

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第115號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

上訴人 王萬吉  
訴訟代理人 陳志峯律師  
複代理人 李庚道律師  
被上訴人 張坤祥  
張彩鳳  
張惟傑  
張惟森  
張競文  
共 同  
訴訟代理人 蘇衍維律師  
複代理人 曾福卿

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年6月28日臺灣新北地方法院110年度重訴字第694號第一審判決提起上訴，本院於113年9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

壹、程序方面：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。上訴人於本院審理時，另主張其基於民法第425條之1之法律關係，有權占有使用原判決附圖（下稱附圖）所示坐落新北市○○區○○段0000、0000、0000地號土地（重測前地號分別為新北市○○區○○段○○○○○段000、000-0、000-0地號，下分稱各地號，合稱系爭土地）如圖說暫編地號0000(1)(面積873.24平方公尺)、0000(1)暫編地號(面積1.4平方公尺)、0000(1)暫編地號(面積115.82平

01 方公尺)範圍(下稱占用範圍)之抗辯,屬新防禦方法之提出,  
02 然此部分抗辯攸關本件主要爭點即上訴人有無占有使用  
03 系爭土地合法權源之認定,如不許其提出,顯然有失公平,  
04 依上規定,應准許其提出。

## 05 貳、實體方面

06 一、被上訴人主張:系爭土地為兩造與其他共有人所共有,伊等  
07 應有部分各如附表一,上訴人未得其他共有人之同意,於系  
08 爭土地上,興建未經保存登記之鐵皮屋(下稱系爭建物),無  
09 權占用系爭土地占用範圍,妨害伊等及其他共有人權利之行  
10 使,並受有如附表二所示相當於租金之不當得利等語。爰依  
11 民法第767條第1項、第821條、第179條、第184條第1項前段  
12 之規定,求為命上訴人拆除系爭建物,返還占用土地予伊及  
13 全體共有人,並自民國110年3月19日起至返還上開土地之日  
14 止,按月給付被上訴人張坤祥新臺幣(下同)1,614元、張  
15 彩鳳2,778元、張惟傑13元、張惟森11元、張競文13元之相  
16 當租金之不當得利(未繫屬本院部分,不予贅述)。

17 二、上訴人則以:系爭土地本為訴外人即伊父王加勝與其他王家  
18 子孫所共有,前經王加勝與其他共有人為分管協議,由共有  
19 人各於系爭土地劃分範圍從事耕作,王加勝依分管協議使用  
20 系爭土地占用範圍從事耕作。嗣上訴人於75、76年間取得王  
21 加勝同意,並透過王加勝取得其他共有人同意後在系爭土地  
22 占用範圍興建系爭建物,迄今已達40年以上,除被上訴人  
23 外,無其他共有人異議。又系爭建物係伊經王加勝與斯時共  
24 有人同意後所興建,嗣伊因繼承、拍賣原因陸續取得系爭土  
25 地應有部分,依民法第425條之1規定,系爭土地占用範圍及  
26 系爭建物之受讓人間,應推定在系爭建物得使用期限有租賃  
27 關係存在,故伊所有系爭建物非無權占用系爭土地占用範  
28 圍。退步言之,被上訴人僅土地共有人,倘其等訴請本件獲  
29 准拆屋還地,其仍無法使用系爭土地,惟造成伊損失甚大,  
30 違反民法第148條第1項權利濫用禁止原則,自不應准許等  
31 語,資為抗辯。

01 三、原審為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決（被上訴人就其  
02 敗訴部分，未聲明不服，於原審逾上開範圍請求部分，非本  
03 院審理範圍，下不贅述），上訴人不服，提起上訴，其上  
04 訴聲明：

05 (一)原判決不利被上訴人部分廢棄。

06 (二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴與假執行之聲請均駁  
07 回。

08 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項（見本院卷第93至94頁，並依判決格式修正  
10 或刪減文句）：

11 (一)兩造現為系爭土地之共有人，各應有部分如附表一所示，有  
12 系爭土地登記謄本可參（見原審調字卷第59-126、127-19  
13 7、199-219頁）。

14 (二)上訴人於75、76年間於系爭土地占用範圍搭建系爭建物，占  
15 用面積共為990.46平方公尺，有系爭建物現場照片、新北市  
16 新莊地政事務所土地複丈成果圖可參（見原審訴字卷第71-7  
17 7、83-85頁）。

18 (三)倘若被上訴人對上訴人使用系爭土地有不當得利請求權存  
19 在，則兩造對於被上訴人得向上訴人請求相當租金之不當得  
20 利價額，以原審判決附表二所載計算方式及給付金額均無意  
21 見。

