臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1061號

原　　告　青年大樓管理委員會
000000000000000000
000000000000000000
兼
法定代理人　唐蕙玲
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　黃旭田律師
　　羅元秀律師
被　　告　游朝欽
000000000000000000
　　游淑琴
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　姜智揚律師
複　代理人　吳哲毅律師
　　蕭郁寬律師
被　　告　陳俊清
　　陳怡足
共　　同
訴訟代理人　高逸文律師
被　　告　王儷淑

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告游淑琴應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖一所示編號A部分之增建物（面積為三二平方公尺，樣貌如附圖二所示）予以拆除，並將前開占用之土地騰空返還全體共有人。

二、被告陳怡足應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖一所示編號Ｂ部分之增建物（面積為三○平方公尺，樣貌如附圖三所示）予以拆除，並將前開占用之土地騰空返還全體共有人。

三、被告陳俊清應自坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖一所示編號Ｂ部分之增建物（面積為三○平方公尺，樣貌如附圖三所示）遷出。

四、被告游朝欽應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖一所示編號Ｃ部分之增建物（面積為一九平方公尺，樣貌如附圖四所示）予以拆除，並將前開占用之土地騰空返還全體共有人。

五、被告王儷淑應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖一所示編號Ｄ部分之增建物（面積為二三平方公尺，樣貌如附圖五所示）予以拆除，並將前開占用之土地騰空返還全體共有人。

六、被告游淑琴應給付原告青年大樓管理委員會新臺幣參拾玖萬零肆佰零伍元，及自民國一百一十二年十二月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

七、被告游淑琴應自民國一百一十二年十一月十四日起至騰空返還本判決第一項所示土地占用部分之日止，按月給付原告青年大樓管理委員會新臺幣陸仟陸佰伍拾肆元。

八、被告陳怡足應給付原告青年大樓管理委員會新臺幣參拾陸萬肆仟陸佰元，及自民國一百一十二年七月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

九、被告陳怡足應自民國一百一十二年七月十八日起至騰空返還本判決第二項所示土地占用部分之日止，按月給付原告青年大樓管理委員會新臺幣陸仟貳佰參拾捌元。

十、被告游朝欽應給付原告青年大樓管理委員會新臺幣貳拾參萬零玖佰壹拾肆元，及自民國一百一十二年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十一、被告游朝欽應自民國一百一十二年七月十八日起至騰空返

還本判決第四項所示土地占用部分之日止，按月給付原告青年大樓管理委員會新臺幣參仟玖佰伍拾壹元。

十二、被告王儷淑應給付原告青年大樓管理委員會新臺幣貳拾柒萬玖仟伍佰貳拾柒元，及自民國一百一十二年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

十三、被告王儷淑應自民國一百一十二年七月十八日起至騰空返還本判決第五項所示土地占用部分之日止，按月給付原告青年大樓管理委員會新臺幣肆仟柒佰捌拾參元。

十四、原告其餘之訴駁回。

十五、訴訟費用由兩造依附表五所示之比例負擔。

十六、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰伍拾萬元為被告游淑琴供擔保後，得假執行。但被告游淑琴如以新臺幣柒佰伍拾壹萬捌仟柒佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

十七、本判決第二、三項於原告以新臺幣貳佰參拾伍萬元為被告陳怡足、陳俊清供擔保後，得假執行。但被告陳怡足、陳俊清如以新臺幣柒佰零肆萬捌仟捌佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

十八、本判決第四項於原告以新臺幣壹佰肆拾玖萬元為被告游朝欽供擔保後，得假執行。但被告游朝欽如以新臺幣肆佰肆拾陸萬肆仟貳佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

十九、本判決第五項於原告以新臺幣壹佰捌拾萬元為被告王儷淑供擔保後，得假執行。但被告王儷淑如以新臺幣伍佰肆拾萬肆仟壹佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

二十、本判決第六項於原告青年大樓管理委員會以新臺幣壹拾參萬元為被告游淑琴供擔保後，得假執行。但被告游淑琴如以新臺幣參拾玖萬零肆佰零伍元為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十一、本判決第七項於原告青年大樓管理委員會就各到期部分以新臺幣貳仟元為被告游淑琴供擔保後，得假執行。但被告游淑琴就各到期部分如以新臺幣陸仟陸佰伍拾肆元

