

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第107號

原告 蕾盈實業股份有限公司

法定代理人 陳月惠

原告 燾鼎建設股份有限公司

法定代理人 黃裕隆

原告 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

共同

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 李美寬律師

被告 楊圍翔

楊仁豪

共同

訴訟代理人 簡炎申律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號，位置詳如附圖A所示，面積合計為53平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告華泰商業銀行股份有限公司及其他全體共有人。

被告楊圍翔、楊仁豪應連帶給付原告蕾盈實業股份有限公司新臺幣531,027元，及自民國109年4月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告楊圍翔、楊仁豪應連帶給付原告燾鼎建設股份有限公司新臺

幣207,444元，及自民國109年4月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告楊圍翔、楊仁豪應共同給付原告華泰商業銀行股份有限公司新臺幣342,507元，及自民國109年4月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自民國109年4月21日起至拆除主文第一項所示之地上物並騰空返還土地之日止，按月給付原告華泰商業銀行股份有限公司新臺幣31,410元。

本判決第二項，於原告蕾盈實業股份有限公司以新臺幣177,009元為被告等供擔保後，得假執行。但被告等如以新臺幣531,027元為原告蕾盈實業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項，於原告燾鼎建設股份有限公司以新臺幣69,148元為被告等供擔保後，得假執行。但被告等如以新臺幣207,444元為原告燾鼎建設股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項，於原告華泰商業銀行股份有限公司以新臺幣114,169元為被告等供擔保後，得假執行。但被告等如以新臺幣342,507元為原告華泰商業銀行股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告楊圍翔、楊仁豪連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。

三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴之請求原為：

「被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地），門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物（下稱系爭建物）拆除，並將系爭土地騰空返還予原告華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰商銀）及其他全體共有人。」等語（見本院卷第8頁）。嗣原告等於109年4月27日，以民事追加訴之聲明狀變更聲明為：「1.被告2人應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地，門牌號碼為臺北

市○○區○○路0段000號，位置詳如附圖A所示，面積53平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告華泰商銀及其他全體共有人。2.被告2人應共同給付原告蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈實業公司）新臺幣（下同）531,027元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告2人應共同給付原告燾鼎建設股份有限公司（下稱燾鼎建設公司）207,444元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.被告2人應共同給付原告華泰商銀342,507元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並自109年4月21日起至拆除地上物並騰空返還土地之日止，按月給付原告華泰商銀31,410元。」等語（見本院卷第262頁）；又原告等於110年2月4日，以民事辯論意旨狀變更聲明為：「1.被告2人應將系爭土地，位置詳如附圖A所示，面積53平方公尺之系爭建物拆除並將土地騰空返還予原告華泰商銀及其他全體共有人。2.被告2人應共同給付原告蕾盈實業公司531,027元，及自109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告2人應共同給付原告燾鼎建設公司207,444元，及自109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.被告2人應共同給付原告華泰商銀342,507元，及自109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並自109年4月21日起至拆除地上物並騰空返還土地之日止，按月給付原告華泰商銀31,410元。」等語（見本院卷第493-494頁）；復於110年8月24日言詞辯論期日，當庭追加聲明：「訴之聲明第2、3、4項，原告願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第729頁），核原告所為訴之變更、追加，皆係基於系爭土地之共有人權利而有所請求，並擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：

01 (一)原告蕾盈實業公司、燾鼎建設公司原為系爭土地之共有人，
02 權利範圍分別為226800分之74550及2700分之1080，現已將
03 系爭土地之應有部分信託登記予原告華泰商銀。

04 (二)然被告等於未經系爭土地之全體共有人之同意下，自行於系
05 爭土地上建造系爭建物，且有排除其他共有人使用情形，應
06 已構成無權占用系爭土地，而侵害系爭土地全體共有人之權
07 利。