22 五、本院依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款  
23 規定，整理並協議兩造簡化爭點（見本院卷第93-94頁），  
24 判斷如下：

25 (一)被上訴人主張上訴人興建系爭建物無權使有系爭土地占用範  
26 圍，為上訴人否認，並以前詞置辯。經查：

27 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
29 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
30 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項  
31 前段、中段、第821條分別定有明文。再以無權占有為原

01 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭  
02 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被  
03 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  
04 正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判  
05 決意旨參照）。

06 (1)上訴人抗辯其興建系爭建物時，占用系爭土地範圍部分，為  
07 系爭土地共有人之一王加勝與其他共有人先前基於分管協議  
08 而由王加勝使用之耕地範圍，其興建系爭建物時徵得系爭土  
09 地共有人全體同意，其非無權占用云云：

10 1.按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益  
11 之權。惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之  
12 特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經  
13 他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬  
14 侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨  
15 害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院81年度台上  
16 字第1818號、91年度台上字第1902號判決意旨參照）。復按  
17 共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，  
18 依98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，應由共有人  
19 全體共同協議訂定之。又共有物分管之約定，不以訂立書面  
20 為必要，明示或默示均可。倘共有人實際上約定使用範圍，  
21 對各自占有管領部分，互相容忍，對於他共有人使用收益各  
22 占有之土地未予干涉，已歷有年所，固非不得認默示分管契  
23 約之存在。惟按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或  
24 其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純  
25 之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社  
26 會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示  
27 之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決意旨參  
28 照）。

29 2.經查，0000地號土地（重測前000地號）於上訴人75、76年  
30 興建系爭建物前之共有人為訴外人王深陂、王國治、王福  
31 來、王天助、王讚堂、王天來、王江山、王來吉、王傳後、

01 王柳、王正明、林振祿、林振壽等人，上訴人則係於84年、  
02 105年間，以買賣、拍賣等原因陸續取得上開土地應有部分6  
03 7/640，有重測前000地號土地登記謄本及異動索引查詢資料  
04 可參（見原審調字卷第59-61頁、本院卷第275-276頁），另  
05 0000地號土地（重測前000-0地號土地）於上訴人興建系爭  
06 建物前之共有人為王深陂、王福來、王國治、王天助、黃必  
07 照、王讚堂、王天來、王江山、王來吉、王傳後、王柳、王  
08 正明、林振祿、林振壽等人，上訴人則於80年間，以買賣原  
09 因陸續取得應有部分5/160，有重測前000-0地號土地登記謄  
10 本及異動索引查詢資料可參（見原審調字卷第127-129頁、  
11 本院卷第337-338頁），至0000地號土地（重測前000-0地號  
12 土地）於上訴人興建系爭建物前之共有人為王深陂、王圳、  
13 王福來、王傳定、王天助、王讚堂、王天來、王江山、王來  
14 吉、王傳後、王柳、王正明、林振祿、林振壽、王廷勳等  
15 人，上訴人則於84年間，以買賣原因取得應有部分3/40，有  
16 重測前000-0地號土地登記謄本及異動索引查詢資料可參  
17 （見原審調字卷第201頁、本院卷第399-400頁），可知上訴  
18 人之父王加勝於上訴人興建系爭建物時，並非系爭土地原始  
19 共有人之一，而上訴人亦係於其興建系爭建物後，陸續因買  
20 賣或拍賣原因取得系爭土地應有部分，並非繼承王加勝取得  
21 系爭土地等情，故上訴人抗辯王加勝為系爭土地共有人，其  
22 興建系爭建物基於王加勝與其他原始共有人間之分管契約云  
23 云，與系爭土地登載之資料不符，已難認屬實。又證人王啟  
24 忠於原審到庭證稱：其係87年間因分割其繼承人王傳後所遺  
25 系爭土地而取得系爭土地應有部分，就其所知，系爭土地並  
26 無分管契約存在，上訴人係在76年6月間在系爭土地上興建  
27 系爭建物，而興建範圍原為上訴人之父王加勝在耕作，其父  
28 親王傳後有同意，但不清楚其他共有人是否同意等語（見原  
29 審訴字卷第210-212頁），另證人王忠勇則於原審證稱：其  
30 係87年間因分割其繼承人王傳後所遺系爭土地而取得系爭土  
31 地應有部分，其不知道系爭土地有無分管契約存在，其父王

