臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1152號

上　訴　人　李進福
訴訟代理人　李孟珠
　　陳樹村律師
　　吳佩玉律師
被 上訴 人　李如惠
訴訟代理人　郭志偉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年6月2日臺灣桃園地方法院113年度訴字第1782號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之減縮，本院於115年10月14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：伊與其他共有人共有坐落桃園市○○區○○○段○○○小段00地號土地（下稱系爭土地），伊之應有部分為1969/19440。上訴人於民國67年起，未經系爭土地全體共有人同意，居住、使用原判決附圖（下稱附圖）所示門牌號碼桃園市○○區○○路000號之房屋（面積144平方公尺，下稱系爭房屋）、屋前廣場（面積197平方公尺），並種植果樹（面積237平方公尺），以上開地上物（下稱系爭地上物）無權占用系爭土地面積共計578平方公尺，無法律上原因，獲得相當於租金之使用利益。訴外人即系爭土地共有人李建龍、李朝弘、李曲奇、李廷生（下稱李建龍4人，應有部分依序為7/36、163/2160、163/2160、18949/194400），已將其等對上訴人之不當得利請求權讓與伊，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物、騰空返還系爭土地予伊及其他共有人；另依民法第179條規定，請求上訴人給付伊起訴日回溯5年相當於租金之不當得

利新臺幣（下同）8萬8,846元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即113年8月9日起至清償日止計付之法定遲延利息，及自113年8月9日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付伊1,573元之判決，併陳明願供擔保請准宣告假執行【原審為上訴人一部勝、敗之判決，上訴人就其敗訴部分提起上訴；被上訴人於本院撤回關於其受讓訴外人林秀菊之不當得利債權部分之起訴（見本院卷第210至211頁），該部分原判決已失其效力，且被上訴人未就敗訴部分聲明不服，均非本院審理範圍，於茲不贅】。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊之父李阿發於67年間向訴外人黎歸購買未辦理第一次所有權登記之系爭房屋，李阿發於74年7月30日死亡後由伊繼承取得系爭房屋之事實上處分權，並居住、使用系爭地上物迄今，已逾47年。系爭土地共有人從未反對、干涉伊占用系爭土地，伊與系爭土地共有人間已成立默示分管契約，伊為有權占有，即非無法律上原因受有相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分（除減縮部分外）廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷：

㈠被上訴人請求上訴人拆除地上物、騰空返還系爭土地，為有理由：

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，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，民法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任。又共有物之分管契約，不論明示或默示，係共有人間就共有物使用、收益或管理方法所訂立之契約，倘非共有人，自不能基於共有人之身分與其他共有人默示成立分管契約而認有權占有共有物（最高法院112年度台上字第472號判決意旨參照）。

2.查上訴人自承於67年向前手取得系爭房屋事實上處分權後，居住、使用系爭房屋、屋前廣場及種植果樹等語，系爭地上物占用系爭土地面積共計578平方公尺等情，亦為兩造所不爭（見本院卷第97頁），上訴人自67年起以系爭地上物占用系爭土地一節，應堪認定。又上訴人之女李孟珠固依序於113年9月23日、同年11月4日以贈與為原因取得系爭土地應有部分9/2160、1/48，有系爭土地謄本可佐（見原審卷第95頁、本院卷第150頁）；惟上訴人陳明：李孟珠基於孝心幫父親即上訴人處理，但其依真意取得系爭土地應有部分，不爭執系爭土地之共有人係李孟珠，而非上訴人等情明確（見本院卷第186頁）。則上訴人自始非系爭土地之共有人，即無從基於共有人之身分與其他共有人默示成立分管契約而有權占有系爭土地。

