

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第546號

上訴人 富鈺國際實業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃明祥

上訴人 黃國品

上二人共同

訴訟代理人 成介之律師

複代理人 潘建儒律師

上訴人 賴銅照

盧柏青

上二人共同

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

被上訴人 楊儲明

林珮瑜

黃一宸

李金蘭

臺北市事務器械商業同業公會

0000000000000000

上一人

法定代理人 關志森

被上訴人 唐榮俊

李亨利

張素蓮

李慧娟

蔡子涵

楊國銓

袁蔚青

何宗嶽

詹裕琦

楊智斐
陳林秀卿

0000000000000000

許鈴悅
應涵芬
廖碧英
李雅萍
陳建宏

共 同

訴訟代理人 陳志偉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年4月17日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第517號第一審判決提起上訴，本院於109年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上光武大廈（下稱系爭大廈）區分所有權人，被上訴人就系爭土地之應有部分如原判決附表（下稱附表）三「原告別／所有系爭土地權利範圍」欄所示，上訴人富鈺國際實業股份有限公司（下稱富鈺公司）、賴銅照、盧柏青、黃國品（合稱為上訴人）之應有部分均為48分之1，依序為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號、180號、184號、188號建物（下稱176號1樓、180號1樓、184號1樓、188號1樓建物）之所有權人。富鈺公司、賴銅照、盧柏青、黃國品依序為原判決附圖（即臺北市大安地政事務所民國107年5月31日大安土字第025800號複丈成果圖第1頁，下稱附圖）編號A（25.51平方公尺）、B（1.95平方公尺）、C（9.10平方公尺）、D（24.75平方公尺）增建物（下分稱A、B、C、D增建物）之事實上處分權人，該等增建

01 物無權占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D所示。富鈺公
02 司、盧柏青及黃國品，無法律之原因而各受有附表三「合
03 計」欄、附表四「本院認原告請求有理由之金額」欄所示金
04 額之利益；嗣賴銅照將B增建物拆除，並於107年9月14日返
05 還該部分予全體共有人，係無法律上之原因而受有附表五
06 「合計」欄、附表六「本院認原告請求有理由之金額」欄所
07 示金額之利益，致伊受有損害等情。爰依民法第767條第1項
08 中段、前段、第821條、第179條規定，求為命富鈺公司、盧
09 柏青、黃國品依序拆除附圖編號A、C、D增建物，騰空返還
10 各該部分土地予伊及其他共有人全體，及命上訴人給付如原
11 判決主文第4至7項所示金額及利息之判決（原審關此部分為
12 上訴人敗訴判決，上訴人提起上訴。未繫屬本院者，不予贅
13 述）。

14 二、上訴人富鈺公司、黃國品以：系爭大廈之起造人即訴外人陳
15 而黨將該大廈後方之12個車位連同房屋出售予買受人，各買
16 受人取得各該車位之專屬使用權，應認共有人間就系爭土地
17 已合意成立分管契約，富鈺公司取得176號1樓建物之所有權
18 後，就位於編號10至12停車位上之A增建物，及黃國品取得1
19 88號1樓建物之所有權後，就D增建物，均有占有使用系爭土
20 地之正當權源。又全體共有人就該大廈後方之系爭土地，由
21 特定共有人占有管領情形，未曾異議，可認各共有人已默示
22 成立分管契約，受讓共有權利者，對該占有使用情形，應屬
23 明知或可得而知，亦應受該默示分管契約之拘束。縱認伊無
24 占有權源，被上訴人請求不當得利之數額亦屬過高；上訴人
25 賴銅照、盧柏青則以：系爭土地之共有人就附圖編號C部分
26 土地，係由C增建物之所有人占有使用，已成立分管契約。
27 賴銅照之夫即訴外人盧智超於71年3月間因拍定取得184號1
28 樓建物之所有權及對附圖編號C部分土地之使用權，盧智超
29 死亡後，由盧柏青於95年8月21日因分割繼承而取得上開權
30 利，被上訴人應受該分管契約之拘束。又全體共有人長年對
31 於上訴人（均為一樓住戶）占用部分系爭土地，未曾加以干

