

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3122號

原告 恩典服務興業股份有限公司

法定代理人 李佳玲

訴訟代理人 侯俊安律師

被告 施麗進

訴訟代理人 施懿珊

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖
編號A所示面積4.68平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返
還予原告及其餘共有人全體。

被告應給付原告新臺幣伍仟壹佰壹拾伍元，及自民國一百十一年
七月十八日起至清償之日止，按年息百分之五計算之利息，並自
民國一百十一年七月十一日起至返還上揭土地之日止，按月給付
原告新臺幣捌拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣伍拾肆萬元供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾萬玖仟玖佰貳拾元為原告預供擔
保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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、不甚礙被
告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條

第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴之聲明第1、2項原係請求「(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附圖所示範圍（以地政機關實測為準）之地上物拆除，並將該土地返還原告及其他共有人；(二)被告應自民國106年7月1日起至被告返還土地予原告之日止，每日給付原告新臺幣（下同）94元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第7頁），嗣經本院囑託臺北市中山地政事務所進行測量原告所主張系爭土地遭無權占有部分，原告爰依土地複丈成果圖（下稱附圖）所示被告實際占有使用之面積4.68平方公尺作為計算請求不當得利數額之依據，依不當得利之法律關係，請求被告給付自106年7月10日起至111年11月10日相當於5年租金之不當得利43,360元，暨自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即111年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自111年11月11日起至返還系爭土地之日止，按日給付原告23元（詳細計算公式如附件一所示），遂於111年11月11日以民事補充理由(二)狀變更聲明為「(一)被告應將系爭土地如附圖所示編號A、面積4.68平方公尺之地上物拆除，並將該土地返還原告及其他共有人；(二)被告應給付原告43,360元，及自111年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自111年11月11日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按日給付原告23元」（見本院卷第199頁）；經核其原訴與變更訴之聲明之基礎事實同一，原告所為擴張應受判決事項之聲明係依地政機關測量結果為準，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，復有利於兩造在同一訴訟程序加以解決紛爭，避免重複審理，核與前揭規定並無不合，故原告所為訴之追加及變更均為合法，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告於101年12月12日因買賣取得系爭土地所有權（權利範

圍4分之1），系爭土地乃門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號1樓至4樓房屋（下分稱為系爭1樓至4樓、合稱系爭公寓）之建築基地，原告為系爭4樓房屋所有權人，而系爭土地本為兩造與其餘共有人共同所有，又系爭公寓建築物原始設計為未封頂之中空天井，被告擅自於系爭3樓天井加蓋違建（下稱系爭地上物），無權占有使用系爭土地如附圖編號A所示、面積4.68平方公尺以堆積擺放冷氣室外機等物品（詳如原證三現場照片所示），顯已侵害原告及其餘共有人之權益，原告基於共有人之地位，依民法第767條第1項前段物上請求權及民法第821條之規定，請求被告將系爭地上物拆除並將該部分土地返還予原告及其餘共有人全體。又被告無權占有使用系爭土地而受有相當於租金之不當得利，致原告遭受損害，原告依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利，經者，系爭土地位於臺北市精華地段，交通便捷、生活機能完善，故原告請求依申報地價年息10%作為計算不當得利之標準，依此請求被告給付自106年7月10日起至111年11月10日期間相當於租金之不當得利43,360元，暨自民事起訴狀繕本送達被告翌日即111年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並請求被告應自111年11月11日起至返還系爭土地之日止，按日給付原告23元（詳細計算公式如附件一所示）。為此，原告依民法第767條第1項前段、第821條、第179條等規定提起本件訴訟等語。

(二)為此聲明：

1. 被告應將系爭土地如附圖編號A所示、面積4.68平方公尺之地上物拆除，並將該土地返還原告及其他共有人。
2. 被告應給付原告43,360元，及自111年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自111年11月11日起至返還第一項所示土地之日止，按日給付原告23元。
3. 願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

