臺灣高等法院民事判決

113年度上字第572號

上　訴　人　林伯勳

000000000000000000

訴訟代理人　吳柏宏律師

　　王宥筌律師

被 上訴 人　何百川

000000000000000000

訴訟代理人　陳明宗律師

複　代理人　蔡爵陽律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年9月19日臺灣士林地方法院112年度重訴字第14號第一審判決提起上訴，本院於114年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二至四項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除減縮部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人應將坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○之○地號土地上如附圖所示Ａ部分(面積21.28平方公尺)騰空返還上訴人及其他全體共有人。

三、被上訴人應給付上訴人新臺幣一萬零四百四十五元，及自民國111年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被上訴人應自民國111年7月20日起至騰空返還第二項所示Ａ部分土地之日止，按月給付上訴人新臺幣六百一十九元。

五、其餘上訴駁回。

六、第一審及第二審（除減縮部分外）訴訟費用，由被上訴人負擔。

七、本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣一百六十三萬九千元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣四百九十一萬五千六百八十元為上訴人預供擔保，得免為

假執行。

八、本判決第三項所命給付，於上訴人以新臺幣三千五百元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣一萬零四百四十五元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第四項所命給付，上訴人於各期清償期屆至時，以新臺幣二百一十元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人就每期給付各以新臺幣六百一十九元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事　實

一、上訴人主張：伊於民國100年5月31日買受門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號2樓及坐落基地即同區○○段○○段000之0地號土地（下稱系爭土地）應有部分10000分之890，並於同年7月8日完成所有權移轉登記。惟被上訴人自109年12月28日擅自以鐵柱灌水泥並鎖上鍊條方式，無權占有附圖所示系爭土地A部分(面積21.28平方公尺，下稱系爭空地)，受有相當於租金之不當得利，致伊受有不能使用系爭空地之損害。爰依民法第767條第1項前段、第821條規定及第179條規定，求為命被上訴人騰空返還系爭空地予伊及其他全體共有人，並給付新臺幣（下同）1萬3,057元(109年12月28日至111年6月7日之不當得利)本息及按月給付774元之判決（原審關此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，嗣就逾上開部分之請求減縮聲明〈見本院卷第286頁〉，未繫屬本院，不予贅述）。並上訴聲明：㈠原判決(除減縮部分外)廢棄。㈡被上訴人應將系爭空地騰空返還予上訴人及其他全體共有人。㈢被上訴人應給付上訴人1萬3,057元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭空地予上訴人及其他全體共有人之日止，按月給付上訴人774元。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭土地原為伊母何李雪、弟何百鍊及伊所共有，伊父何勁吾及何李雪、何百鍊、伊於70年間共同擔任

起造人，建造門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號1至5樓及00號1至5樓房屋（下合稱系爭公寓，分稱其號碼及樓層），並於71年5月15日竣工，伊分得00及00號1樓房屋及地下1層建物並於同年9月25日辦理所有權第一次登記。全體起造人及土地共有人間於69年至71年間並成立由伊占有使用系爭空地之分管協議(下稱系爭分管協議)。縱未成立系爭分管協議，伊自71年起在系爭空地停放車輛，系爭土地之共有人均無人反對，應認已成立默示分管協議，並為上訴人知悉或可得知悉，應受系爭分管協議所拘束等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、系爭房屋為被上訴人及何勁吾、何李雪、何百鍊等4人共同擔任起造人，於71年5月15日竣工後，被上訴人分得00號、00號1樓房屋及地下一樓建物，並於71年9月25日辦理所有權第一次登記；上訴人於100年5月31日買受00號2樓房屋及系爭土地應有部分10000分之890，並於同年7月8日完成所有權移轉登記之事實，為兩造所不爭執(見本院卷第173頁)，並有使用執照存根、土地及建物登記謄本為證（見原審卷第48頁至第56頁、本院卷第359至369頁），堪信為真實。