08 (三)本件被告陳稱：系爭建物增建迄今達80年之久，期間未有其
09 他共有人主張拆除系爭建物或表示權益受損，應足認系爭土
10 地之共有人間，已有默示分管契約之存在，是原告等應受默
11 示分管契約之拘束，自不得請求拆除系爭建物等語。惟縱系
12 爭建物係於80年前增建，然因系爭土地之共有人眾多，地上
13 物增建之情形亦相當複雜，是系爭土地之其他共有人未主張
14 權利等情，應解為單純之沈默，尚難逕認有默示分管契約之
15 存在。是以，因被告等未能證明系爭土地之共有人間，確有
16 默示分管契約之存在，則被告辯稱系爭建物係依共有人間之
17 默示分管契約而增建等語，自非可採。

18 (四)另若本院認系爭土地之共有人間，確有默示分管契約之存
19 在，惟按大法官會議釋字第349號解釋文意旨，因原告等無
20 從知悉前開分管契約之存在，是原告應不受其拘束。

21 (五)綜上所述，被告等於未經系爭土地之其他共有人之同意下，
22 擅自於系爭土地上增建系爭建物，並排除其他共有人使用，
23 應屬無權占有系爭土地，原告等自得依民法767條及第821條
24 之規定，請求被告等拆除系爭建物並將土地騰讓返還予系爭
25 土地之全體共有人；另被告等無權占有系爭土地，因而獲得
26 相當租金之利益，是原告等自得依民法第179條之規定，請
27 求被告等給付相當於租金之不當得利，數額部分依土地法第
28 97條第1項、第105條之規定，應以系爭土地申報地價年息百
29 分之10計算，方屬允當。

30 (六)並聲明：

31 1.被告2人應將系爭土地，位置詳如附圖A所示，面積53平方公

01 尺之系爭建物拆除並將土地騰空返還予原告華泰商銀及其他
02 全體共有人。

03 2.被告2人應共同給付原告蕾盈實業公司531,027元，及自109
04 年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 3.被告2人應共同給付原告燾鼎建設公司207,444元，及自109
06 年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 4.被告2人應共同給付原告華泰商銀342,507元，及自109年4月
08 28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並自109年
09 4月21日起至拆除地上物並騰空返還土地之日止，按月給付
10 原告華泰商銀31,410元。

11 5.訴之聲明第2、3、4項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)被告等為系爭土地之共有人，均持有系爭土地之各144分之1
14 之持分，及系爭建物之事實上處分權。

15 (二)系爭建物係興建於日治時期，迄今未有任何共有人請求拆除
16 系爭建物或主張權益受損，參酌系爭建物上迄今已有25筆經
17 登記之建物及其他未保存登記建物存在，應足認系爭土地之
18 共有人間，已有默示分管契約之存在。是以，原告等依買賣
19 及贈與之法律關係，合法取得系爭土地，自得主張繼受前開
20 默示分管契約之效力，有權占有系爭土地。

21 (三)若本院認被告等係無權占用系爭土地，則因原告等所提之異
22 動索引，均無記載有關於原告等持分變更之歷程，是原告自
23 無從據以請求相當租金之不當得利。

24 (四)另若本院認被告等就默示分管契約存在之舉證有所不足，而
25 認系爭土地共有人間未有默示分管契約之存在，則原告就系
26 爭土地之占有使用，亦應構成無權占有，是被告等亦得請求
27 原告等給付相當租金之不當得利，並據以主張抵銷等語，資
28 為抗辯。

29 (五)並聲明：

30 1.原告之訴及追加之訴及假執行之聲請均駁回。

31 2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行之宣告。

01 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第157頁）：

02 (一)原告蕾盈實業公司、燾鼎建設公司為臺北市○○區○○段
03 ○○○段000地號土地(即系爭土地)共有人，現均信託登記予
04 原告華泰商銀。

05 (二)被告2人於系爭土地搭建門牌號碼臺北市○○區○○路0段
06 000號建物(即系爭建物)占有使用，並排除其他共有人使
07 用。

08 (三)被告為系爭土地之共有人，2人以買賣方式向前手林漢妮購
09 買系爭土地，系爭建物則為父親楊勝吉向林漢妮之監護人林
10 水勝購買，嗣贈予其姐楊佳純，再由楊佳純於95年5月間贈
11 予被告2人。

