

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2091號

原告 劉松興

訴訟代理人 許鈞傑律師

被告 陳秋燕

訴訟代理人 吳展旭律師

連星堯律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，本院於民國113年12月20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○○○○地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○○巷○弄○號建物如附圖所示A部分（面積三十點八四平方公尺）、B部分（面積九點零八平方公尺）及C部分（面積三十四點八二平方公尺）之增建物拆除騰空及遷出，並將該部分土地返還原告及其他共有人全體。

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬參仟玖佰肆拾參元，及自一百一十三年二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆佰捌拾捌萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟肆佰陸拾肆萬玖仟零肆拾元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬參仟玖佰肆拾參元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
04 經查，原告起訴訴之聲明第1項原為：被告應將坐落臺北市
05 ○○區○○段○○段000地號(下稱系爭449地號土地)、450
06 地號土地(下稱系爭450地號土地，與系爭449地號土地合稱
07 為系爭土地)上，門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0
08 弄0號(下稱系爭公寓1樓)建物如起訴狀附圖所示面積合計
09 約40平方公尺之增建物(面積以實測為準)拆除，將該共有
10 部分返還原告及全體共有人(見本院新店簡易庭113年度店
11 司補字第190號卷，下稱補字卷，第7頁)。嗣經本院囑託臺
12 北市古亭地政事務所測量並作成臺北市古亭地政事務所113
13 年11月13日北市古地測字第1137016271號函附土地複丈成果
14 圖(下稱附圖)，原告於民國113年12月17日具狀變更該項
15 聲明如後述(見本院卷第158頁)，核係補充、更正事實上
16 之陳述，非為訴之變更或追加，其更正自屬合法。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：

19 (一)原告及被告分別於86年6月23日、91年5月13日以買賣為原因
20 登記為系爭公寓4樓、1樓之所有權人及系爭土地之共有人迄
21 今，如附圖項目A、B、C所示部分土地為全體住戶共有。系
22 爭公寓於62年4月3日竣工並取得使用執照時，附圖A、B、C
23 部分土地上均無增建物。詎被告購入系爭公寓1樓房地後，
24 未取得全體共有人同意，於無共有物分管契約或分管協議之
25 情形下，陸續在附圖A、B、C處興建水泥牆、柵欄、金屬
26 門、圍籬、頂層棚架等物，伊得依民法第767條第1項前段、
27 中段及第821條等規定，請求被告將上開違建拆除、騰空及
28 遷出，並將所占用之土地返還予伊及全體共有人。

29 (二)又附圖A、B、C部分面積足使全體共有人各使用相當1格停車
30 位之面積，因被告無權占有，致伊無停車位可使用、所有權
31 受侵害，而受有無法停車之財產上損害，被告自伊處受有相

01 當於租金之不當得利，以臺北市文山區興隆段附近停車位每
02 月租金約新臺幣（下同）3,500元計算，伊得依不當得利及
03 侵權行為之規定，請求被告賠償自起訴日止回推5年之相當
04 租金不當得利21萬元（計算式：3,500元×12月×5年=21萬
05 元）。

06 （三）爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、不當得利及
07 侵權行為等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：

08 1. 被告應將系爭土地上系爭公寓如附圖所示A部分（面積30.84
09 平方公尺）增建之廚房、浴室空間及圍牆拆除騰空及遷出、
10 B部分（面積9.08平方公尺）增建之未登記建物拆除騰空及
11 遷出、C部分（面積34.82平方公尺）庭院拆除騰空及遷出，
12 並將占用之共有部分返還原告及其他共有人全體。

13 2. 被告應給付原告21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
14 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