01 涉，而C增建物占有系爭土地長達36年，亦未有人向盧智
02 超、盧柏青主張無權占有，亦應認有默示分管契約存在，則
03 盧柏青之C增建物，並非無權占有系爭土地。縱令伊係無權
04 占有系爭土地，因B、C增建物週遭為停車位與其他建物包
05 圍，被上訴人與其他共有人無從單獨使用，且該處為法定空
06 地，被上訴人喪失對系爭土地之排他使用權利，伊占有使用
07 該法定空地，被上訴人並無損害，不得請求相當於租金之不
08 當得利。倘被上訴人得請求不當得利，其請求之數額亦屬過
09 高各等語，資為抗辯。富鈺公司、黃國品之上訴聲明為：

10 （一）原判決關於命富鈺公司、黃國品為拆除、給付部分及
11 該部分假執行之宣告均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴
12 人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回；賴銅照、盧柏青之
13 上訴聲明為：（一）原判決關於命賴銅照為給付部分、盧柏
14 青為拆除、給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。（二）
15 上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
16 回。

17 三、兩造為系爭大廈之區分所有權人；富鈺公司、賴銅照、盧柏
18 青、黃國品依序為176號1樓、180號1樓、184號1樓、188號1
19 樓建物之所有權人；系爭土地為系爭大廈建築基地，為兩造
20 及其他共有人所共有，被上訴人之應有部分各如附表三「原
21 告別／所有系爭土地權利範圍」欄所示（其中袁蔚青以買賣
22 為原因，於105年11月1日取得原由訴外人黃潔菱自69年9月5
23 日取得之系爭土地應有部分96分之1，黃潔菱併讓與相當租
24 金不當得利債權，袁蔚青嗣於106年10月17日取得系爭土地
25 應有部分96分之1；何宗嶽於103年6月18日因買賣取得系爭
26 土地應有部分48分之1；其餘被上訴人均於102年2月12日前
27 取得系爭土地之應有部分）；富鈺公司、賴銅照、盧柏青、
28 黃國品依序於105年9月29日、71年3月1日、95年8月21日、8
29 8年8月23日，因買賣、拍賣、分割繼承、分割繼承之原因，
30 取得各該建物所有權，及系爭土地之應有部分（權利範圍均
31 為48分之1），且依序為A、B、C、D增建物之事實上處分權

01 人，該等增建物依序占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D部
02 分，面積各為25.51平方公尺、1.95平方公尺、9.1平方公
03 尺、24.75平方公尺；賴銅照嗣將B增建物拆除，並於107年9
04 月14日返還該部分予全體共有人等事實，為兩造所不爭執
05 （見本院卷第250頁），堪信為真正。

06 四、被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地如附圖編號A、B、
07 C、D部分，富鈺公司、盧柏青、黃國品應依序拆除A、C、D
08 增建物、返還占用土地，上訴人並應返還不當得利各節，為
09 上訴人以前開情詞所否認，經查：

10 （一）被上訴人得請求富鈺公司、盧柏青、黃國品依序拆除A、
11 C、D增建物，並騰空返還占用之土地予被上訴人及其他共
12 有人全體。

13 1、所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。對於妨
14 害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得
15 就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
16 求，僅得為共有人全體之利益為之，此觀民法第767條第1
17 項前段、中段、第821條規定自明。未經共有人協議分管
18 之共有物，共有人對共有物之特定部分為占用，須徵得其
19 他共有人之同意。如未經他共有人同意而就共有物之一部
20 任意為占用，他共有人即得本於所有權請求除去其妨害並
21 向全體共有人返還占用部分。又以無權占有為原因，請求
22 返還所有物之訴，被告對於原告就其物有所有權之事實，
23 已無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占
24 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，應認原告
25 之請求為有理由。系爭土地為兩造及其他共有人所共有，
26 富鈺公司、賴銅照、盧柏青、黃國品依序為A、B、C、D增
27 建物之事實上處分權人，各占有系爭土地如附圖編號A、
28 B、C、D部分，面積依序為25.51平方公尺、1.95平方公
29 尺、9.1平方公尺、24.75平方公尺（見上三所示），上訴
30 人以其非無權占有為抗辯，應就其有權占有之事實負舉證
31 之責。