12 四、本件爭點如下：

13 (一)原告華泰商銀主張依民法第767條第1項前段及中段、821條
14 規定，請求被告2人將共同使用之系爭建物拆除並返還於全
15 體，有無理由？

16 (二)原告等請求被告等連帶給付相當租金之不當得利，有無理
17 由？

18 五、得心證之理由：

19 (一)原告華泰商銀主張依民法第767條第1項前段及中段、821條
20 規定，請求被告2人將共同使用之系爭建物拆除並返還於全
21 體，有無理由？

22 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。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
24 人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有
25 物之請求，僅得為共有人全體利益為之。民法第767條第1項
26 前段及中段、第821條分別定有明文。次按各共有人按其應
27 有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對
28 共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同
29 意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收
30 益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全
31 部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利，此有最

01 高法院62年台上字第1803號判決意旨足資參照。查被告等雖
02 為系爭土地之共有人，惟渠等若於未經其他系爭土地共有人
03 之同意下，即自行於系爭土地上增建系爭建物，並排除其他
04 共有人使用，揆諸前開說明，仍屬無權占有，而侵害其他共
05 有人之權利，合先敘明。

06 2.查被告等主張系爭土地之共有人間，已有默示分管契約之存
07 在，是原告等應受默示分管契約之拘束，自不得請求拆除系
08 爭建物等情。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
09 舉證之責任。民事訴訟法第277條定有明文。因默示分管契
10 約之存在係有利被告等之事實，揆諸前開條文，自應由被告
11 等就默示分管契約之存在等情，負舉證之責任。然查，被告
12 等就系爭建物係由何人所建、當時全體共有人是否有同意系
13 爭建物之興建、各共有人各自分管之範圍為何等土地分管契
14 約之重要事項，均未能舉證已實其說，是本院自難為有利被
15 告等之判斷；又被告等雖陳稱，應可由系爭建物增建迄今未
16 有共有人主張權益受損等情，推斷默示分管契約之存在等
17 語，惟系爭土地之產權複雜，共有人之人數眾多，地上物增
18 建之法律關係亦相當繁雜，尚難逕以系爭建物未有其他共
19 有人主張權利，即認其他共有人均已默示同意系爭建物之增
20 建。是以，因被告未能舉證系爭土地之共有人間確有默示分
21 管契約之存在，則被告等辯稱渠等係有權占有使用系爭土地
22 上等語，難信為真實，應非可採。從而，原告等依民法第
23 767條及第821條之規定，請求被告等將系爭建物拆除，並將
24 占有之土地騰空返還予原告華泰商銀及其他全體共有人等
25 情，應為有理由。

26 (二)原告等請求被告等連帶給付相當租金之不當得利，有無理
27 由？

28 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
29 益。民法第179條前段定有明文。次按相當於租金損害之計
30 算標準，應參酌土地法第97條第1項規定，予以計算較為客
31 觀公允，此有最高法院81年度台上字第339號判決參照。再

01 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
02 額年息百分之10為限；所謂土地價額及建築物價額，指法定
03 地價及依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之建築物價
04 額；而法定地價即為土地所有權人依土地法所申報之地價，
05 土地法第97條第1項、第148條、土地法施行法第25條定有明
06 文。

07 2.查被告等未經原告及其他全體共有人之同意，自行於系爭土
08 地上增建系爭建物使用，應屬無權占有系爭土地，而受有相
09 當租金之利益，原告等自得依民法第179條之規定，請求被
10 告等連帶給付相當於租金之不當得利，應無疑義。

11 3.經查，被告等占有系爭土地之面積為53平方公尺，又系爭土
12 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
13 公尺、八德停車場僅58公尺、松山捷運站及松山火車站僅
14 400公尺、松山國小僅600公尺，由塔悠路行約250公尺即得
15 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
16 路4段行約200公尺即達基隆路，應足認系爭土地之生活機能
17 完整、交通便利、商業活動興盛，是以，原告等主張本件不
18 當得利應以系爭土地申報地價年息百分之10計算，應屬允
19 當。