3.至上訴人辯稱系爭房屋於50年間由黎歸經系爭土地所有人默示同意而興建、使用，存在系爭土地已逾60年，系爭土地共有人之受讓人或繼承人亦明知或可得而知，其等應繼受該默示分管契約云云。惟查，上訴人提出之台灣電力公司○○區營業處113年8月29日函、台灣自來水公司裝置證明、62年12月16日系爭土地航照圖及李阿發戶口名簿等證物，僅可知桃園市○○區○○里0鄰○○○0號房屋於50年12月1日裝表供電、系爭房屋於80年10月23日裝設自來水、系爭土地於62年間已有建物存在及李阿發曾設籍在系爭房屋等情（見本院卷第37至42頁），無從證明系爭房屋係經系爭土地當時共有人全體同意而興建之事實。況上訴人自承：從日據時代開始系爭土地之共有人就有一百多人，不知道67年間系爭土地共有人有多少人等情（見本院卷第98、126頁）；被上訴人亦稱：67年間系爭土地共有人確切人數不得而知，依原審提出之謄本，系爭土地共有人應該超過50人等語（見本院卷第126頁），益證系爭建物興建時共有人人數眾多且無法確定人別，實難認其等或其繼受人當時均已知悉或可得知悉系爭建物興建及使用之情形，更無特別情事可認系爭土地共有人歷

經數十年，未予干涉、異議，非單純沉默，而係默示同意系爭房屋占用系爭土地。上訴人抗辯系爭房屋興建時經系爭土地共有人默示同意，與系爭土地共有人間存在默示分管契約云云，要不可採。

4.基上，上訴人不能證明有何占用系爭土地之合法權源，被上訴人為系爭土地共有人，亦為兩造所不爭（見本院卷第97頁），被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，騰空返還占用部分之系爭土地予被上訴人及其他共有人，即屬有據。

㈡被上訴人請求上訴人給付不當得利，亦有理由：

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；不當得利之受領人，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，此觀民法第179條、第181條但書規定即明。無權占有他人土地所受利益為占有土地所獲之使用利益，依其性質不能返還，應以相當於租金之利益計算償還之價額。查上訴人自67年起以系爭地上物占用系爭土地迄今，面積共計578平方公尺；被上訴人及李建龍、李朝弘、李曲奇、李廷生均為系爭土地之共有人，應有部分依序為1969/19440、7/36、163/2160、163/2160、18949/194400；李建龍4人已將對上訴人之不當得利請求權讓與被上訴人等情，為兩造不爭執（見本院卷第97頁），上訴人無合法占用系爭土地之權源，亦經認定如前，上訴人無法律上原因，取得應歸屬於被上訴人及李建龍4人之土地使用利益，該利益依其性質不能返還，被上訴人自得請求上訴人以相當於租金之價額償還之。

2.又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限，土地價額係指法定地價，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價；審酌系爭土地未緊鄰大馬路，周邊為果樹、田地之位置、交通、生活機能及經濟價值等情狀，上訴人使用系爭土地所受相當於租金之利益，應按申報地價年息5%計算，系爭土地自108年至112年申報地價均為1,120元、113年申報地價為1,200元，據此計算相當於

租金之不當得利數額等情，業由原判決於事實及理由欄五、㈢項下論述綦詳（見原判決第4至6頁），兩造復表明對原判決之計算方式不爭執（見本院卷第99頁），本院審酌後意見與原判決相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定予以援用。是被上訴人與其所受讓不當得利債權之共有人李建龍4人應有部分合計為105779/194400（計算式：1969/19440＋7/36＋163/2160＋163/2160＋18949/194400＝105779/194400），依系爭土地占用面積578平方公尺，按申報地價年息5%計算，被上訴人得請求上訴人給付起訴日（即113年7月26日，見原審卷第3頁收狀戳章）回溯5年之相當於租金不當得利共計8萬8,846元（計算式：108年7月26日至112年12月31日部分：578平方公尺×1,120元×5%×105779/194400×（4＋159/365）＝78,122元；113年1月1日至113年7月26日部分：578平方公尺×1,200元×5%×105779/194400×208/366＝10,724元；合計：78,122元＋10,724元＝88,846元，元以下四捨五入，下同）及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月9日（見原審卷第35頁送達證書）起至清償日止按週年利率5%計算之利息；暨自113年8月9日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人1,573元（計算式：578平方公尺×1,200元×5%×105779/194400÷12＝1,573元）。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物、騰空返還系爭土地予被上訴人及其他共有人；另依民法第179條規定，請求上訴人給付8萬8,846元，及自113年8月9日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自113年8月9日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付1,573元，均為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳筱蓉

法　官　賴武志

法　官　陳　瑜

正本係照原本作成。

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　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　王韻雅