2、經查，賴銅照、盧柏青、黃國品就其所稱：系爭土地之全體共有人就系爭土地之使用有分管契約存在乙節，並未舉證以實其說，則其據以稱其係有權占有系爭土地如附圖編號B、C、D部分云云，即難憑採。次查，審諸富鈺公司所提系爭大廈使用執照上所載之起造人為陳而黨（見原審（一）卷第69頁）；該大廈竣工之1樓平面圖（下稱竣工平面圖）標示大廈後方劃設12個私設停車位（見原審（一）卷第399頁）；臺北市大安地政事務所檢送之臺北市○○區○○段0○段000號建物（即176號1樓建物）建築改良物登記簿記載：陳而黨於60年1月21日以總登記為登記原因，登記為所有權人；萬嘉鎮於63年6月17日以買賣為登記原因，登記取得所有權等內容（見臺北市大安地政事務所107年6月6日檢送之登記簿資料所示）；及富鈺公司提出陳而黨於63年5月8日出具之讓渡書所載：茲收到新台幣陸萬伍仟元係光武大廈第十二號停車位計一位使用權讓渡予萬嘉鎮先生使用，此據，萬嘉鎮先生台照等內容（見原審（一）第75頁），參互以觀，僅可證明系爭大廈之起造人陳而黨於63年間將176號1樓建物出售予萬嘉鎮時，有將該大廈第12號停車位之使用權讓與萬嘉鎮之約定，並不能資為陳而黨與其他承購戶之房地買賣契約，亦有約定系爭土地由特定共有人使用之佐證，自難遽謂系爭土地之全體共有人已合意成立分管契約。佐以富鈺公司提出其法定代理人黃明祥向賣方廖嘉松、廖黃愛玉、廖俊明（下稱廖嘉松等3人）購買176號1樓房地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），並未記載買賣標的物包括停車位（見本院卷第282頁）；及上訴人訴訟代理人於本院陳稱：系爭買賣契約書之文字上，並無提到買受人可以使用A部分土地，或該部分有分管協議之內容（見本院卷第278頁）以考，可知廖嘉松等3人出售之標的，並不包括停車位，且未表明買受人得使用A部分土地，及該部分確實存有分管契約，應可確定。倘全體共有人確實就系爭大廈後方之系爭土地存有

01 由特定共有人使用之分管契約，黃明祥於買受176號1樓房
02 地時，基於保護嗣後登記取得所有權之富鈺公司可使用A
03 增建物所占系爭土地如附圖編號A部分土地（其占用範圍
04 橫跨竣工平面圖之3個私設停車位，有臺北市大安地政事
05 務所107年9月3日土地複丈成果圖可佐，見原審(一)卷第581
06 頁）之權益，衡情應會要求廖嘉松等3人在系爭買賣契約
07 書上載明以求明確，且當場加註該內容，並非難事，然該
08 買賣契約書卻付之闕如，益徵共有人全體就系爭大廈後方
09 之系爭土地並未成立分管契約，至為明悉。以故，富鈺公
10 司辯稱：系爭土地之全體共有人就系爭土地之使用有分管
11 契約存在，其輾轉受讓176號1樓房地後，係有權使用系爭
12 土地如附圖編號A部分云云，顯無足採。

