臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8910號

原　　告　黃偉峰

000000000000000000

訴訟代理人　蔡菘萍律師

被　　告　壯其企業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳勤功

訴訟代理人　顏文正律師

　　王可文律師

複代理人　　林采緹律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國110年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示A、B、C部分之地上物（面積共60.83平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣28萬7,418元，及自民國109年8月27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109年8月27日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣4,866元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣590萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,750萬3,287元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣9萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣28萬7,418元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣1,500元為

被告供擔保後，得假執行；但如被告每期以新臺幣4,866元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告起訴原列壯其企業有限公司、陳勤功為被告，並聲明：「1.被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如民事起訴狀附圖1所示A部分之地上物拆除，並將該部分土地遷讓返還予全體共有人。2.被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號（即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號2樓房屋）如民事起訴狀附圖2所示之冷氣室外機遷除騰空。3.被告應共同給付原告新臺幣（下同）93萬0,751元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自本書狀送達翌日起至遷讓返還上開土地之日止，按月給付1萬5,800元。4.願供擔保請准宣告假執行。」（見本院109年度北司調字第1114號卷《下稱北司調卷》第7頁），嗣具狀撤回上開聲明第2項部分（見本院109年度訴字第8910號卷《下稱訴字卷》㈠第19頁），並經被告壯其企業有限公司、陳勤功同意（見訴字卷㈠第53頁），原告復於言詞辯論後撤回對被告陳勤功之訴（見訴字卷㈠第317頁），被告陳勤功未於撤回書狀送達之日起10日內異議，視為同意撤回。是前開部分均生合法撤回效力，非本院審理範圍（以下所稱被告均指壯其企業有限公司）。

二、原告另變更及更正聲明為：「1.被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示A、B、C部分面積共60.83平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及全體共有人。2.被告應給付原告57萬3,343元，及自民國109年8月27日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自109年8月27日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告9,733元。3.願供擔保請准宣告假執行。」（見訴字卷㈠第267、341頁），

並經被告同意（見訴字卷㈡第42頁），依民事訴訟法第255條第1項第1款規定，核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠兩造為系爭土地共有人，原告及被告各為系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號公寓（下稱系爭公寓）2樓、1樓房屋（下稱系爭2樓、1樓房屋）所有人，詎被告未經原告及其他共有人同意，逕自於如附圖所示A、B、C部分面積共60.83平方公尺範圍搭建遮雨棚、抽風設備等地上物（下稱系爭地上物），係無正當權源占用系爭土地，並侵害原告及其他共有人之所有權，復無法律上原因受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項、第821條、第179條提起本件訴訟，請求被告拆除系爭地上物並騰空返還該部分土地，及返還起訴回溯5年之不當得利本息，暨自起訴狀送達翌日起至騰空返還日止之不當得利等語。

㈡並聲明：如前開壹、二、變更及更正後聲明。

二、被告辯以：

㈠被告於79年4月17日購買系爭土地應有部分及其上臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（即系爭1樓房屋及地下室，與系爭土地合稱系爭房地），遮雨棚係被告購買時即已存在，臨馬路部分依建物成果圖本即有2個大門及露臺，被告未施作任何違建工程，且原告主張被告無權占用部分包含被告合法建物範圍，原告請求拆除無理由。又系爭公寓為70年間興建完成之老舊公寓，當時之建商銷售契約均會約定1樓空地歸1樓住戶使用而成立分管契約，或依當時早期公寓大廈使用習慣，系爭公寓全體區分所有權人間亦成立默示分管協議，被告於購買系爭房地時即已受讓該分管協議而有權占有使用系爭土地。又系爭2樓房屋及基地原為原告之父於系爭公寓建築之時第一手向建商購得，該時買賣契約亦有前述分管協議條款，原告嗣於84年4月間自其父受讓系爭2樓房屋及基地所有權時，即應同受該分管協議拘束。再系爭地上

物占用範圍甚小，且其中搭建之採光罩等對被告之地下室具有安全使用效益，亦不影響其他住戶權益，原告主張拆除顯係以損害他人為主要目的而有違誠信原則。縱得請求相當於租金之不當得利，應以土地申報總價年息1%計算等語。

㈡並聲明：1.原告之訴及假執行之聲明均駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠被告應拆除系爭地上物並返還土地：

1.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；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、中段、第821條定有明文。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號判決意旨參照）。被告抗辯：系爭地上物合法占用系爭土地云云，為原告所否認，依上開說明，自應由被告就占有系爭土地有正當權源之利己事實負舉證責任。

2.又按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院104年度台上字第463號判決意旨參照）。反之，如建商與各承購戶未有共用部分由特定共有人使用之約定，而逕將共用部分違規加建，交由特定共有人使用時，自不得僅因承購戶買受房地未有異議，即推論默示成立分管契約（最高法院105年度台上字第445號判決意旨參照）。再所

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，則除有特別情事，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110年度台上字第277號判決意旨參照）。