為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十二、本判決第八項於原告青年大樓管理委員會以新臺幣壹拾貳萬元為被告陳怡足供擔保後，得假執行。但被告陳怡足如以新臺幣參拾陸萬肆仟陸佰元為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十三、本判決第九項於原告青年大樓管理委員會就各到期部分以新臺幣貳仟元為被告陳怡足供擔保後，得假執行。但被告陳怡足就各到期部分如以新臺幣陸仟貳佰參拾捌元為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十四、本判決第十項於原告青年大樓管理委員會以新臺幣捌萬元為被告游朝欽供擔保後，得假執行。但被告游朝欽如以新臺幣貳拾參萬零玖佰壹拾肆元為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十五、本判決第十一項於原告青年大樓管理委員會就各到期部分以新臺幣壹仟元為被告游朝欽供擔保後，得假執行。但被告游朝欽就各到期部分如以新臺幣參仟玖佰伍拾壹元為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十六、本判決第十二項於原告青年大樓管理委員會以新臺幣玖萬元為被告王儷淑供擔保後，得假執行。但被告王儷淑如以新臺幣貳拾柒萬玖仟伍佰貳拾柒元為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十七、本判決第十三項於原告青年大樓管理委員會就各到期部分以新臺幣壹仟元為被告王儷淑供擔保後，得假執行。但被告王儷淑就各到期部分如以新臺幣肆仟柒佰捌拾參元為原告青年大樓管理委員會預供擔保，得免為假執行。

二十八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。查原告起訴原聲明㈠被告游朝欽應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱461地號土地）上，如起訴狀附圖編號A、C區域之物品、車輛移除，並將占用之土地騰空返還予全體共有人、㈡被告陳俊清應將坐落461地號土地上，如起訴狀附圖編號B區域之物品、車輛移除，並將占用之土地騰空返還予全體共有人、㈢被告王儷淑應將坐落461地號土地上，如起訴狀附圖編號D區域之物品、車輛移除，並將占用之土地騰空返還予全體共有人【見本院臺北簡易庭111年度北簡字第13807號卷（下稱北簡字卷）第11頁】；嗣變更聲明為㈠游朝欽應將坐落461地號土地上，如附圖一即臺北市建成地政事務所民國112年5月18日土地複丈成果圖編號C所示棚架（下稱系爭C增建物，面積19平方公尺，樣貌如附圖四所示）拆除，並將占用之土地（下稱系爭C土地）騰空返還予全體共有人、㈡陳俊清、被告陳怡足應將坐落461地號土地上，如附圖一即編號B所示棚架（下稱系爭B增建物，面積30平方公尺，樣貌如附圖三所示）拆除，並將占用之土地（下稱系爭B土地）騰空返還予全體共有人、㈢王儷淑應將坐落461地號土地上，如附圖一編號D所示棚架（下稱系爭D增建物，面積23平方公尺，樣貌如附圖五所示）拆除，並將占用之土地（下稱系爭D土地）騰空返還予全體共有人、㈣游朝欽應給付原告青年大樓管理委員會（下稱青年大樓管委會）新臺幣（下同）46萬1,825元，及自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還系爭C土地之日止，按月給付青年大樓管委會7,902元、㈤陳俊清、陳怡足應各給付青年大樓管委會72萬9,201元，及自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5

計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還系爭B土地之日止，按月給付青年大樓管委會1萬2,477元。如其中一被告已為給付，另一被告於給付範圍內同免責任、㈥王儷淑應給付青年大樓管委會55萬9,054元，及自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還系爭D土地之日止，按月給付青年大樓管委會9,565元、㈦被告游淑琴應將坐落461地號土地上，如附圖一編號A所示棚架及增建部分（下合稱系爭A增建物，面積32平方公尺，樣貌如附圖二所示，並與系爭B、C、D增建物合稱為系爭增建物）拆除，並將占用之土地（下稱系爭A土地，並與系爭B、C、D土地合稱為系爭土地）騰空返還予全體共有人、㈧游淑琴應給付青年大樓管委會78萬631元，及自112年11月13日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年11月14日起至騰空返還系爭A土地之日止，按月給付青年大樓管委會1萬3,308元（見本院卷第305至306、327頁），核屬請求之基礎事實同一，依據前開規定，原告所為訴之追加，應予准許之。至於原聲明因複丈成果所為更正之部分，依民事訴訟法第256條規定，非屬訴之變更及追加，附此敘明。

二、王儷淑經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告唐蕙玲為青年大樓管委會之主委，青年大樓即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00○00○00○00號全棟建物（建號為臺北市○○區○○段0○段0000○0000○0000○號，地上樓層數為12層，下稱系爭建物）坐落之461地號土地為全體區分所有權人所共有。系爭土地乃461地號土地未建築之空地，然被告未經全體區分所有權人同意，竟分別於系爭土地上搭蓋系爭增建物，並以長期堆放個人雜物、停