13 3、所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，
14 足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，除有特
15 別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為
16 默示之意思表示。經查，A、B、C、D增建物占用系爭土地
17 之原因為何，難僅憑該增建物之外觀而查知，縱其他共有
18 人對上訴人以該增建物占用系爭土地不曾異議或干涉，亦
19 僅為單純之沈默，尚不能謂被上訴人已同意上訴人得占有
20 使用系爭土地如附圖編號A、B、C、D部分，而有默示成立
21 分管契約之效果意思。上訴人空言辯稱：全體共有人就其
22 占有管領情形，未曾異議或加以干涉，應認各共有人已默
23 示成立分管契約，其係有權占有附圖編號A、B、C、D部分
24 云云，並不可採。

25 4、基此，上訴人所舉之證據，無從使本院對其主張有權占有
26 系爭土地如附圖編號A、B、C、D部分之事實形成確信。職
27 是，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條
28 規定，請求富鈺公司、盧柏青、黃國品依序拆除A、C、D
29 增建物，並騰空返還占用之土地予被上訴人及其他共有人
30 全體，即屬有據。

31 (二) 被上訴人得請求上訴人給付如原判決主文第4至7項所示金

01 額及利息。

02 1、無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益，民法第179條定有明文。侵害歸屬於他人權益內容而
04 受利益，致他人受損害，而對受損人不具有取得利益之正
05 當性，即可認為受損與受益間之損益變動具有因果關係而
06 無法律上原因。上訴人無權占有兩造共有之系爭土地，可
07 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而建築法第
08 11條第2項關於建築基地應留設法定空地之規定，旨在使
09 建築物有適當之空間，以供採光、通風、維護生活起居環
10 境，非指該空地之全體共有人不得為適當之利用，其對無
11 權占有該土地，受有不當得利者，要非不得請求返還不當
12 得利。至賴銅照、盧柏青所舉最高法院92年度台上字第27
13 75號判決之認定（見本院卷第141頁），與本件事實不
14 同，無從比附援引，則其辯以：被上訴人與其他共有人就
15 系爭土地如附圖編號B、C部分，無法單獨使用，且該部分
16 為法定空地，被上訴人已喪失對系爭土地之排他使用權
17 利，伊占有使用該法定空地，被上訴人並無損害，不得請
18 求相當於租金之不當得利云云，並不足採。

19 2、被上訴人應有部分各如附表三「原告別／所有系爭土地權
20 利範圍」欄所示（其中袁蔚青以買賣為原因，於105年11
21 月1日取得原由黃潔菱自69年9月5日取得之系爭土地應有
22 部分96分之1，黃潔菱併讓與相當租金不當得利債權，袁
23 蔚青嗣於106年10月17日取得系爭土地應有部分96分之1；
24 何宗嶽於103年6月18日因買賣取得系爭土地應有部分48分
25 之1；其餘被上訴人均於102年2月12日前取得系爭土地之
26 應有部分）；富鈺公司、賴銅照、盧柏青、黃國品依序於
27 105年9月29日、71年3月1日、95年8月21日、88年8月23
28 日，因買賣、拍賣、分割繼承、分割繼承之原因，取得各
29 該建物所有權，及系爭土地之應有部分（權利範圍均為48
30 分之1），且依序為A、B、C、D增建物之事實上處分權
31 人，該等增建物依序占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D