15 二、被告則以：

16 （一）附圖B部分之儲藏室，於伊91年間向前手屋主即訴外人陳水
17 源購得系爭公寓1樓房地時已存在，陳水源並告知伊得自由
18 使用，伊遂使用迄今。又系爭公寓東側土地，原由陳水源占
19 有使用、雜亂不堪，伊於91年間與系爭公寓其他住戶即4樓
20 屋主之原告、2樓屋主即訴外人王逸君、彼時3樓屋主即訴外
21 人林志華協議由伊出資整理、並於系爭公寓樓梯大門旁整理
22 供全體住戶停車之空間，以換取伊得延地界線興建圍牆、柵
23 欄，並單獨使用附圖A、C部分之土地。伊雖與其他共有人間
24 未就此約定書面分管契約，然迄今20餘年間，全體住戶均容
25 忍伊占有使用上開土地，而存有默示分管契約，原告此部分
26 請求無理由。

27 （二）又縱認伊無權占有，鄰近系爭公寓之防火巷弄狹窄、與系爭
28 公寓基地有數十公分之高低落差，且彼時未鋪設柏油、雜草
29 叢生，無法讓車輛駛入停放而作為停車位使用，原告對相當
30 租金不當得利之數額為3,500元亦未舉證等語，資為抗辯。
31 並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准

01 免為假執行。

02 三、兩造分別於86年6月23日、91年5月13日以買賣為原因登記為
03 系爭公寓4樓、1樓之所有權人及系爭土地之共有人，系爭公
04 寓及系爭土地共有情形如附表一所示等情，為兩造所不爭
05 執，復有系爭公寓、系爭土地之土地建物查詢資料在卷可佐
06 （見限閱卷）。又被告不爭執附圖A、B、C部分土地為伊占
07 有使用中，其中A、C部分之增建物為伊所興建，C部分圍牆
08 範圍內之椅子、棚架、櫃子等物均為伊所有等情，有本院11
09 3年5月17日勘驗筆錄附卷足稽（見本院卷第57頁至第62
10 頁）。原告主張被告未經系爭土地共有人同意而占用附圖
11 A、B、C部分土地（占用面積如附表二所示），請求被告拆
12 除占用部分之增建物並騰空返還共有人全體，並依不當得利
13 或侵權行為之規定請求被告給付相當於租金之不當得利或損
14 害賠償等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點
15 為：（一）原告請求被告將系爭土地上系爭公寓如附圖所示
16 A、B、C部分上之增建物拆除騰空並遷出，返還占用土地予
17 共有人全體，有無理由？（二）原告請求被告給付占用系爭土
18 地相當租金之不當得利或損害賠償21萬元，有無理由？茲說
19 明得心證之理由如下：

20 （一）原告請求被告將系爭449地號土地上，系爭公寓如附圖所示
21 A、B、C部分上之增建物拆除騰空並遷出，返還占用土地予
22 共有人全體，為有理由，逾此部分之請求則無理由，應予駁
23 回：

24 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。
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
27 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
28 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有
29 明文。按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
30 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
31 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

01 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
02 85年台上字第1120號判決意旨可參。又所謂默示之意思表
03 示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果
04 意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念
05 可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，亦有
06 最高法院29年度上字第762號判決意旨足參。

07 2、經查，附圖A、B部分經測量結果，其上有系爭公寓1樓未登
08 記建物，C部分上有系爭公寓1樓庭院，面積如附表二所示，
09 均坐落系爭449地號土地上，有臺北市古亭地政事務所113年
10 11月13日北市古地測字第1137016271號函附複丈成果圖在卷
11 可佐（見本院卷第143頁至第145頁）。又系爭公寓興建時之建
12 物範圍不包含附圖A、B、C部分之增建物，亦有臺北市政府
13 工務局62年4月11日62使字第531號使用執照圖說附卷足稽
14 （見本院卷第115頁），足認附圖A、B、C之增建物均為系爭
15 公寓1樓已登記部分面積之外之未登記增建物。又參原告所
16 提現場照片及本院113年6月17日勘驗結果，附圖A、B、C部
17 分之增建物包含圍牆及庭院等用途，與系爭公寓1樓房屋廚
18 房相連，有上開現場照片及勘驗筆錄可稽（見補字卷第15
19 頁、第29頁至第33頁、本院卷第33頁至第35頁、第57頁至第
20 62頁），被告亦不爭執附圖A、B、C之增建物為伊所有等
21 情，足見被告確有無權占用附圖A、B、C土地之情。