01 傳後與上訴人之父王加勝為叔姪關係，王傳後曾告知76年夏  
02 天，有見到上訴人與王加勝在整地準備蓋工廠，並表示同意  
03 讓上訴人蓋等語（見原審訴字卷第214-216頁），雖均證稱  
04 上訴人興建系爭建物前，王加勝有在上開土地上耕地，以及  
05 系爭土地共有人王傳後知悉上訴人興建系爭建物後，表示同  
06 意讓上訴人蓋等情，惟無從證明上訴人當時有獲得系爭土地  
07 全體共有人同意，另上訴人之父王加勝並非系爭土地分別共  
08 有人，已如上述，即無可能與系爭土地其他共有人間存有分  
09 管契約，縱令其於上訴人興建系爭建物前，曾使用系爭土地  
10 占用範圍耕地之行為，亦無從證明王加勝就系爭土地有合法  
11 使用權。基上，上訴人以王加勝前為系爭土地共有人，就系  
12 爭土地占用範圍與其他共有人間有分管協議，其興建系爭建  
13 物係取得系爭土地共有人同意之事由，抗辯其非無權占用，  
14 與事實不符，顯不可採。

15 (2)另上訴人辯以其基於民法第425條之1之規定，系爭建物就系  
16 爭土地占用範圍有法定租賃關係存在云云。惟按共有物除契  
17 約另有訂定外，由共有人共同管理之，民法第820條第1項定  
18 有明文。是未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物  
19 之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經  
20 他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共  
21 有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部  
22 分。此與土地及房屋同屬一人所有，而將土地及房屋分別或  
23 先後出賣，應推斷土地所有人默許房屋承買人繼續使用土地  
24 之情形，尚有不同（最高法院85年度台上字第1950號判決意  
25 旨參照）。經查，上訴人興建系爭建物時，尚未取得系爭土  
26 地所有權，且無從證明其有取得系爭土地斯時共有人全體同  
27 意，已如上述，故上訴人興建系爭建物時，並非系爭土地共  
28 有人，即屬無權占用系爭土地，難謂有民法第425條之1規定  
29 土地及房屋同屬一人所有之情形，自無該條規定之適用，上  
30 訴人抗辯其系爭建物就系爭土地占用範圍有法定租賃關係存  
31 在云云，自無足取。

01 (3)至上訴人抗辯被上訴人請求拆屋還地，有違民法第148條規  
02 定，屬權利濫用云云。按權利之行使，不得違反公共利益，  
03 或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。上  
04 開條文旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目  
05 的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害  
06 他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107  
07 年度台上字第2185號判決意旨參照）。是權利濫用者，須兼  
08 備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取  
09 得利益與他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，  
10 主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致  
11 影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。上訴人未能舉證  
12 證明其有合法單獨使用系爭土地興建系爭建物之權利，被上  
13 訴人依民法相關規定請求上訴人拆屋還地，本屬所有權人之  
14 正當權利行使，難認係以損害上訴人為目的。而被上訴人基  
15 於為系爭土地之共有人，其依民法第767條等規定提起本件  
16 訴訟，係以維護所有權之行使為目的，核屬權利之正當行  
17 使，且上訴人本無正當權源，占用系爭土地興建系爭建物供  
18 己使用，與公共利益無涉，被上訴人因此造成使用收益權受  
19 有侵害，兩造間利益及損失亦難認有顯不相當之情，是以上  
20 訴人以被上訴人本件請求構成權利濫用之情事，亦無理由。

21 (二)被上訴人依民法第767條第1項、第821條及第179條之規定，  
22 請求上訴人拆除系爭建物及返還占用土地，並請求給付不當  
23 得利，為有理由：

24 (1)被上訴人為系爭土地共有人之一，上訴人以系爭建物占用系  
25 爭土地，並無占有之合法權源，已認定如上，上訴人系爭建  
26 物已妨害被上訴人對系爭土地所有權之行使，依前揭說明，  
27 被上訴人依上開規定請求上訴人拆除系爭建物，並返還占用  
28 之系爭土地予其及其他全體共有人，自屬有據。

29 (2)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還相當於租金  
30 不當得利及請求數額計算依據：

31 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

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
02 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，  
03 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
04 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
05 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於  
06 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16  
07 95號判決意旨參照）。查被上訴人為系爭土地所有權人，現  
08 應有部分各如附表一所示，系爭建物無權占有系爭土地迄今  
09 等情，業如前述，是上訴人因此獲得占有使用之利益，致被  
10 上訴人受有無法使用系爭土地之損害，依上開說明，被上訴  
11 人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，即屬有據。至被  
12 上訴人依不當得利請求，既有理由，其就此部分另依侵權行  
13 為請求，無再審究之必要，附此敘明。

