臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1091號

原　　告　宇新國際投資股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林裕雄

訴訟代理人　鄭佑祥律師

被　　告　陳讚生

　　陳順鐵

共　　同

訴訟代理人　許文懷律師

　　丁榮聰律師

複代理人　　毛英富律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於中華民國115年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳讚生應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號A所示地上物拆除，將所占用之土地騰空返還原告及其餘共有人全體，並應自民國一一三年九月二十四日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣肆仟伍佰玖拾伍元。

被告陳順鐵應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號B所示地上物拆除，將所占用之土地騰空返還原告及其餘共有人全體，並應自民國一一三年九月二十四日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣伍仟陸佰柒拾參元。

被告陳順鐵應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號C所示花臺拆除，將所占用之土地騰空返還原告及其餘共有人全體，並應自民國一一三年九月二十四日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰貳拾柒元。

原告就附圖編號C部分所為先位之訴及其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳讚生負擔一八五分之八一，餘由被告陳順鐵負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣壹仟伍佰萬元為被告陳讚生供

擔保得假執行，但被告陳讚生以新臺幣肆仟伍佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項於原告以新臺幣壹仟捌佰伍拾萬元為被告陳順鐵供擔保得假執行，但被告陳順鐵以新臺幣伍仟伍佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第三項於原告以新臺幣柒拾伍萬元為被告陳順鐵供擔保得假執行，但被告陳順鐵以新臺幣貳佰貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴原聲明：（一）被告陳讚生應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號地上物即如起訴狀附圖所示A部分拆除，將所占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）34,039元。（二）被告陳順鐵應將坐落系爭土地上之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號地上物即如起訴狀附圖所示B部分拆除，將占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原告22,693元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。最後變更聲明為：（一）被告陳讚生應將坐落系爭土地上如附圖（即臺北市大安地政事務所114年4月22日函附之土地複丈成果圖）編號A所示，面積81平方公尺地上物拆除，將所占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原告7,659元。（二）被告陳順鐵應將坐落系爭土地上如附圖編號B所示，面積100平方公尺地上物拆除，將所占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，並應自起訴狀繕本

送達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原告9,455元。（三）先位聲明：被告陳讚生應將坐落系爭土地上如附圖編號C所示，面積4平方公尺花臺拆除，將所占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原告378元。備位聲明：被告陳順鐵應將坐落系爭土地上如附圖編號C所示，面積4平方公尺花臺拆除，將所占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還本項土地之日止，按月給付原告378元。（四）願供擔保，請准宣告假執行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告為系爭土地之共有人，應有部分192分之19，被告陳讚生未經系爭土地全體共有人同意，以未辦理保存登記之附圖編號A、C所示建物占用系爭土地，被告陳順鐵未經系爭土地全體共有人同意，以未辦理保存登記之附圖編號B所示建物占用系爭土地，均無合法正當權源，已構成無權占有，並妨害原告及其他共有人對系爭土地所有權之行使，故原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求拆除並返還土地予原告及其他全體共有人。倘認被告陳讚生就附圖編號C所示花臺無占有及使用，則請求依被告陳順鐵自認之事實，判命被告陳順鐵應將附圖編號C所示花臺拆除，並將所占用之土地返還予原告及其他全體共有人。原告另本於系爭土地之應有部分，依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止按月依系爭土地113年申報地價每平方公尺114,657元年息百分之10計算給付相當於租金之不當得利。並聲明如前述最後變更之聲明等語。

三、被告則以：系爭土地原為陳照（即被告陳讚生之祖父、被告陳順鐵之曾祖父）一人所有，嗣由陳欽、陳頭北、陳朝枝等3人繼承，再由其三宗之繼承人各自繼承，系爭土地上門牌臺北市○○區○○○路○段000巷0號建物（下稱系爭212巷1

號建物）於9年間即有裝表供電紀錄，門牌臺北市○○區○○○路○段000號（下稱系爭214號建物，與系爭212巷1號建物下合稱系爭建物）於43年間亦裝表供電，依地形圖、歷來空照圖、證明書等證據，足證系爭建物自40年間業已存在，斯時系爭土地共有人為陳欽、陳頭北、陳朝枝等3人，共同興建系爭建物居住使用，共有人間已成立分管契約，被告繼承之系爭建物有權占有系爭土地，原告請求拆屋還地並無理由。原告以不動產開發為業，於112年2月16日買受系爭土地持分前當知悉系爭建物長久坐落系爭土地仍執意買受，動機可議，且原告未依優先承購權之程序通知被告承買。被告陳順鐵為系爭土地共有人，自幼居住系爭建物，倘系爭建物遭拆除，將頓失居住空間，原告所有之權利範圍甚低，其提起本件訴訟係藉以逼迫被告洽談合建事宜，僅為商業上利益，然被告之生存權、適足居住權、人性尊嚴將受嚴重損害，原告有權利濫用情事。附圖編號C部分花臺係由被告陳順鐵施作及所有，被告陳讚生並無占有權限，原告請求被告陳讚生拆除花臺，自屬無據等詞，資為抗辯。並答辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項