放車輛等方式阻絕其他共有人使用，且被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，系爭建物區分所有權人並於111年3月27日決議通過將循法律途徑排除占用及返還共用部分。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告各自將系爭增建物拆除、返還系爭土地，及請求被告給付自追加被告暨變更訴之聲明狀具狀時（除游淑琴為112年11月13日外，其餘被告為112年7月17日）回溯5年之不當得利，暨請求被告給付至騰空返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠游朝欽應將坐落461地號土地上系爭C增建物拆除，並將系爭C土地騰空返還予全體共有人、㈡陳俊清、陳怡足應將坐落461地號土地上系爭B增建物拆除，並將系爭B土地騰空返還予全體共有人、㈢王儷淑應將坐落461地號土地上系爭D增建物拆除，並將系爭D土地騰空返還予全體共有人、㈣游朝欽應給付青年大樓管委會46萬1,825元，及自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還系爭C土地之日止，按月給付青年大樓管委會7,902元、㈤陳俊清、陳怡足應各給付青年大樓管委會72萬9,201元，及自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還系爭B土地之日止，按月給付青年大樓管委會1萬2,477元。如其中一被告已為給付，另一被告於給付範圍內同免責任、㈥王儷淑應給付青年大樓管委會55萬9,054元，及自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還系爭D土地之日止，按月給付青年大樓管委會9,565元、㈦游淑琴應將坐落461地號土地上系爭A增建物拆除，並將系爭A土地騰空返還予全體共有人、㈧游淑琴應給付青年大樓管委會78萬631元，及自112年11月13日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按

週年利率百分之5計算之利息；暨自112年11月14日起至騰空返還系爭A土地之日止，按月給付青年大樓管委會1萬3,308元、㈨願供擔保請准宣告假執行。

二、被告分別提出答辯如下：

㈠、游淑琴、游朝欽則以：游淑琴於100年6月10日買受門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1樓房屋（建號為臺北市○○區○○段0○段0000○號，下稱系爭29號1樓房屋），而游朝欽於74年2月21日透過買賣取得門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1樓房屋（建號為臺北市○○區○○段0○段0000○號，下稱系爭33號1樓房屋）時，系爭C土地即有棚架存在，迄今已38年有餘，當時公寓大廈管理條例尚未制定，由1樓住戶專用1樓空地，乃當時常見之交易習慣，系爭土地該時均有設置棚架，為系爭土地之共有人所知悉，迄至本件起訴前，亦未見有系爭土地之共有人爭執，堪認系爭土地之共有人間已存在一默示分管契約，且管理費於106年前原為500元，青年大樓管委會自107年起針對占有管領系爭土地之1樓住戶調漲管理費為1,500元，亦足認青年大樓管委會願於1樓住戶給付較高管理費情形下，容認其占有管理系爭土地，故游淑琴、游朝欽係基於系爭土地之分管契約占有系爭A土地、系爭C土地，並應認青年大樓管委會代表系爭土地之共有人，同意以每月增額管理費1,000元為對價即租金出租游淑琴、游朝欽，則於租賃契約終止前，原告自無權為本件請求等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回、2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡、陳俊清、陳怡足則以：陳怡足購買門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1樓房屋（建號為臺北市○○區○○段0○段0000○號，下稱系爭31號1樓房屋）時即經出賣人告知有門前空地之使用權，故陳怡足已自出賣人處取得系爭B土地之適法占有權源，且陳怡足亦有繳納具有對價性質之管理費。而陳俊清為陳怡足配偶，亦係基於陳怡足同意及占有連鎖而有權占有系爭B土地。又系爭B土地原為紅磚地，因日久不堪使

用，陳俊清、陳怡足遂出資改以水泥修繕，而原告任令陳俊清、陳怡足出資修繕後，再行使所有物返還請求權，其行使權利顯有違誠信原則，應有權利失效原則適用等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回、2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢、王儷淑則以：門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1樓房屋（建號為臺北市○○區○○段0○段0000○號，下稱系爭35號1樓房屋），有繳過一次管理費500元，後來慢慢漲到1,500元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回、2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第260至262頁）：