四、上訴人主張被上訴人無權占用系爭空地等情，惟被上訴人否認，經查：

㈠上訴人請求被上訴人遷讓返還系爭空地部分：

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。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、第821條分別定有明文。土地所有人主張所有物遭無權占有，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院106年度台上字第2511號民事判決參照）。所謂分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，對於應有部分之受讓人或取

得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，始具有效力，業經司法院大法官會議著有349號解釋。故在民法第826條之1規定修正施行(98年1月23日增訂公布)前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷（最高法院107年度台上字第70號判決意旨參照）。

2.系爭空地位於00號1樓公寓旁，有原審勘驗筆錄及照片為憑(見原審卷第98至104頁)。系爭土地於71年5月24日前之共有人為被上訴人及何李雪、何百鍊一情，有土地登記謄本為證(見本院卷第361頁)。證人何百鍊證稱：系爭公寓係由被上訴人及何勁吾、何李雪及伊共同起造，全體起造人有開會同意系爭空地由被上訴人使用等語(見原審卷第238頁)，堪認系爭公寓於建造完成時，曾由系爭土地之全體共有人協議系爭空地由被上訴人使用而成立分管協議。惟證人何百鍊亦證稱：伊自73年出國，不知道後來有無將分管協議告知之後買受系爭公寓之後手，伊出國後僅單純委託他人出售伊之房地等語(見原審卷第238頁至239頁)，已難認何百鍊將其分得之房地出售他人時，有將系爭分管協議告知其後手。又參以鄭潔清於臺灣士林地方檢察署110年度偵字第2958號竊占案件(下稱系爭偵查案件)證稱：伊自70年間起居住在00號2樓，伊不記得有系爭分管協議等語(見系爭偵查案件卷第183至184頁)；證人許家洧於系爭偵查案件證稱：伊自84年起居住在00號5樓房屋，84、85年間系爭空地係由00號5樓之黃先生、00號2樓之魏先生停車使用，其等分別於106、107年間搬走，107年後是00號1樓之理髮廳使用，大家要停車跟理髮廳老闆娘講，如果沒客人要用，就會給大家停車等語(見系爭偵查案件卷第180頁)；證人陳錫鏗證稱：伊約從70年間就開始居住在00號3樓，84、85年間系爭空地係由00號5樓之黃先生、00號2樓之魏先生停車使用，之後大家輪流停車使用等語(見系爭偵查案件卷第187至188頁)；證人邱麒翰證稱：伊

從98年間起居住在00號4樓，系爭空地是大家輪流停車使用等語(見系爭偵查案件卷第191至192頁)；證人吳淑平證稱：伊曾向被上訴人承租00號1樓，當時被上訴人跟伊說系爭空地是其專用，但搬進去後系爭空地是其他住戶做停車場使用等語(見系爭偵查案件卷第318頁)。並參酌被上訴人不爭執形式真正(見本院卷第129頁)之黃士瑋聲明書記載：其與其父住在00號5樓，自84至106年間與00號2樓之魏先生共用系爭空地停車，且與系爭公寓住戶約定系爭空地為全體住戶共用等語(見原審卷第80頁)及鄭浩宇聲明書記載：被上訴人曾在系爭空地停放廢棄車輛而與系爭公寓之住戶起糾紛，後來伊及其他住戶之汽車常常停在系爭空地，大家共同使用等語(見原審卷第74頁)。可見系爭公寓建築完成後，何勁吾、何李雪、何百鍊續將其等分得之公寓及配賦之系爭土地應有部分出售、移轉與他人後，自84年間起係由系爭公寓住戶輪流停車使用，非由被上訴人專用，是已難認系爭土地共有人明知或可得而知系爭分管協議，或共有人間成立由被上訴人專用系爭空地之默示分管協議。是上訴人主張縱有分管協議，其亦無從知悉，自不受該分管協議之拘束等語，應屬可採。