01 (一)系爭土地原屬系爭公寓之建築基地，因天井環境不易維護，
02 故於83年前由系爭1樓至3樓房屋屋主及門牌號碼：臺北市
03 ○○區○○○路0段000巷00弄0號1樓至3樓房屋（下稱系爭9
04 號1至3樓房屋）屋主【共6戶，占共有人比例6/8，過半數同
05 意】共同商議，在不損害其餘共有人（即系爭4樓房屋及系
06 爭9號4樓房屋所有權人）使用天井功能（採光及空氣熱對
07 流）之前提下，由上揭6戶共同封閉各自樓層共用天井空間
08 以為各戶專用空間，該約定符合民法820條第1項規定，是系
09 爭共有物分管契約應對全體共有人發生拘束力，且原告係於
10 101年12月12日因買賣而取得系爭土地所有權，斯時系爭3樓
11 天井加蓋系爭地上物已存在逾20年之久，而原告之前手屋主
12 及其餘共有人從未就天井加蓋乙事提出異議，堪認系爭共有
13 物分管之約定，依民法第826之1條之規定，應對原告發生效
14 力；況不動產價值昂貴，依一般不動產交易習慣，買受人恆
15 親至現場調查，以瞭解該不動產位置、現況、使用情形及權
16 利關係，確認產權狀況，始有可能同意購買，而系爭地上物
17 係於系爭3樓天井加蓋，增建加蓋狀態尤為明顯，原告自不
18 得主張不知或不可得而知有上揭分管契約存在，綜上，被告
19 自非無權占有；況原告自101年12月12日取得系爭土地所有
20 權迄至提起本件訴訟以前，上揭6戶天井加蓋乙事提出任何
21 異議，遑論原告使用該天井功能之權利並未因此而受有損
22 害，自不得請求被告拆除系爭3樓天井加蓋之系爭地上物並
23 將該部分土地返還予原告，其請求被告返還占有土地所受相
24 當於租金之不當利益，亦屬無據，蓋被告係依據上揭分管契
25 約而合法使用系爭3樓天井，並無受有任何不當利益可言，
26 原告執意提起本件訴訟請求拆屋還地並返還不當得利，顯已
27 違民法第148條第2項關於行使權利，履行義務，應依誠實及
28 信用方法之規定，應予駁回。

29 (二)為此聲明：

- 30 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 31 2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項如下：（以下見本院卷第129、130、218
02 頁）

03 (一)原告於民國101 年12月12日起，因買賣而取得坐落臺北市
04 ○○○區○○段○○段000 地號土地（即系爭土地，權利範圍
05 4分之1）所有權。

06 (二)原證三現場照片所示地上物（冷氣機室外機）確為被告所
07 有。

08 (三)被告係於70年3月12日因買賣而登記取得門牌號碼臺北市
09 ○○○路0段000巷00弄0號3樓房屋（即系爭3樓房屋）暨其
10 基地持份之所有權（即系爭土地應有部份4分之1，見本院卷
11 第51頁）。

12 (四)系爭3樓天井加蓋違建（即系爭地上物）占有系爭土地如附
13 圖編號A所示面積4.68平方公尺。

14 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

15 (一)原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告
16 應將系爭土地如附圖編號A所示面積4.68平方公尺之地上物
17 拆除並將該部分土地返還原告及其他共有人全體，應屬有
18 據。

19 1.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之」、「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於
21 所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體
22 之利益為之」，民法第767條第1項前段、第821條定有明
23 文。又未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之
24 特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經
25 他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他
26 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
27 返還占用部分。再按以無權占有為原因，請求返還土地
28 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
29 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事
30 實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之
31 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號判決意旨參照）。承上，系爭土地為兩造及其他共有人所共有，系爭3樓天井加蓋違建（即系爭地上物）占有系爭土地如附圖編號A所示面積4.68平方公尺，此為兩造所不爭執，已如前述，應堪採信為真實；另被告自陳系爭地上物係其封閉系爭3樓天井空間所加蓋一節屬實（見本院卷第61、62頁），然被告抗辯其有權占用系爭3樓天井云云，既為原告所否認，依前揭說明，被告自應就上揭有利於己之事實負舉證責任。

2.然查，被告迄本件言詞辯論終結前猶無法提出任何證據證明其抗辯系爭1樓至3樓房屋屋主及系爭9號1至3樓房屋屋主確已達成協議，由上揭6戶共同同封閉各自樓層共用天井空間以為各戶專用空間一節屬實，況系爭土地乃系爭公寓之建築基地，為系爭1樓至4樓房屋屋主所共有，有建物登記第二類謄本（見本院卷第17至19頁）及土地登記公務用謄本（見本院卷第51至53頁）附卷足憑，要與系爭9號1至3樓房屋屋主全然無涉，則系爭1樓至3樓房屋屋主焉有可能與系爭9號1至3樓房屋屋主就系爭公寓之天井空間之管理使用達成合意？是被告所抗辯系爭分管契約是否真實存在，繞有重大之疑義，尚難盡採。