㈠、系爭建物係坐落461地號土地，系爭建物之區分所有權人有選舉管理委員組成青年大樓管委會，自本件起訴迄今以來青年大樓管委會之主任委員均為唐蕙玲。

㈡、461地號土地為系爭建物之基地，唐蕙玲、游朝欽、游淑琴、王儷淑、陳怡足為461地號土地之部分共有人。

㈢、系爭29號1樓房屋（下與系爭31號1樓房屋、系爭33號1樓房屋、系爭35號1樓房屋合稱系爭1樓房屋）自100年6月29日至今均為游淑琴所有，如本院卷第119頁照片所示之鐵棚、鐵柱、鐵捲門亦為游淑琴所有，前開鐵棚、鐵柱、鐵捲門垂直方向坐落於461地號土地上，占有面積如附圖一編號A部分所示即系爭A土地，前開鐵棚、鐵柱、鐵捲門水平方向則係與系爭29號1樓房屋連接，游淑琴自100年6月29日以來迄今係將系爭29號1樓房屋及系爭A土地出租予第三人使用占有。

㈣、系爭31號1樓房屋自102年9月10日至今均為陳怡足所有，如本院卷第120至121頁照片所示之鐵棚、鐵柱亦為陳怡足所有，前開鐵棚、鐵柱垂直方向坐落於461地號土地上，占有面積如附圖一編號B部分所示即系爭B土地，前開鐵棚、鐵柱水平方向則係與系爭31號1樓房屋連接，陳怡足自102年9月10日以來迄今係將系爭31號1樓房屋及系爭B土地交由其配偶

即陳俊清使用占有。

㈤、系爭33號1樓房屋自74年3月4日至今均為游朝欽所有，如本院卷第122至126頁照片所示之鐵棚、鐵柱亦為游朝欽所有，前開鐵棚、鐵柱垂直方向坐落於461地號土地上，占有面積如附圖一編號C部分所示即系爭C土地，前開鐵棚、鐵柱水平方向則係與系爭33號1樓房屋連接，游朝欽自74年3月4日以來迄今均係將系爭33號1樓房屋及系爭C土地自行使用占有。

㈥、系爭35號1樓房屋自100年3月3日至今均為王儷淑所有，如本院卷第127至131頁照片所示之所示之鐵棚、鐵柱亦為王儷淑所有，前開鐵棚、鐵柱垂直方向坐落於461地號土地上，占有面積如附圖一編號D部分所示即系爭D土地，前開鐵棚、鐵柱水平方向則係與系爭35號1樓房屋連接，王儷淑自100年3月3日以來迄今均係將系爭35號1樓房屋及系爭D土地出租予第三人使用占有。

㈦、461地號土地於107年、108年、109年、110年、111年、112年之公告地價分別為每平方公尺5萬8,795元、5萬8,795元、6萬957元、6萬957元、6萬2,382元、6萬2,382元，申報地價則以前開公告地價之百分之80計算之。

四、本院得心證之理由：

㈠、按所謂建築物增建之附屬物，係指於原獨立之建築物所增建之建築，已具有構造上之獨立性，但在使用功能上，與原建築物係作一體利用，欠缺使用上之獨立性，為不具獨立性之建築，而依附於獨立之原建築物者而言。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院103年度台上字第809號、100年度台上字第4號民事判決意旨參照）。經查：

1.觀諸臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖、系爭土地之現況使用照片（見本院卷第87、119至131頁），可知系爭A增建物坐落於系爭A土地上、系爭B增建物坐落於系爭B土地上、系爭C增建物坐落於系爭C土地上、系爭D增建物坐落於

系爭D土地上，水平方向則分別與系爭29號1樓房屋、系爭31號1樓房屋、系爭33號1樓房屋、系爭35號1樓房屋連接，此亦為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈢至㈥），是系爭增建物係以鐵柱連接地面之方式，由鐵皮屋頂之一側分別與系爭1樓房屋連接，將鐵皮屋頂支撐於空中，成為一無牆壁之開放空間，且係位於系爭1樓房屋之前方，而非完全坐落於系爭1樓房屋之內，足見系爭增建物具有構造上之獨立性。又461地號土地雖為系爭建物之基地，係由全體區分所有權人所共有，然參照系爭土地之現況使用照片（見本院卷第29、35頁），可知系爭建物除系爭1樓房屋之住戶，均係通過系爭31號1樓房屋與系爭33號1樓房屋間之共用走道、大門、樓梯到達各自之專有部分，無須經過系爭增建物，反觀系爭增建物分別坐落於系爭1樓房屋前，並各由系爭1樓房屋之所有人或承租人占有使用，故系爭增建物搭建後所形成之無牆壁之開放空間，事實上並無供除被告以外之系爭建物其他區分所有權人使用之可能，實難認其有何使用上之獨立性。而系爭1樓房屋為業據辦理保存登記之不動產，在法律上分別屬單一所有權客體，並由游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑所有，則依據前揭說明，系爭增建物雖非均係由前開被告所興建，然系爭增建物於建成後與系爭29號1樓房屋、系爭31號1樓房屋、系爭33號1樓房屋、系爭35號1樓房屋具有構造上之獨立性，卻無使用上之獨立性，即應認系爭增建物因屬系爭1樓房屋之附屬建物而擴張系爭1樓房屋之所有權範圍，則為系爭1樓房屋所有人即游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑分別所有，並以系爭增建物占有使用系爭土地。