3.被告固辯稱：系爭公寓為老舊公寓，當時之建商銷售契約均會約定1樓空地歸1樓住戶使用而成立分管契約云云，惟未據被告提出建商銷售契約，無從推認其所指之分管契約存在。被告再稱：被告使用1樓空地，系爭公寓頂樓部分則由頂樓住戶加蓋占用多年，均不曾有區分所有權人爭執無權占用，顯見系爭公寓全體區分所有權人間，依當時早期公寓大廈使用習慣，成立默示分管協議云云，惟縱系爭土地共有人或系爭公寓區分所有權人過去未曾向被告行使權利，然可合理推知之原因甚多，或出於對所有權歸屬或法律規定之誤解，或因權利意識之欠缺，或礙於處置能力之不足，抑或基於睦鄰情誼與人為善，甚或無暇處理，均非無可能，且系爭公寓之頂樓使用情況亦無足推認系爭地上物占用之土地部分是否確經共有人同意，而本件被告既未提出其他事證，自不能因此逕認有默示分管契約存在。

4.被告既不爭執其係系爭地上物事實上處分權人（見訴字卷㈡第12頁）且占用系爭土地，復無法舉證占用之合法權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭地上物並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人，即屬有據。

5.至被告固另稱如附圖複丈成果圖測量標記之編號A、B、C部分包含其合法所有或共有之大門、露臺、樓電梯等建物範圍云云，由本院向臺北市大安地政事務所函詢上開部分是否有與1樓合法建物重疊，業經該所函復表示：經套疊竣工平面圖，複丈成果圖所示編號A、B、C部分未與1樓合法建物部分重疊等語（見訴字卷㈡第23頁臺北市大安地政事務所110年12月17日北市大地測字第1107017962號函），是被告此部分

所稱，洵非可採。

6.末按未徵得共有人全體之同意，對於共有物之特定部分占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人本於所有權除去其妨害，為其正當權利之行使（最高法院110年度台上字第2374號判決意旨參照）。則原告請求被告拆除系爭地上物，係本於所有權之正當權利行使，被告辯稱原告係權利濫用違反誠信原則云云，亦屬無稽。

㈡被告應返還不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。此種不當得利返還請求權，為債權，且為可分之金錢債權，各共有人得按其應有部分請求返還所受利益（最高法院61年度台上字第1695號、85年度台上字第2391號判決意旨參照）。查被告無權占用原告共有之系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，自屬無法律上原因獲取使用土地之利益，致原告未能利用該部分土地而受有損害，依前開說明，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還自起訴日即109年8月19日（見北司調卷第7頁）回溯5年，即104年8月20日起至109年8月19日止之不當得利，暨自109年8月27日起至騰空返還系爭土地占用部分之日止，依按月給付相當於租金之不當得利，核屬有據。

2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10％為限，該土地價額，依土地法施行法第25條規定係以法定地價為準。而法定地價依土地法第148條規定，則指土地所有權人依土地法所申報之地價。另土地所有權人未於公告期限申報地價者，依平均地權條例第16條規定，以公告地價80％為其申報地價。又基地租金之數額，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，並與鄰地相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

3.查系爭土地坐落臺北市大安區，鄰近處有住宅、幸安國民小學、飯店、餐廳、商店；四周主要幹道有信義路、新生南路、建國南路等；至捷運大安森林公園站步行約3至4分鐘等情，有GOOGLE地圖在卷可憑（見訴字卷㈠第333頁），生活機能堪稱多元，交通亦屬便利。是依系爭土地之坐落位置、周遭繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度等綜合考量，並衡酌系爭土地之面積、形狀及被告利用情形等一切情狀，認原告請求依系爭土地申報地價年息10%計算相當租金不當得利，尚屬過高，應以申報地價年息5%計算為當，則原告依其應有部分比例得請求之不當得利金額如附表所示，即起訴回溯5年部分共得請求28萬7,418元，及自109年8月27日起至騰空返還系爭土地占用部分之日止，得按月請求4,866元，逾此範圍，則無理由。

4.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，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明。就前開起訴回溯5年共28萬7,418元不當得利部分，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即109年8月27日起起算法定遲延利息，並無不合。

四、結論：

被告以系爭地上物無權占用系爭土地，並受有相當於租金之不當得利。從而，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條，請求被告拆除系爭地上物並騰空返還該部分土地，及給付28萬7,418元及自109年8月27日起清償日止按週年利率5

%計算之利息，暨自109年8月27日起至騰空返還該部分土地之日止，按月給付4,866元，為有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。就原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行聲請因訴之駁回而失所依據，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　14　　日

民事第九庭　法　官　　梁夢迪

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　　111　　年　　1　　月　　14　　日

書記官　　石勝尹

附表：

編號	年度	公告地價（見訴字卷㈡第5頁）（新臺幣）	申報地價（即公告地價x80%）（新臺幣）	占用期間	原告得請求不當得利金額（新臺幣）（計算式：申報地價x占用面積60.83平方公尺x5%x占用期間（年）x原告應有部分比例5/25，元以下四捨五入）
1	104	8萬9,000元	7萬1,200元	104年8月20日起至104年12月31日共134日	1萬5,900元
2	105	12萬5,000元	10萬元	1年	6萬0,830元
3	106	12萬5,000元	10萬元	1年	6萬0,830元
4	107	11萬6,000元	9萬2,800元	1年	5萬6,450元
5	108	11萬6,000元	9萬2,800元	1年	5萬6,450元
6	109	12萬元	9萬6,000元	109年1月1日起至109年8月19日共231日	3萬6,958元
前5年金額合計：28萬7,418元					
7	109	12萬元	9萬6,000元	109年8月27日起每月	9萬6,000x60.83x5%x1/12x5/25＝4,866元

01 附圖：