3.被上訴人固辯稱上訴人曾向其詢問能否承租系爭空地停車，應可知悉系爭空地由其專用云云，然為上訴人否認，並辯稱伊並非向被上訴人承租系爭空地，伊係承租鄰近系爭公寓之另一筆空地即本院卷第183頁紅色箭頭處空地(下稱鄰近空地)，因系爭空地係供全體共有人使用，伊不能專用，始需另外承租鄰近空地等情(見本院卷第391至392頁)，且被上訴人亦不否認上訴人係承租鄰近空地(見本院卷第177、350頁)，況被上訴人此部分所述上訴人承租鄰近空地係上訴人受讓系爭土地應有部分後所發生(見本院卷第177頁)，自難據此推認上訴人於受讓時知悉系爭分管協議。被上訴人又辯稱上訴人於購買00號2樓房地前曾多次看屋，應可知悉系爭空地由伊專用云云。然系爭空地自84年間起即由系爭公寓之住戶輪流停車使用，已如上述，且被上訴人亦自陳伊係於

109年12月28日始以鐵柱灌水泥並鎖上鍊條方式圍住系爭空地等語(見本院卷第331頁)，則縱上訴人於購屋前曾多次看屋，亦難認其可得知系爭空地曾約定為被上訴人專用。

4.綜上，上訴人為系爭空地共有人，被上訴人無正當權源占用系爭空地，均如前述，則上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人騰空返還系爭空地予上訴人及其他全體共有人，即屬有據。

㈡上訴人請求被上訴人給付相當於租金之不當得利部分：

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。次按城市地方基地之租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價額年息10%為限；所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法所申報之地價。本件相當於租金之利益，自得參考上開規定，並斟酌該土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等為決定。

2.被上訴人自109年12月28日起迄今以鐵柱灌水泥並鎖上鍊條方式占用系爭空地等情，已如上述，則上訴人主張被上訴人自該日起無權占用系爭空地迄今，為無法律上原因取得應歸屬上訴人相當租金之利益，即屬有據。本院審酌系爭空地，位於臺北市內湖區文德路90巷內，周圍有教會、公寓住宅、市場、全聯超市、公園，步行至捷運文德捷運站約5至10分鐘等情，有原審勘驗筆錄可參（見原審卷第96頁），認本件以系爭土地申報地價（109、110年為4萬7,200元/每平方公尺〈見湖司調卷第23頁〉；110年為4萬9,040元/每平方公尺〈見湖司調卷第35頁〉之8%，計算上訴人得請求被上訴人返還不當得利金額基準為允當。以此計算，上訴人得請求被上訴人給付109年12月28日起至111年6月7日止之不當得利金額為1萬0,445元(計算式詳如附表)，及自起訴狀繕本送達翌日

(即111年7月20日，送達回證見湖司調卷第47頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（民法第233條第1項參照），暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭空地之日止，按月給付不當得利619元（計算式：49,040×890/10000×21.28×8%÷12＝619元，小數點以下四捨五入）。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人騰空返還系爭空地與上訴人及其他全體共有人；併依民法第179條規定，請求被上訴人給付1萬0,445元，及自111年7月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年7月20日起至返還系爭空地之日止，按月給付619元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2至4項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本判決所命給付，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　21　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃書苑

法　官　劉宇霖

法　官　林尚諭

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　8　　月　　21　　日

書記官　莫佳樺

附表：

編號	占用期間（民國）	申報地價	占用面積（㎡）	年息	上訴人應有部分	應給付不當得利金額（新臺幣）
1	109年12月28日至109年12月31日	47,200	21.28	8%	890/10000	78元（計算式：見備註⑴）
2	110年1月1日至110年12月31日	47,200	21.28	8%	890/10000	7,151元（計算式：見備註⑵）
3	111年1月1日至111年6月7日	49,040	21.28	8%	890/10000	3,216元（計算式：見備註⑶）
						總計10,445元

備註：

⑴編號1之計算式：

47,200元×890/10000×21.28×8%×(4/365)＝78元（元以下四捨五入，下同）

⑵編號2之計算式：

47,200元×890/10000×21.28×8%×1＝7,151元

⑶編號3之計算式：

49,040元×890/10000×21.28×8%×(158/365)＝3,216元

（訴訟標的價額計算式：占用面積21.28平方公尺×起訴時土地公告現值231,000元/平方公尺（湖司調卷第25頁）＝4,915,680元）