2. 再按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人（最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨參照）。查系爭B增建物因屬系爭31號1樓房屋之附屬建物，而使系爭31號1樓房屋之所有權範圍因而擴張，陳怡足為系爭B增建物之所有人，且以系爭B增建物占有系爭B土地，業經本院認定如

前，陳俊清雖自陳其確有使用系爭B增建物並以此占有系爭B土地（見兩造不爭執事項㈣），惟依據前開說明，陳俊清既屬單純使用系爭B增建物之人，即非系爭B土地之占有人。

㈡、次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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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、第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，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號民事判決意旨參照）。游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑固屬461地號土地之共有人，然其能否對於461地號土地之特定部分即系爭土地占用收益，仍須以其已取得其他共有人之全體同意成立分管契約或依其他契約、法律規定而得使用系爭土地為前提，並應就此部分有利於己之事實負擔舉證責任。經查：

1.被告固抗辯系爭1樓房屋之管理費自107年由500元調漲為1,500元，即係青年大樓管委會代表系爭土地之共有人，同意以每月增額管理費1,000元為對價即租金出租予游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑等語，並提出管理費收據為證（見北簡字卷第107至109、本院卷197頁），惟證人邱薛伍梅證稱：我住在系爭建物約20年左右，我買房子的時候系爭1樓房屋前方的空地都沒有人敢用，我於97至110年擔任青年大樓管委會主委，曾有鄰居跟我反映1樓空地都被系爭1樓房屋住戶占用或停車，因為系爭建物沒有地下停車場，總不可能不給樓上的住戶停車，管委會曾有討論過叫系爭1樓房屋住戶給樓上住戶停車，但沒有作成決議，大家都是鄰居只希望和氣就好，現在的使用狀況很離譜。我當主委的時候就是每個月1戶1,500元，系爭1樓房屋住戶與樓上住戶的錢一樣，沒有

調整過，今年才有調漲，印象中沒有收過管理費用500元等語（見本院卷第264至267頁），可知系爭建物之管理費並無因繳費人為系爭1樓房屋住戶或其餘非屬系爭1樓房屋住戶有所不同，尚難以此逕認青年大樓管委會代表系爭土地之共有人，同意以每月增額管理費1,000元為對價即租金出租予游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑，又被告亦未就其所主張其等與系爭建物其他區分所有權人就系爭土地有成立租賃契約之事實提出其他證據舉證之，則被告抗辯得本於其等與系爭建物其他區分所有權人成立之租賃契約作為合法占有權源，應不可採。

2.被告再抗辯其等與系爭建物其他區分所有權人間就系爭土地有成立默示分管契約等語，並提出GOOGLE街景歷史照片為證（見北簡字卷第111至113頁、本院卷第339至343頁），然前開街景照片僅能知悉系爭1樓房屋所有人長期占有使用系爭土地之事實，並無法以此事實逕認系爭建物之區分所有權人對於系爭土地之使用占有方法已有共識。又被告就其所主張1樓住戶專用1樓空地乃當時常見之交易習慣之主張並未提出相關證據以證其說，且系爭建物之其他區分所有權人縱知悉被告使用占有系爭土地而未為任何表示，在未有其他證據足以認定其等屬默示同意之情形下，自無法排除其等係對於前開被告使用占有系爭土地之情形單純沉默，則被告抗辯其等得本於默示分管契約占有使用系爭土地，亦不可採。至於陳怡足抗辯系爭B土地原為紅磚地，因日久不堪使用，而原告任令陳俊清、陳怡足出資修繕後，再行使所有物返還請求權，其行使權利顯有違誠信原則，應有權利失效原則適用等語，然原告於本件訴訟前未對於陳怡足為任何請求，應僅係單純之沈默，尚難以原告對陳怡足無權占有系爭土地之事沉默未有積極之請求，即逕認原告已有不欲請求陳怡足返還系爭土地之意，陳怡足復未舉證證明原告有特別情事，足使陳怡足正當信任原告已不欲對其行使請求返還系爭土地及拆除系爭增建物之權利，尚難認原告有違誠信原則而權利失效之