3.再按「按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，其使用應依其設置目的及通常使用方法與約定為之。原審本其採證、認事之職權行使，合法認定系爭增建物所占用之系爭土地係系爭大樓之法定空地，原係作為停車空間及車道使用，雖經系爭大樓區分所有權人會議決議修改規約，將該土地約定由上訴人專用，惟仍應受『法定空地』使用目的之拘束，上訴人不得以系爭土地經規約約定由其專用，主張系爭執行名義關於命伊拆除系爭增建物部分，有消滅或妨礙被上訴人請求之事由發生，因以上揭理由，為上訴人不利之論斷，並無違誤」、「按共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法所成立協議，依98年修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂

01 定之。苟共有物分管契約係以共有土地之專用使用權為內
02 容，而該專用權之成立復為一定之使用目的時，專用權人
03 之使用應受其拘束，不得逾越其範圍而擅自變更用途，否
04 則其難對其他共有人主張為有權占有。又建築法第11條第
05 1項、第2項規定，該法所稱建築基地，為供建築物本身
06 所占有之地面及其應留設之法定空地；法定空地之留設，
07 應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距
08 離。是法定空地屬建築基地之一部分，旨在維護建築物便
09 於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒
10 適、安全與衛生等公共利益。建築物所有人於法定空地上
11 增建或添設其他設施，違背法定空地之目的，已逾專用權
12 人用益權之範圍，土地所有人究非不得對之行使妨害除去
13 請求權」，有最高法院106年度台上字第2055號民事判
14 決、109年度台上字第2854號民事判決可資參照。

- 15 4.再按建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申
16 請使用執照；其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等
17 與設計圖樣相符者，發給使用執照，為建築法第70條第1
18 項所明定。所謂建築物之主要構造，依同法第8條規定，
19 為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。又
20 同法第11條第3項前段規定，應留設之法定空地，非依規
21 定不得分割、移轉，並不得重複使用。可見建築物（含其
22 法定空地）之主要構造、室內隔間及建築物主要設備之設
23 置及使用狀況，應與使用執照所載之圖樣相符。依卷附兩
24 造不爭執其真正原證2之臺北市政府59使字第0107號使用
25 執照所附系爭公寓之系爭3樓、4樓平面圖說可認（見本院
26 卷第23頁），系爭3樓天井空地確實為系爭公寓之法定空
27 地，而系爭公寓既設計為並「封頂之中空天井」，其建築
28 設計當係考量日照、通風、排氣、排煙之需求，被告於系
29 爭3樓天井加蓋系爭地上物，將嚴重影響系爭公寓之日
30 照、通風、排氣、排煙等需求，縱認有被告抗辯系爭分管
31 契約之存在，依前揭說明，該分管契約亦因違背法定空地

之目的而屬無效，是原告爰依民法第767條第1項前段、第821條之規定，訴請被告將拆除系爭地上物，並將系爭地上物所占有系爭土地如附圖編號A所示、面積4.68平方公尺返還予原告及其餘共有人全體，應屬有據。

5.至被告抗辯原告提起本件訴訟，係以損害被告為主要目的，已違反誠信原則，並構成權利濫用云云。惟按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用（有最高法院107年度台上字第2449號民事判決可資參考）。本件原告係以被告系爭3樓天井加蓋系爭地上物，無權占用系爭土地如附圖編號A所示、面積4.68平方公尺，且違反違反法定空地之使用限制，原告依民法第767條第1項、第821條規定，訴請被告拆除系爭地上物並返還上揭無權占用之法定空地予系爭土地全體共有人，係本於所有權人地位之正當權利行使，且非以損害上訴人為主要目的，亦無違反誠信原則或權利濫用可言，故被告所為上開抗辯，顯屬無據，自難採認。

(二)原告爰依民法第179條之不當得利法律關係，訴請被告自106年7月10日起至返還上揭土地之日止，返還被告占有上揭土地所受相當於租金之不當利益，應屬有據。

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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（有最高法院61年台上字第1695號民事判決參照）。經查，被告自83年間起即於系爭3樓天井加蓋系爭地上物無權占有系爭法定空地，已如前述，則被告係無法律上原因受有使用該地之利益，致原告受有不能使用該地之損害一節，應堪認定；依上揭說明，而原告係於111年6月21日提起本

01 訴，有民事起訴狀上本院收狀戳附卷可憑（見本院卷第7
02 頁），則原告請求被告給付自111年7月10日起回溯5年期
03 間（即自106年7月10日起至111年7月10日止）按原告就系
04 爭土地應有部分比例計算之不當得利，及自111年7月11日
05 起至返還土地之日止，按月給付原告就系爭土地應有部分
06 比例計算之不當得利，洵屬正當。又系爭公寓建物登記總
07 樓層數為4樓，有建物登記第二類謄本在卷足按（見本院
08 卷第17至19頁），則系爭天井法定空地之用益係平均分散
09 於各樓層，是原告得請求被告返還之不當得利，應以系爭
10 3樓天井加蓋系爭地上物占有系爭土地如附圖編號A所示、
11 面積4.68平方公尺，除以4計算之，而為1.17平方公尺，
12 先予敘明。