14 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
15 價額年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準  
16 用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土  
17 地法施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。  
18 至法定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人  
19 依土地法所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報  
20 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，  
21 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  
22 相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意  
23 旨參照）。系爭建物占用範圍位於新北市○○區○○街00  
24 巷內，周遭為雜草及空地，附近多為工廠，距離最近之商店  
25 為500公尺左右之超商，附近亦無公車站牌及捷運車站等  
26 情，此有原審111年3月10日現場履勘筆錄、現場照片及GOOG  
27 LE地圖在卷可參（原審訴字卷第65-67、121至141、245  
28 頁），可見系爭土地附近生活機能較為不足，交通亦非便  
29 利，商業亦非興盛，原判決審酌系爭土地坐落位置、工商業  
30 發展程度、交通便利性及生活機能程度，併考量上訴人無權  
31 占有系爭土地興建之建物，目前僅供家人居住之使用情形等

01 一切情狀，認上訴人使用系爭土地之利益，應以系爭土地之  
02 申報地價年息5%計算等情，兩造於本院均表示無意見（見上  
03 揭四、(三)兩造不爭執事項），經核應屬適當、公允。又0000  
04 地號土地、0000地號土地、0000地號土地110年申報地價均  
05 為每平方公尺3,520元，有系爭土地登記謄本可稽（見原審  
06 調字卷第59、127、199頁），基上，上訴人在0000地號、00  
07 00地號、0000地號土地占用範圍部分，每月相當租金之不當  
08 得利分別為12,808元、21元及1,699元（計算式詳附表  
09 二），是以被上訴人請求上訴人自110年3月19日起至返還系  
10 爭土地占用範圍止，按月給付張坤祥4,709元（計算式： $12,808 \times 117829 / 378000 + 21 \times 4441 / 15120 + 1,699 \times 5267 / 12600 = 4709$ 【小數點後四捨五入，以下同】）、張彩鳳3,207元（計算  
11 式： $12,808 \times 109 / 500 + 21 \times 1 / 5 + 1,699 \times 387 / 1600 = 3,207$ ）、  
12 張惟傑11元（計算式： $12,808 \times 1 / 2000 + 21 \times 1 / 80 + 1,699 \times 1 / 400 = 11$ ）、張惟森13元（計算式： $12,808 \times 1 / 2000 + 21 \times 1 / 80 +$   
13  $1,699 \times 11 / 3150 = 13$ ）及張競文11元（計算式： $12,808 \times 1 / 2000 + 21 \times 1 / 80 + 1,699 \times 1 / 400 = 11$ ）之不當得利數額，均為有理由，應予准許。

19 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第821條及第179條之  
20 規定，請求上訴人拆除系爭建物及返還系爭土地占用範圍，  
21 並自110年3月19日起至返還系爭土地占用範圍之日止，按月  
22 給付張坤祥1,614元、張彩鳳2,778元、張惟傑11元、張惟森  
23 13元、張競文11元，為有理由，應予准許。是則原審就上  
24 開部分判命上訴人拆屋還地並給付不當得利，併依聲請為附  
25 條件准、免假執行之諭知，經核並無不合，上訴論旨指摘原  
26 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴  
27 （未繫屬本院部分，不予贅述）。

28 七、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  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
30 逐一論列。又上訴人聲請傳訊證人王天來，因本件事證已  
31 明，業如前述，核無必要，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

03 民事第二十二庭

04 審判長法官 范明達

05 法官 葉珊谷

06 法官 張嘉芬

07 附表一：被上訴人各持有系爭土地應有部分比例

08

被上訴人	0000地號	0000地號	0000地號
張坤祥	117829/37800 0	4441/15120	5267/12600
張彩鳳	109/500	1/5	387/1600
張惟傑	1/2000	1/80	1/400
張惟森	1/2000	1/80	11/3150
張競文	1/2000	1/80	1/400

09 附表二：

10

地號	占用面積 (A)	申報地價 (B)	年息 (C)	每月不當得利 $A \times B \times C \div 12$
0000	873.24m <sup>2</sup>	3,520元	5%	12,808元
0000	1.40m <sup>2</sup>	3,520元	5%	21元
0000	115.82m <sup>2</sup>	3,520元	5%	1,699元

11 正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 （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  
15 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  
16 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  
17 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  
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