情事，故陳怡足此部分抗辯，並不足採，附此敘明。

3.除前開說明外，依卷內其他證據資料，尚難逕認游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑業已舉證證明其有占有使用系爭土地之合法權源，依據前開說明，應認其等屬無權占有，唐蕙玲既為系爭土地之共有人，而青年大樓管委會就系爭建物區分所有權人之共用部分即系爭土地有管理權限，並經系爭建物區分所有權人決議應循法律途徑向系爭1樓房屋住戶請求（見北簡字卷第27至28頁），則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求游淑琴將系爭A增建物予以拆除，並將系爭A土地騰空返還全體共有人、陳怡足將系爭B增建物予以拆除，並將系爭B土地騰空返還全體共有人、游朝欽將系爭C增建物予以拆除，並將系爭C土地騰空返還全體共有人、王儷淑將系爭D增建物予以拆除，並將系爭D土地騰空返還全體共有人，應屬有據。

4.又按房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨參照）。復按所謂遷讓係指停止占有而言，所謂返還，係指將占有之土地交付所有權人而言，前者之遷讓為後者交付之階段行為，故請求返還占有之土地者，當然含有請求遷讓之意思（最高法院88年度台上字第2006號民事判決意旨參照）。查陳俊清係使用系爭B增建物之人，非系爭B土地之占有人，業經本院認定如前，又陳怡足以系爭B增建物占有使用系爭B土地並無合法權源，陳俊清既係本於其與陳怡足間使用借貸契約而使用系爭B增建物，依據前開說明，461地號土地之所有人即得本於所有權之作用，一併請求陳俊清自系爭B增建物遷出。而本件原告雖係請求陳俊清騰空返還系爭B土地，並未直接請求陳俊清自系爭B土地遷出，然請求騰空返還既當然有包含請求遷

讓之意思，可認原告亦有請求陳俊清自系爭B增建物遷出之意，以達其請求返還土地之目的，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求陳俊清自系爭B增建物遷出，亦屬有據。

㈢、再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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第1695號民事判決先例意旨參照），是游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑既屬無權占有系爭土地，即應返還占有系爭土地所享有相當於租金不當得利。經查：

1.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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，前開規定依同法第105條規定於租用基地建築房屋準用之。所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。另按舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條前段定有明文。又按基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號民事判決先例意旨參照）。本院審酌461地號土地位處水源快速道旁，鄰近有臺北市第一果菜批發市場、馬場町紀念公園、青年公園，附近多為食品、生鮮雜貨之商家，亦有美廉社、全家便利商店，步行至公車站牌光仁國小站、華中河濱公園站約分別為5、9分鐘之路程，且系爭土地係供人經營事業及停放車輛等情，有Google地圖截圖畫面、本院勘驗筆錄、系爭土地之現況使用照片在卷可考（見本院卷第63至77、119至131頁），應認其租金

以461地號土地該年之申報總價年息百分之5計算為宜。

2. 查461地號土地於107年至112年之申報地價分別為每平方公尺4萬7,036元、4萬7,036元、4萬8,766元、4萬8,766元、4萬9,906元、4萬9,906元（見兩造不爭執事項㈦，小數點以下四捨五入，下同），而系爭A增建物占用461地號土地即系爭A土地之面積為32平方公尺，業經本院認定如前。因此，游淑琴於107年11月14日起至112年11月13日止之相當於租金不當得利合計為39萬405元（計算式：9,898元＋7萬5,258元＋15萬6,051元＋7萬9,850元＋6萬9,349元＝39萬405元，各項金額計算式詳如附表一），則青年大樓管委會此部分之請求，應屬有據。另因游淑琴仍持續占有使用系爭A土地迄今未返還，應認青年大樓管委會有預為請求游淑琴給付至返還系爭A土地之日之相當於租金不當得利之必要，則青年大樓管委會請求游淑琴自112年11月14日起至返還系爭A土地之日止，按月給付青年大樓管委會6,654元（計算式：4萬9,906元/平方公尺x32平方公尺x0.05/年x1/12年＝6,654元），亦屬有據。