22 3、被告辯稱附圖B部分係伊購得系爭公寓1樓房地時已存在，且
23 經前手告知係系爭公寓興建時即有之，伊得自由使用等語。
24 惟不論附圖B部分何時興建，其均屬未經登記之建物，且占
25 用系爭449地號土地9.08平方公尺，被告亦未提出任何法律
26 上之權源，能占用附圖B部分所示土地，空言所辯，自難認
27 有理。至被告另辯稱附圖A、C部分係經91年間之系爭土地全
28 體共有人同意，由被告出資建造停車位，交換被告就附圖
29 A、C部分之使用權等語，為原告所否認。經證人即系爭公寓
30 2樓所有權人王逸君到庭證稱：伊自64年許就住在系爭公寓2
31 樓房屋，原本空地沒有圍牆，被告於91年購買系爭公寓1樓

01 房屋後，沒有告訴伊空地部分要如何使用，便於90幾年間在
02 附圖C部分圍圍牆與鋪設混凝土，當時圍牆範圍與現在相
03 同，但外觀有點不同，是被告於106年間搬進來住時才弄成
04 現在的樣子。被告90幾年圍圍牆時只有隨便跟伊說一聲，10
05 6年弄圍牆時則未告知伊。被告於92、93年時有向伊表示要
06 在原本的泥土地上面搭混凝土做成車位，車位的位置是在被
07 告家後門再下方，和目前被告圍起來使用部分不同，當時系
08 爭公寓1至4樓住戶都同意並出資，同時被告也在空地上搭蓋
09 圍牆。就被告將空地圍起來使用一事，伊知道但沒有表達意
10 見，也沒有同意被告使用等語（本院卷第72頁至第76頁）。
11 從王逸君證述可知，伊雖有於92、93年間受被告通知要增建
12 圍牆，然未曾表示同意，被告亦未取得全體共有人明示同
13 意。且就建造停車位一事係由共有人全體出資，而非被告單
14 獨出資，足認被告辯稱系爭土地共有人同意伊使用系爭土
15 地、由伊出資建造停車位交換就附圖A、C部分之使用權等
16 語，洵無所據，難認有理。

17 4、被告另辯稱伊使用附圖A、B、C部分土地已久，未經其他共
18 有人異議，而存有默示分管契約等語。然依王逸君證述，共
19 有人並無默示同意被告占用附圖A、B、C部分土地，且被告
20 未能提出其他足資證明共有人有何舉動足以間接推知共有人
21 間有承諾之事證，或有何特別情事可認共有人之單純沈默即
22 有一定之意思表示，則共有人過去之單純沉默，並不足推認
23 存有默示分管契約，被告此部分抗辯，難以採認。從而，原
24 告請求被告應將系爭449地號土地上，系爭公寓如附圖A、
25 B、C部分之增建物拆除、騰空，並將該部份土地返還原告及
26 其他共有人全體，為有理由，應予准許。至原告聲明第一項
27 請求被告拆除系爭450地號土地上附圖A、B、C部分之增建
28 物，因附圖A、B、C部分之增建物僅位於系爭449地號土地
29 上，並未座落在系爭450地號土地，業於前述，是原告此部
30 分之請求為無理由，應予駁回。

31 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，於18萬3,943元

之範圍內為有理由，逾此部分之請求則無理由：

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，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院著有61年度台上字第1695號判決要旨參照）。又無權占有他人之土地，係侵害該土地所有人之所有權，應構成侵權行為，被害人對於侵權行為人得請求賠償相當於租金之損害（最高法院67年度台上字第3622號判決要旨參照）。次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額週年利率百分之10為限；而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，指土地所有權人依土地法所申報之地價；在平均地權條例施行區域，指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告期間自行申報之地價，或未於公告期間申報地價，以公告地價百分之80為其申報地價而言。而基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息百分之10最高額，此有最高法院68年台上字第3071號判決意旨可資參照。

