系爭土地使用之狀況應認全體共有人間有默示之分管協議等情，並提出繳納回饋基金3,000元之管委會收費明細為證（見卷第151-186頁、第403頁），經本院依職權函詢系爭大廈管委會關於回饋金之原因，該會函覆共計4戶收取回饋金，分別為長安東路53巷15號1樓、林森北路53

01 號1樓、55號1樓（即B屋）、57號1樓（即C屋），不知何時
02 開始收取，亦無該筆回饋金繳納原因之記載，有系爭大廈管
03 委會函及過往財務資料1紙可憑（見卷第417-419頁），佐以
04 百笙公司法定代理人丁○○陳述自98年間就開始繳納回饋
05 金，是從一開始承租就有繳等語（見本院109年11月19日言
06 詞辯論筆錄，卷第466頁），則B屋、C屋及長安東路53巷15
07 號1樓、林森北路107巷53號1樓繳納回饋金之原因無從確
08 知，然該4戶均為1樓，衡情該4戶如無特殊原因，當不會繳
09 付較每月管理費400元數倍之回饋金予管委會，堪認回饋金
10 應係B屋、C屋使用屋後之公同共有部分土地面積之對價。是
11 系爭大廈共有人就B屋、C屋擴建使用系爭土地，應有默示分
12 管之協議存在。原告雖主張被告繳納回饋金予系爭大廈管委
13 會，與全體共有人就系爭土地是否有默示分管之情事，係屬
14 二事，惟管委會就B屋、C屋收取回饋金，歷有年所，連管委
15 會也不知回饋金之原因，無從排除管委會收取回饋金係區分
16 所有權人同意丙○○、甲○○使用如附圖所示B、C部分之對
17 價。又附圖所示A、B、C部分，經比對系爭大廈使用執照1樓
18 及2樓以上之平面圖（見卷第321頁、第325頁），可知區分
19 所有權人可從樓上觀察該處搭建建物之情形，復有原告提出
20 之照片1紙可憑（見卷第31頁），足見系爭大廈2樓以上之住
21 戶均可知悉系爭土地遭占用之事，從而原告主張系爭違建物
22 非臨馬路，區分所有權人均不知悉被告搭建違建而不可能成
23 立默示之分管協議云云，非屬可採。丙○○、甲○○承自渠
24 等之房屋所有權人前手，以B屋、C屋擴建之部分占用如附圖
25 所示B、C部分，且自其前手即已繳納回饋金予管委會，足認
26 系爭大廈區分所有權人就B屋、C屋占用系爭土地如附圖所示
27 B、C部分有默示之分管協議，而非單純沉默。綜上，丙
28 ○○、甲○○已證明其占用系爭土地如附圖所示B、C部分係
29 依默示之分管協議，並非無權占用，原告起訴主張丙○○及
30 其承租人咪羅小吃店、甲○○及其承租人百笙公司應將違建
31 部分拆除並遷讓返還予全體共有人，以及按月給付相當於租

01 金之不當得利，即無可採。

02 五、從而，原告依民法第767條、第179條等規定，請求戊○○應
03 將坐落於系爭土地如附圖所示A部分（面積13.8平方公尺）
04 之建物拆除，並將該部分土地返還予土地共有人全體，及嘉
05 萱飲料店應自該部分土地遷離，並將該部分土地返還予土地
06 共有人全體，戊○○應自起訴狀繕本送達翌日即108年11月
07 29日起，至拆除、返還前述房屋及土地之日止，按月給付原
08 告1,042元，為有理由，應予准許，其餘部分之請求，則屬
09 無據，應予駁回。

10 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，
11 並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依職
12 權宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其
13 假執行之聲請失其依據，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
15 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
16 敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 109 年 12 月 18 日
19 民事第八庭 法 官 林欣苑

20 附表

21

107年度系爭土地 申報地價（新台幣 元／每平方公尺）	不當得利計算式（元以下四捨五入）
72,470.4	$72,470.4 \times 13.8 \times 1,250 / 10,000 \times 10\% \times 1/12 = 1,042$

22 附圖：複丈成果圖

23 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 109 年 12 月 18 日

04 書記官 范煥堂