3. 系爭B增建物占用461地號土地即系爭B土地之面積為30平方公尺，業經本院認定如前。因此，陳怡足於107年7月18日起至112年7月17日止之相當於租金不當得利合計為36萬4,600元（計算式：3萬2,281元＋7萬554元＋14萬6,298元＋7萬4,859元＋4萬608元＝36萬4,600元，各項金額計算式詳如附表二），則青年大樓管委會此部分之請求，應屬有據。另因陳怡足仍持續占有使用系爭B土地迄今未返還，應認青年大樓管委會有預為請求陳怡足給付至返還系爭B土地之日之相當於租金不當得利之必要，則青年大樓管委會請求陳怡足自112年7月18日起至返還系爭B土地之日止，按月給付青年大樓管委會6,238元（計算式：4萬9,906元/平方公尺x30平方公尺x0.05/年x1/12年＝6,238元），亦屬有據。至於青年大樓管委會請求陳俊清返還相當於租金之不當得利部分，然陳俊清既非系爭B土地之占有人，自無因無權占有系爭B土地而構

成不當得利返還之責，則青年大樓管委會依民法第179條規定，請求陳俊清給付自107年7月18日起返還系爭B土地之日止之相當於租金之不當得利，即屬無據，附此敘明。

4.系爭C增建物占用461地號土地即系爭C土地之面積為19平方公尺，業經本院認定如前。因此，游朝欽於107年7月18日起至112年7月17日止之相當於租金不當得利合計為23萬914元元（計算式：2萬445元＋4萬4,684元＋9萬2,655元＋4萬7,411元＋2萬5,719元＝23萬914元，各項金額計算式詳如附表三），則青年大樓管委會此部分之請求，應屬有據。另因游朝欽仍持續占有使用系爭C土地迄今未返還，應認青年大樓管委會有預為請求游朝欽給付至返還系爭C土地之日之相當於租金不當得利之必要，則青年大樓管委會請求游朝欽自112年7月18日起至返還系爭C土地之日止，按月給付青年大樓管委會3,951元（計算式：4萬9,906元/平方公尺x19平方公尺x0.05/年x1/12年＝3,951元），亦屬有據。

5.系爭D增建物占用461地號土地即系爭D土地之面積為23平方公尺，業經本院認定如前。因此，王儷淑於107年7月18日起至112年7月17日止之相當於租金不當得利合計為27萬9,527元（計算式：2萬4,749元＋5萬4,091元＋11萬2,162元＋5萬7,392元＋3萬1,133元＝27萬9,527元，各項金額計算式詳如附表四），則青年大樓管委會此部分之請求，應屬有據。另因王儷淑仍持續占有使用系爭D土地迄今未返還，應認青年大樓管委會有預為請求王儷淑給付至返還系爭D土地之日之相當於租金不當得利之必要，則青年大樓管委會請求王儷淑自112年7月18日起至返還系爭D土地之日止，按月給付青年大樓管委會4,783元（計算式：4萬9,906元/平方公尺x23平方公尺x0.05/年x1/12年＝4,783元），亦屬有據。

㈣、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者，自受催告時起，負遲延責任；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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告對於游淑琴、陳怡足、游朝欽、王儷淑之已發生不當得利返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，而原告於112年7月17日民事追加暨變更訴之聲明狀向陳怡足、游朝欽、王儷淑請求，該書狀繕本係於112年7月18日送達游朝欽及王儷淑、於同年月21日送達陳怡足；原告於112年11月13日民事追加被告暨變更訴之聲明狀向游淑琴請求，該書狀繕本係於112年12月1日送達游淑琴等情，有本院送達證書、原告所提出之回執在卷可考（見本院卷第133、219、327頁），則依據前開說明，原告一併請求游朝欽及王儷淑給付112年7月19日起、陳怡足給付112年7月22日起、游淑琴給付112年12月2日起，均至清償日止、按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求游淑琴應將坐落461地號土地上系爭A增建物拆除，並將系爭A土地騰空返還予全體共有人、陳怡足應將坐落461地號土地上系爭B增建物拆除，並將系爭B土地騰空返還予全體共有人、陳俊清應自系爭B增建物遷出、游朝欽應將坐落461地號土地上系爭C增建物拆除，並將系爭C土地騰空返還予全體共有人、王儷淑應將坐落461地號土地上系爭D增建物拆除，並將系爭D土地騰空返還予全體共有人、游淑琴應給付青年大樓管委會39萬405元，及自112年12月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、游淑琴應自112年11月14日起至騰空返還系爭A土地之日止，按月給付青年大樓管委會6,654元、陳怡足應給付青年大樓管委會36萬4,600元，及自112年7月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、陳怡足應自112年7月18日起至騰空返還系爭B土地之日止，按月給付青年大樓管委會6,238元、游朝欽應給付青年大樓管委會23萬914元，及自112年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、游朝欽應自112年7月1