（一）被告陳順鐵於64年6月3日以繼承為原因登記為系爭土地之共有人，權利範圍20分之1。

（二）被告陳讚生於00年0月00日以繼承為原因登記為系爭土地之共有人，權利範圍12分之1。

（三）原告於112年1月19日因向訴外人陳順源買受而登記取得系爭土地權利範圍960分之47，於112年2月16日因向訴外人陳睿均、陳曉慧買受而登記取得系爭土地權利範圍20分之1，合計取得系爭土地權利範圍192分之19。

（四）系爭212巷1號建物之事實上處分權人為被告陳順鐵。

（五）系爭214號建物之事實上處分權人為被告陳讚生。

五、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、中段及第821條分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有土地之訴，如占有人就請求權人土地所有權存在之事實並無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，即應認請求權人之請求有理由。又無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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，應返還之不當得利範圍，為相當於租金之利益。

六、經查：

（一）原告主張其為系爭土地之共有人，應有部分192分之19，系爭土地上有附圖編號A所示地上物（面積81平方公尺）、編號B所示地上物（面積100平方公尺）、編號C所示花臺（面積4平方公尺）為被告占有使用等事實，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本、照片等為證，並有本院114年2月11日勘驗筆錄及臺北市大安地政事務所114年4月22日函附之土地複丈成果圖等在卷可稽。被告就系爭土地為原告與他人共有之事實不爭執，僅以前詞辯稱非無權占有，依前揭規定及說明，被告應舉證證明其取得占有附圖編號A、B、C所示部分土地有正當權源之事實。

（二）被告辯稱系爭建物為系爭土地共有人陳欽、陳頭北、陳朝枝等3人於40年間共同興建居住使用、已成立分管契約，並提出系爭土地之日據時期土地登記簿、光復初期土地舊簿、土地台帳、台北市土地登記簿、戶口調查簿、台灣電力公司（下稱台電公司）台北市區營業處函、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、臺北自來水事業處自來水裝置紀錄表、照片、訴外人陳讚福、陳志翔、陳世邦、陳亮吉書立之證明書、地形圖、航空照片等為證。按共有人以維持

共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約，固不以訂立書面為要件，惟仍以全體共有人有明示或默示之意思方得成立。查被告提出之上開證據固可認陳順鐵因繼承而分別於60年1月8日、60年9月18日取得系爭土地權利範圍各30分之1、60分之1，系爭214號建物於43年8月1日經台電公司裝表供電、46年5月裝置自來水時已位於系爭土地上，系爭212巷1號號建物於9年1月1日經台電公司裝表供電、於44年11月裝置自來水時已位於系爭土地上，惟系爭土地於9年1月1日登記共有之所有權人為陳萬生、陳后進、陳頭北、陳朝枝，4人權利範圍各6分之1、6分之1、3分之1、3分之1。其中陳萬生、陳后進係因陳欽於大正7年11月24日死亡而繼承取得系爭土地權利範圍；系爭土地於43年8月1日登記共有之所有權人為陳萬生、陳后進、陳水波、陳萬鐘、陳朝枝，權利範圍各6分之1、6分之1、6分之1、6分之1、3分之1。被告所辯40年間成立分管契約之共有人為陳欽、陳頭北、陳朝枝3人，與土地登記記載不符，所提出之證明書書立人亦非全體共有人，依上開說明，難認被告所繼承之系爭建物占有之系爭土地範圍，係興建之初經當時共有人全體協議劃定範圍，每一共有人各自占用共有系爭土地之特定部分而為管理，或得共有人全體之同意而使用，被告辯稱共有人間成立分管契約，系爭建物有權占有系爭土地，自難採信。

（三）原告為系爭土地之共有人，系爭土地上如附圖編號B所示系爭212巷1號建物之事實上處分權人為被告陳順鐵，如附圖編號A所示系爭214號建物之事實上處分權人為被告陳讚生，為兩造所不爭執【見前揭兩造不爭執事項（四）、（五）】，原告請求被告陳順鐵將系爭土地上如附圖編號B所示地上物拆除，並將所占用土地騰空返還予原告及其餘共有人全體，請求被告陳讚生將系爭土地上如附圖編號A所示地上物拆除，並將所占用土地騰空返還予原告及其