01 部分，面積各為25.51平方公尺、1.95平方公尺、9.1平方
02 公尺、24.75平方公尺；賴銅照嗣將B增建物拆除，並於10
03 7年9月14日返還該部分予全體共有人（見上三所示）。準
04 此，被上訴人各請求富鈺公司返還自105年9月29日起之占
05 有利益；盧柏青、黃國品返還自本件起訴時即107年2月12
06 日起往前回溯5年之日（即102年2月13日）起之占有利
07 益；賴銅照返還自本件起訴時即107年2月12日起往前回溯
08 5年之日（即102年2月13日）起至107年9月13日止之占有
09 利益，均屬有據。又城市地方基地之租金，依土地法第10
10 5條準用同法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價額
11 年息10%為限；所謂土地總價額，依土地法施行法第25條
12 規定，土地價額依法定地價；而法定地價，依土地法第14
13 8條規定，係土地所有人依該法所申報之地價。本件被上
14 訴人請求返還相當於租金之不當得利，得參考上開規定，
15 並斟酌該土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土
16 地之經濟價值及所受利益等為決定。本院審酌富鈺公司所
17 提之系爭買賣契約書第1條第6項記載176號1樓建物至106
18 年1月19日之每月租金為19萬元；房屋租賃契約第3條載明
19 自同日起至109年1月18日止，第1年每月租金為23萬元、
20 第2年每月租金為25萬元，有該買賣契約書、租賃契約書
21 可參（見本院卷第282、289頁）、上訴人之占有使用情
22 形、系爭土地坐落臺北市大安區、交通便利，生活機能良
23 好，有勘驗筆錄、照片為憑（分見原法院107年度北司調
24 字第195號卷〈下稱調解卷〉第22頁、原審(一)卷第320、32
25 3至391頁），認本件以系爭土地之申報地價年息5%（其
26 中自107年2月13日起算之占有利益，均以107年申報地價
27 年息5%為據），作為計算上訴人應返還其所受之利益基
28 準為允當。上訴人空言辯稱：被上訴人請求以申報地價年
29 息5%計算不當得利之數額，應屬過高云云，要不足採。
30 系爭土地102年至104年之申報地價為每平方公尺14萬8,8
31 00元、105年至106年之申報地價為每平方公尺19萬8,400

元、107年之申報地價為每平方公尺18萬6,400元（分見調解卷第73、127頁）。依此，被上訴人各得請求富鈺公司、盧柏青、黃國品給付附表三「合計」欄、附表四「本院認原告請求有理由之金額」欄所示金額（即原判決主文第4項、第5項所示金額）；請求賴銅照給付附表五「合計」欄、附表六「本院認原告請求有理由之金額」欄所示金額（即原判主文第6項、第7項之金額）（計算式詳如各該附表所示）。

3、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，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，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條即明。被上訴人請求上訴人給付上開金額，乃未定給付期限之金錢債權。本件起訴狀繕本依序於107年3月8日、同年2月22日、同日、同年3月8日送達富鈺公司、賴銅照、盧柏青、黃國品（見調解卷第129至133頁）；被上訴人民事變更聲明狀，於107年8月16日送達上訴人（見原審(一)卷第469頁）；被上訴人民事變更聲明(二)暨撤回狀繕本，於107年11月26日送達上訴人（見原審(二)卷第81至82頁）。準此，被上訴人就附表三所得請求之金額，併請求富鈺公司、盧柏青、黃國品給付附表七所示法定遲延利息（即原判決主文第4項所示之利息）；就附表五所得請求之金額，併請求賴銅照給付附表八所示法定遲延利息（即原判決主文第6項所示之利息）；就附表六所得請求之金額，併請求賴銅照給付自民事變更聲明(二)暨撤回狀繕本送達翌日即107年11月27日起至清償日止之法定遲延利息（即原判決主文第7項所示之利息）（計算式詳如各該附表所示），亦屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82

01 1 條、第179 條規定，請求富鈺公司、盧柏青、黃國品依序
02 拆除A、C、D增建物，並騰空返還占用之土地予被上訴人及
03 其他共有人全體，併請求上訴人給付如原判決主文第4至7項
04 所示金額及利息，為有理由，應予准許。原審關此部分為上
05 訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不
06 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。又富鈺公司、黃國品聲請向臺北市建
10 築管理工程處函調系爭大廈管理委員會成立後，歷年相關之
11 區分所有權人會議紀錄及備查資料，欲證明系爭大廈之其他
12 住戶對其使用附圖編號A、D土地，均未曾爭執乙節，因與前
13 揭判斷不生影響，而無調查之必要，附此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1
15 項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

16 中 華 民 國 109 年 3 月 10 日

17 民事第十八庭

18 審判長法 官 吳青蓉

19 法 官 賴彥魁

20 法 官 林政佑

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
25 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
26 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
27 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
28 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 3 月 10 日

30 書記官 王韻雅

31 附註：

01 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
02 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
03 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
04 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
05 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法