8日起至騰空返還系爭C土地之日止，按月給付青年大樓管委會3,951元、王儷淑應給付青年大樓管委會27萬9,527元，及自112年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、王儷淑應自112年7月18日起至騰空返還系爭D土地之日止，按月給付青年大樓管委會4,783元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、至於被告聲請傳喚潘天仁、譚美麗、王惠珍到庭作證，以證明系爭建物管理費確實有調漲等節，惟此部分事實業經邱薛伍梅證述明確，且管理費之異動與租賃契約之成立與否無涉，自無再予調查之必要。另本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　審判長法　官　溫祖明

法　官　李家慧

法　官　林承歆

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　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　何嘉倫

附圖一：本院卷第87頁之臺北市建成地政事務所民國112年5月18日土地複丈成果圖

附圖二：本院卷第119頁之系爭A增建物實際照片

附圖三：本院卷第120頁之系爭B增建物實際照片

附圖四：本院卷第122頁之系爭C增建物實際照片

附圖五：本院卷第127頁之系爭D增建物實際照片

附表一（民國/新臺幣）：

編號	原告請求相當於租金之不當得利期間	計算式 （小數點以下四捨五入）
1	107年11月14日至107年12月31日	4萬7,036元/平方公尺×32平方公尺×0.05/年×48/365年＝9,897元
2	108年	4萬7,036元/平方公尺×32平方公尺×0.05/年×1年＝7萬5,258元
3	109年至110年	4萬8,766元/平方公尺×32平方公尺×0.05/年×2年＝15萬6,051元
4	111年	4萬9,906元/平方公尺×32平方公尺×0.05/年×1年＝7萬9,850元
5	112年1月1日至112年11月13日	4萬9,906元/平方公尺×32平方公尺×0.05/年×317/365年＝6萬9,349元

附表二（民國/新臺幣）：

編號	原告請求相當於租金之不當得利期間	計算式 （小數點以下四捨五入）
1	107年7月18日至107年12月31日	4萬7,036元/平方公尺×30平方公尺×0.05/年×167/365年＝3萬2,281元
2	108年	4萬7,036元/平方公尺×30平方公尺×0.05/年×1年＝7萬554元
3	109年至110年	4萬8,766元/平方公尺×30平方公尺×0.05/年×2年＝14萬6,298元
4	111年	4萬9,906元/平方公尺×30平方公尺×0.05/年×1年＝7萬4,859元
5	112年1月1日至112年7月17日	4萬9,906元/平方公尺×30平方公尺×0.05/年×198/365年＝4萬608元

附表三（民國/新臺幣）：

編號	原告請求相當於租金之不當得利期間	計算式 （小數點以下四捨五入）
1	107年7月18日至107年12月31日	4萬7,036元/平方公尺×19平方公尺×0.05/年×167/365年＝2萬445元

2	108年	4萬7,036元/平方公尺×19平方公尺×0.05/年×1年＝4萬4,684元
3	109年至110年	4萬8,766元/平方公尺×19平方公尺×0.05/年×2年＝9萬2,655元
4	111年	4萬9,906元/平方公尺×19平方公尺×0.05/年×1年＝4萬7,411元
5	112年1月1日至112年7月17日	4萬9,906元/平方公尺×19平方公尺×0.05/年×198/365年＝2萬5,719元

附表四（民國/新臺幣）：

編號	原告請求相當於租金之不當得利期間	計算式（小數點以下四捨五入）
1	107年7月18日至107年12月31日	4萬7,036元/平方公尺×23平方公尺×0.05/年×167/365年＝2萬4,749元
2	108年	4萬7,036元/平方公尺×23平方公尺×0.05/年×1年＝5萬4,091元
3	109年至110年	4萬8,766元/平方公尺×23平方公尺×0.05/年×2年＝11萬2,162元
4	111年	4萬9,906元/平方公尺×23平方公尺×0.05/年×1年＝5萬7,392元
5	112年1月1日至112年7月17日	4萬9,906元/平方公尺×23平方公尺×0.05/年×198/365年＝3萬1,133元

附表五：

編號	當事人	訴訟費用負擔之比例
1	原告	百分之二
2	被告游淑琴	百分之三十
3	被告陳怡足、陳俊清	百分之二十八
4	被告游朝欽	百分之十八
5	被告王儷淑	百分之二十二