2、本件被告確無權占用系爭449地號土地如附圖A、B、C所示部分，業經本院認定如前，是依上開說明，原告依民法第179條，請求被告給付起訴前5年、占用附圖A、B、C部分土地相當租金之不當得利，即屬有據。本院審酌系爭449地號土地坐落臺北市文山區，附近兼有住宅及商業店面，公共設施有臨近之臺北捷運萬隆站、興隆市場、臺北市立景興國民中學及私立靜心高級中學等，交通便利程度及生活機能屬中等，有系爭449地號土地登記第三類謄本、現場照片、GOOGLE地圖查詢列印資料等在卷可稽（見補字卷第15頁至第23頁、第179頁），參以被告所占用系爭449地號土地面積尚非甚大、

並無另作其他營利使用等情，認依上揭規定，以申報地價週
年利率5%計算，應屬妥適。參酌系爭449地號土地近5年之公
告地價（見本院卷第181頁至第182頁），計算至起訴日止前5
年即108年2月16日起至113年2月15日止（起訴狀收文日見補
字卷第5頁）之相當租金不當得利數額如附表三所示，合計
為18萬3,943元（計算式如附表三所示），逾此部分之請求
則無理由，應予駁回。原告雖主張應依每月3,500元計算相
當租金之不當得利部分，惟原告並未舉證證明附圖A、B、C
部分土地原係作為車位使用，亦未舉證鄰近土地車位租金計
價標準等情，空言主張，自難認有理。

（三）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，或依督促程序送達支付命令，或為其他
相類之行為者，與催告有同一之效力；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%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
條分別定有明文。原告請求被告給付相當租金之不當得利，
自屬無確定期限，是原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即11
3年2月21日起（送達證書見補字卷第43頁）至清償日止，另
按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
之規定，請求被告如主文第一項、第二項所示部分，均有理
由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。兩造
均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，
爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，
其假執行之聲請失去依據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

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 114 年 1 月 17 日

書記官 李昱萱

附表一：系爭土地及系爭公寓所有權人

編號	所有權人	建物（均為臺北市○○區○○段○小段）	建物權利範圍	土地	土地權利範圍
1	陳秋燕	149建號（系爭公寓1樓）	全部	臺北市○○區○○段○○段000地號、450地號	1/4
2	王逸君	150建號（系爭公寓2樓）	全部		1/4
3	賴韋伶	151建號（系爭公寓3樓）	1/2		1/8
4	賴佳伶		1/2		1/8
5	劉松興	152建號（系爭公寓4樓）	全部		1/4

附表二：被告占用系爭土地情況

編號	使用土地	面積（m ² ）	備註
A	臺北市○ ○區○○	30.84	○○路○段○○巷○弄○號未登記建物（廚房、浴室空間及圍牆）
B	段○○段 000地號	9.08	○○路○段○○巷○弄○號未登記建物
C		34.82	○○路○段○○巷○弄○號庭院
合計		74.74 【計算式：30.84 +9.08+34.82=74.74】	—

附表三：不當得利金額計算表（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

年度	占用期間	公告地價(m ²)	申報地價(m ²)	占用面積(m ²)	週年利率(%)	原告應有部分	不當得利金額 (元以下四捨五入)【計算式：申報地價×占用面積×週年利率×原告應有部分×(該年度占用期間/該年度總日數)】
108	108年2月16日起至同年12月31日 (共319日/365日)	49,400	39,520	74.74	5	1/4	3萬2,268元
109	109年1月1日起至同年12月31日	48,600	38,880	74.74	5	1/4	3萬6,324元
110	110年1月1日起至同年12月31日	48,600	38,880	74.74	5	1/4	3萬6,324元
111	111年1月1日起至同年12月31日	49,600	39,680	74.74	5	1/4	3萬7,071元
112	112年1月1日起至同年12月31日	49,600	39,680	74.74	5	1/4	3萬7,071元
113	113年1月1日起至同年2月15日 (共46日/366日)	52,000	41,600	74.74	5	1/4	4,885元
合計							18萬3,943元