餘共有人全體，自屬有據。至於系爭土地上如附圖編號C所示花臺部分，原告主張為被告陳讚生占有及使用，惟為被告否認而自認係被告陳順鐵施作及所有，原告未證明為被告陳讚生施作而有事實上之處分權，其先位請求被告陳讚生拆除並將所占用土地騰空返還予原告及其餘共有人全體，即無理由，備位請求被告陳順鐵拆除並將所占用之土地返還予原告及其餘共有人全體，為有理由。

（四）被告另辯稱原告取得系爭土地權利範圍未依優先承購權之程序通知被告承買云云，惟按土地法第34條之1第2項所定之通知義務人為出賣應有部分之共有人，並非買受人。又土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。土地法第34條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力（最高法院109年度台上大字第2169號民事大法庭裁定參照）。原告並無被告所辯通知行使優先承購權之義務，縱有被告所辯未接獲得行使優先承購權通知之情事，依上開說明，僅生未踐行通知義務之他共有人應否負損害賠償責任之問題，不影響該共有人出售系爭土地應有部分並辦畢移轉登記之效力，且不影響原告本於系爭土地共有人得依民法第821條等規定行使所有權之權利。

（五）被告另以前詞辯稱原告訴請拆屋還地為權利濫用云云。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明定。惟上開規定係規定行

使權利，不得以損害他人為目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。原告為系爭土地全體共有人之利益，本於所有權提起本件訴訟，係合法行使所有權人之正當權利，既未違反公共利益，亦非以損害他人為主要目的，依上開說明，難認為權利濫用。被告此部分所辯亦不足採。

（六）被告陳讚生占有系爭土地如附圖編號A所示部分、被告陳順鐵占有系爭土地如附圖編號B、C示部分既無正當權源，難認有法律上原因，被告獲得相當於租金之利益，致原告受有無法收益使用之損害，依前揭規定及說明，原告請求被告按其就系爭土地之應有部分計算給付自起訴狀繕本送達翌日即113年9月24日起至返還附圖編號A、B、C所示部分土地予共有人全體之日止之不當得利，自屬有據。按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報總價年息百分之10為限。原告就系爭土地之權利範圍為192分之19，系爭土地之申報地價於113年為每平方公尺114,657元，有原告提出之土地登記謄本在卷可稽。本院審酌系爭土地臨臺北市大安區和平東路三段，近捷運六張犁站，往來交通便利，系爭建物作為住家使用等情，認以系爭土地申報地價年息百分之6計算相當於不當得利之租金為適當。被告陳讚生占用附圖編號A所示部分之系爭土地面積81平方公尺，依原告就系爭土地之權利範圍，計算被告陳讚生自113年9月24日起至返還附圖編號A所示部分土地予全體共有人之日止，每月給付原告4,595元（計算式：114,657元×81×19/192×6％÷12＝4,595元，元以下四捨五入，下同），被告陳順鐵占用附圖編號B所示部分之系爭土地面積100平方公尺，依原告就系爭土地之權利範圍，計算被告陳順鐵自113年9月24日起至返還附圖編號B所示部分土地予全體共有人之日止，每月給付原告5,673元（計算式：114,657元×100×19/192×6％÷12＝5,673元），被告陳順鐵占用附圖編號C所示部

分之系爭土地面積4平方公尺，依原告就系爭土地之權利範圍，計算被告陳順鐵自113年9月24日起至返還附圖編號C所示部分土地予全體共有人之日止，每月給付原告227元（計算式：114,657元×4×19/192×6%÷12＝227元）部分，為有理由。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條之規定，請求被告陳讚生將系爭土地上如附圖編號A所示地上物拆除，將所占用土地騰空返還予原告及其餘共有人全體，並自113年9月24日起至返還附圖編號A所示部分土地予全體共有人之日止，每月給付原告4,595元部分，為有理由，應予准許，逾此部分即就附圖編號C所示花臺部分先位請求被告陳讚生拆除、騰空返還占用土地、按月給付378元及就附圖編號A所示部分請求按月給付逾4,595元部分，為無理由，應予駁回；請求被告陳順鐵將系爭土地上如附圖編號B所示地上物拆除，將所占用土地騰空返還予原告及其餘共有人全體，並自113年9月24日起至返還附圖編號B所示部分土地予全體共有人之日止，每月給付原告5,673元，就附圖編號C所示花臺部分備位請求被告陳順鐵拆除、騰空返還占用土地、按月給付227元部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。原告及被告聲請准免假執行，原告請求有理由部分，合於法律規定，應予准許，請求無理由部分，其假執行聲請已失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌後均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

九、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條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第八庭　　法　官　謝宜伶

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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　梁靖璿