20 4.承上所述，因系爭土地105、106年之申報地價為99,294元，
21 107、108年之申報地價為95,532元，109年之申報地價則為
22 97,593元，是原告蕾盈實業公司所得請求之相當租金之不當
23 得利金額，合計為531,027元(計算式如附表一所示)；原告
24 燾鼎建設公司所得請求之相當租金之不當得利金額，合計為
25 207,444元(計算式如附表二所示)；原告華泰商銀所得請求
26 之相當租金之不當得利金額，則為342,507元(計算式如附表
27 三所示)；又原告華泰商銀迄今仍為系爭土地之共有人，是
28 原告華泰商銀尚得請求被告等給付自109年4月21日起至被告
29 等騰讓返還系爭土地之日止，相當租金之不當得利之金額每
30 月31,410元(計算式：97,593元×53平方公尺×10%×1/12年
31 ×787/1080÷31,410元)，堪予認定。另被告之訴訟代理人係

於109年4月27日方收受原告民事追加訴之聲明狀繕本，是前開相當租金之不當得利之利息起算點，自應由被告之訴訟代理人收受繕本日之翌日，即109年4月28日起算，併此敘明。

5.另被告等雖抗辯，原告等亦有無權占有使用系爭土地之情形等語，然經本院查閱系爭土地之現況照片，原告等僅有於系爭土地邊界加裝鐵門已為安全維護，而未有其他獨占使用之情形，自難據以認定原告等有無權占有使用系爭土地之情形。從而，被告等以原告等亦應給付渠等相當租金之不當得利，進而主張抵銷抗辯等情，應為無理由。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第821條等規定，請求被告等將系爭建物拆除，以將占有之土地騰空返還予原告華泰商銀及其他全體共有人，並依民法第179條之規定，請求被告等連帶給付相當於租金之不當得利等情，均為有理由，應予准許。另兩造均陳明願供擔保，聲請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准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論斷，本件原告之訴為有理由，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 110 年 9 月 22 日
民事第二庭 法官 陳雅瑩

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 110 年 9 月 22 日
書記官 鄭以忻

附表一、原告蕾盈實業股份有限公司

項次	公告地價	面積	時間	年息	持份	合計
----	------	----	----	----	----	----

(續上頁)

01

1	99,294元 (105年、 106年)	53平方公尺	1年8月6日(105年4月26日起至106年12月31日止，即1年+8/12年+5/365年)	10%	226800分之74550	291,149元
2	95,532元 (107年、 108年)	53平方公尺	1年5月9日(107年1月1日起至108年5月9日止，即1年+5/12年+9/365年)	10%	226800分之74550	239,878元
合計為531,027元(291,149元+239,878元)						

02
03

附表二、原告燾鼎建設股份有限公司

項次	公告地價	面積	時間	年息	持份	合計
1	95,532元 (107年)	53平方公尺	30日(107年1月16日起至107年3月14日止，即30/365年)	10%	67500分之17819	10,986元
2	95,532元 (107年、 108年)	53平方公尺	11月(107年3月15日起至108年2月14日止，即11/12年)	10%	108分之35	150,411元
3	95,532元 (108年)	53平方公尺	84日(108年2月15日起至108年5月9日止，即84/365年)	10%	2700分之1005	43,372元
4	95,532元 (108年)	53平方公尺	49日(108年11月13日起至108年12月31日止，即49/365年)	10%	36分之1	1,888元
5	97,593元 (109年)	53平方公尺	20日(109年1月1日起至109年1月20日止，即20/365年)	10%	36分之1	787元
合計為207,444元(10,986元+150,411元+43,372元+1,888元+787元)						

04
05

附表三、華泰商業銀行股份有限公司

項次	公告地價	面積	時間	年息	持份	合計
----	------	----	----	----	----	----

(續上頁)

01

1	95,532元 (108年)	53平方公尺	7月22日(108年5月10日起至108年12月31日止，即7/12年+22/365年)	10%	1080分之757	228,412元
2	97,593元 (109年)	53平方公尺	20日(109年1月1日起至109年1月20日止，即20/365年)	10%	1080分之757	19,866元
3	97,593元 (109年)	53平方公尺	3月(109年1月21日起至109年4月20日止，即3/12年)	10%	1080分之787	94,229元
合計為342,507元(228,412元+19,866元+94,229元)						

02

附圖：臺北市松山地政事務所109年3月18日土地複丈成果圖