13 2.按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條
14 準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為
15 限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之
16 地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，
17 免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則
18 第21條定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價
19 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承
20 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金
21 相比較，以為決定（有最高法院68年台上字第3071號判決
22 參照）。爰審酌系爭公寓坐落系爭土地，位於臺北市中山
23 大區之住宅區，鄰近有松江市場、錦州公園、行天宮捷運
24 站，交通便利、生活機能良好等情，此為公眾所周知之事
25 實，並有兩造不爭執其真正之Google地圖附卷足憑（見本
26 院卷第211頁），然考量被告於系爭3樓天井加蓋系爭地上
27 物僅供放置冷氣機室外機使用，有現場照片附卷足憑（見
28 本院卷第25至27頁），其所受不法利益尚非過鉅，利用基
29 地之經濟價值亦屬有限，本院綜合上情，認以系爭土地
30 105年1月、107年1月、109年1月、111年1月之申報地價5%
31 作為計算本件不當得利之基礎，始屬適當，原告請求以申

報地價10%作為計算本件不當得利之基礎，核屬過高，尚難採認。

3.經查，系爭土地於106年至111年之各期申報地價分別為如附件二申報地價所示，有臺北市政府地政局111年7月5日北市地價字第1116016173號函附系爭土地申報地價資料清冊附卷足憑（見本院卷第55至58頁），而本件被告受有相當於租金之不當利益應以面積1.17平方公尺、申報地價5%計，已如前述，從而，被告應給付自111年7月10日起回溯5年期間（即自106年7月10日起至111年7月10日止）按原告就系爭土地應有部分4分之1比例計算之不當得利5,115元（小數點以下四捨五入，詳細計算公式如附件二所示），及自111年7月11日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告就系爭土地應有部分4分之1比例計算之不當得利89元（小數點以下四捨五入詳細計算公式如附件二所示），從而原告請求被告給付5,115元，及自111年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自111年7月11日起至返還土地之日止，按月給付89元，即有所據；逾此部分，則無所憑，不足採認。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第821條之規定，請求被告拆除系爭土地如附圖編號A所示面積4.68平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其餘共有人全體，另依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告給付5,115元，及自111年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自111年7月11日起至返還土地之日止，按月給付89元，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，不足採認。

六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
民事第四庭 法 官 李家慧

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 12 月 29 日
書記官 王怡茹

附件一：

不當得利計算式							
起算日	截止日	日數	申報地價	面積	年息	持分	金額
106/7/10	106/12/31	175	71200	4.68	10%	1/4	3994
107/1/1	108/12/31	730	67600	4.68	10%	1/4	15818
109/1/1	110/12/31	731	69120	4.68	10%	1/4	16196
111/1/1	111/11/10	314	73040	4.68	10%	1/4	7352
					合計		43360
111/11/11	清償日	每日	73040	4.68	10%	1/4	23

附件二：

相當不當得利租金之計算(5年與按月給付版)

[+新增](#) [列印](#) [Excel匯入](#) [Excel匯出](#)

編號	年度	請求起算日	請求結束日	申報地價 (新台幣元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息(%)	原告應有股份	不當得利金額 (新台幣)
1	106	1060710 前	1061231 前	71200	1.17	5	1 /	499.25
2	107	1070101 前	1071231 前	67600	1.17	5	1 /	988.65
3	108	1080101 前	1081231 前	67600	1.17	5	1 /	988.65
4	109	1090101 前	1091231 前	69120	1.17	5	1 /	1,010.88
5	110	1100101 前	1101231 前	73040	1.17	5	1 /	1,068.21
6	111	1110101 前	1110710 前	73040	1.17	5	1 /	558.98
合計							4	5,114.62
按月 給付	111	1110711 前	1110811 前	73040	1.17	5	1 /	89.02

說明

[Q 產生說明](#)

一、本系統建議使用Microsoft IE 8.0以上版本之瀏覽器。

二、Excel匯入格式，請參閱Excel匯出。

Copyright © 2013-2017 司法院資訊處 版權所有。對於本系統功能有任何建議，歡迎來信 (mailto:micpan@judicial.gov.tw)。

附圖：

臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖

