

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第95號

原告 楊乾生
楊乾陽
楊茱年
楊茱琴
楊茱州

共同

訴訟代理人 陳鄭權律師
王瑞奕律師

被告 楊慶賢
訴訟代理人 楊麗卿

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○○段000 地號土地上如附圖所示編號A 之建物（面積511 平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告楊乾生、楊乾陽各新臺幣357,495 元、原告楊茱年、楊茱琴、楊茱州各新臺幣119,165 元，及自民國111 年4 月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國111 年4 月19日起至騰空返還第1 項土地予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告楊乾生、楊乾陽各新臺幣6,167 元、原告楊茱年、楊茱琴、楊茱州各新臺幣2,056 元，及自翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣9,879,000元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣29,638,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 六、本判決第2 項於原告各以附表「原告供擔保金額」欄所示之
02 金額為被告供擔保後，得為假執行。但被告如各以附表
03 「被告反擔保金額」欄所示之金額為原告預供擔保後，得免
04 為假執行。

05 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎
09 事實同一者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正
10 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟
11 法第255 條第1 項但書第2 款及第256 條分別定有明文。查
12 本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○
13 ○○段000 地號土地（下稱系爭土地）上建物拆除，並將上
14 開土地騰空返還予原告暨全體共有人。(二)被告應給付原告楊
15 乾生、楊乾陽各新臺幣（下同）468 萬7,200 元，及自起訴
16 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
17 息；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，
18 按月給付原告楊乾生、楊乾陽各2 萬6,040 元，暨均自翌月
19 1 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應
20 給付原告楊棻年、楊棻琴、楊棻州各156 萬2,400 元，及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
22 利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日
23 止，按月給付原告楊棻年、楊棻琴、楊棻州各8,680 元，暨
24 均自翌月1 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。
25 (四)第1、2、3項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行（見
26 本院卷第4 頁）。嗣原告依民國111 年6 月27日桃園市桃園
27 地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）具狀及當庭變更訴
28 之聲明為：(一)被告應將系爭土地上如附圖所示編號A 部分
29 （面積511 平方公尺）之建物拆除，並將上開土地騰空返還
30 予原告暨全體共有人。(二)被告應給付原告楊乾生、楊乾陽各
31 380 萬1,840 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按週年利率5 %計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起
02 至返還系爭土地之日止，按月給付原告楊乾生、楊乾陽各2
03 萬1,121 元，暨均自翌月1 日起至清償日止，按週年利率5
04 %計算之利息。(三)被告應給付原告楊綦年、楊綦琴、楊綦州
05 各126 萬7,275 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按週年利率5 %計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌
07 日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告楊綦年、楊綦
08 琴、楊綦州各7,040 元，暨均自翌月1 日起至清償日止，按
09 週年利率5 %計算之利息。(四)第1、2、3項聲明，原告願供
10 擔保，請准宣告假執行（見本院卷第332 至333頁）。經核
11 原告變更相當於租金之不當得利損害金額部分，係本於系爭
12 土地遭無權占有之同一基礎事實而為；又原告係將原訴之聲
13 明請求被告返還之系爭土地位置、範圍依據附圖而為事實上
14 之補充、更正，非訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不
15 合，應予准許。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：原告係系爭土地之共有人，被告未經全體共有人
18 同意，復無任何正當權源而無權占用系爭土地建築鐵皮屋等
19 地上物，並出租予豪吉聲機械有限公司（下稱豪吉聲公
20 司）、豪邁企業有限公司（下稱豪邁公司）為廠房之用，迄
21 今已逾10年，業已侵害土地所有權人之所有權，爰依民法第
22 767 條第1 項前段、中段、第821條之規定，訴請被告將占
23 用如附圖所示編號A部分之建物拆除，並返還無權占用之土
24 地予原告暨全體共有人。又被告無權占有系爭土地而受有相
25 當於租金之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，系
26 爭土地自93年即被政府課徵地價稅，並由原告繳納至今，被
27 告出租前揭廠房超過15年以上，原告亦得依民法第179 條規
28 定，並參酌桃園市桃園區土地租賃行情，與系爭土地面積、
29 位置相當之土地出租單價，每平方公尺每月出租金額為248
30 元，請求被告給付原告各15年相當於租金之不當得利，及自
31 起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付相

01 當於租金之不當得利及遲延利息等語。並聲明：如上開變更
02 後之聲明所示。

03 二、被告則以：原告為楊家大房，系爭土地自40年代即為被告之
04 父即楊家三房所管理，三房共有人有6個，訴外人即共有人
05 楊林月碧購買三房楊炳發之持份，基於系爭土地於共有人間
06 成立之默示分管協議，故被告於77年12月間與楊林月碧簽訂
07 由訴外人即楊林月碧之夫楊乾忠草擬之租賃契約，楊乾忠親
08 赴簽約現場，以共有人身分參與其中，主導系爭土地出租乙
09 事，雙方約定楊林月碧將其就系爭土地應有部分1/6出租予
10 被告，迄今被告仍持續支付租金與楊林月碧及其他三房共有
11 人，楊乾忠為楊家大房，為原告楊乾生、楊乾陽之兄長、原
12 告楊榮年、楊榮琴、楊榮州之父，原告楊乾生、楊乾陽及楊
13 乾忠對於上情均知情而無異議，歷任之共有人或使用人對於
14 各自管理部分均容忍而未有何爭執，故被告基於默示分管協
15 議而有系爭土地之占有權源；又以原告楊乾生、楊乾陽及楊
16 乾忠未出租渠等之應有部分與被告，及楊林月碧係以應有部
17 分1/6而非權狀登記之1/12出租等節以觀，得以認定系爭土
18 地確為三房分管之土地，故原告楊乾生、楊乾陽及楊乾忠明
19 知出租事宜卻未為出租行為，且被告向楊林月碧所承租者為
20 楊林月碧所佔三房6位共有人中之1份；再者，原告長期未行
21 使權利，已足使被告取得正當信賴，現突為權利行使，已悖
22 於誠信原則而權利失效；況原告之訴縱有理由，其主張相當
23 於租金之不當得利損害顯然過高，且無視民法第126 條短期
24 消滅時效規定等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、原告主張其為系爭土地之共有人，系爭土地上如附圖所示編
26 號A之建物（面積511 平方公尺）為被告所有，被告將該建
27 物出租與使用豪吉聲公司、豪邁公司等情，有系爭土地登記
28 第二類謄本、房屋租賃契約書、現場照片為證（見本院卷第
29 21至23、90-11 至90-21、289 至293 頁），且經本院會同
30 兩造及桃園市桃園地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘
31 驗筆錄、照片及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第273

01 至286、321、323 頁），上情復為被告所不爭執，自堪信為
02 真實。

03 四、至於原告另主張被告無權占有系爭土地，被告應將附圖編號
04 A 所示建物拆除，並返還該部分所占用之土地予原告及其他
05 全體共有人，且應給付相當於租金之不當得利等情，則為被
06 告所否認，並以前揭情詞置辯。從而本件兩造所爭執之處，
07 應在於：(一)被告所有上開建物占有系爭土地是否有合法權
08 源？原告請求被告拆屋還地是否有理？(二)原告請求被告給付
09 相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，金額為何？
10 茲分述如下：

11 (一)被告所有上開建物占有系爭土地是否有合法權源？原告請求
12 被告拆屋還地是否有理？

13 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。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就其共有物之
16 全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
17 共有人全體之利益行之，民法第767 條第1 項、第821 條分
18 別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
19 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
20 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責
21 任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如
22 不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台
23 上字第1552號判決意旨參照）。本件被告既不爭執原告為系
24 爭土地之共有人，亦不爭執被告為附圖所示編號A部分建物
25 之所有權人，則依前揭說明，被告自應就其為有權占有如附
26 圖所示編號A 部分土地之正當權源事實，負舉證責任。

27 2.被告辯稱其所有上開建物占有系爭土地之正當權源乃基於與
28 系爭土地共有人間成立之分管協議云云，固據提出被告與楊
29 林月碧、楊綢、楊水木分別就系爭土地各自應有部分訂立之
30 租賃契約書影本為憑（見本院卷第90-23 至90-25 頁），惟
31 租賃契約書僅能證明被告與部分共有人之間存在租賃關係，

而未能就此認定被告與共有人之間存在任何土地分管約定，另基於債之相對性，被告與該部分共有人之間之租賃關係，對原告並未發生效力，故被告就此部分之辯詞，自非可採。被告請求就其與楊林月碧之租約為筆跡鑑定，以明楊乾忠草擬該租約乙事（見本院卷第145頁），自無調查必要。

3. 被告復辯稱上開建物現占有位置由包含被告在內之楊家三房分管使用迄今，均無人提出異議，可推知形成默示分管協議云云。而共有物分管契約，雖不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。再按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在，則依此見解，共有人間至少需實際劃定使用範圍，各自有管理占有部分，並彼此容忍、不相干涉，始足以推認各共有人就各自之分管範圍已形成默示之意思合致。經調閱系爭土地土地建物查詢資料，楊林月碧於54年10月9日因買賣而取得系爭土地之應有部分 $\frac{1}{12}$ （見本院卷第43頁），雖據被告所提出其與楊林月碧所簽訂之租賃契約，租賃標的物為系爭土地應有部分 $\frac{1}{6}$ ，顯超過楊林月碧自身所有範圍，僅能認定該契約之租賃範圍超出楊林月碧應有部分之範圍，無從就此認定其餘共有人有容認被告或楊家三房使用系爭土地而為系爭土地管理者，甚或被告或其餘楊家三房與全體共有人間有分別劃定特定範圍長年使用之事實，而被告並未再提出其他證據足以證明上開事實存在，且被告所稱楊家大房之土地共有人知情卻不異議或爭執，應僅屬單純沈默，並無舉動或其他特別情事足以推知其他共有人之效果意思，尚不能單純因無人異議，即認共有人間有默示分管協議存在，從而被告主

張依默示分管契約而取得系爭土地之合法占有權源，尚難憑採。

4.被告另辯稱新竹地院61年度訴字第1號判決認定系爭土地應為楊家三房所有等語，惟查，本院職權調閱臺北高等行政法院107年度訴字第644號全案卷宗，卷附新竹地院61年度訴字第1號判決係請求分割登記事件，依其主文內容（見臺北高等行政法院107年度訴字第644卷第83至95頁），性質應屬給付判決，而非形成判決，對於系爭土地之所有權歸屬並無形成效力，且該案當事人並未依該判決辦理分割登記，106年8月2日原告楊茶琴與楊乾生之另2名繼承人持該判決向桃園市桃園地政事務所申請包含系爭土地在內之桃園縣○○市○○○段000地號等30筆土地分割登記，經桃園市政府以107年3月29日府法訴字第1070010821號訴願決定駁回其申請，後楊茶琴不服該決定而提起行政訴訟，業經臺北高等行政法院以107年度訴字第644號判決駁回其訴，該院並認定上開新竹地院判決所作成裁判之基礎事實與楊茶琴申請時土地登記簿所載之土地權利關係已然不同，為該判決客觀效力所不及。職此，原告無法據新竹地院判決以移轉登記，使系爭土地維持現存共有之狀態，其本於系爭土地共有人之地位，自得行使其請求被告拆屋還地之權利，被告此部分所辯，自無足取。

5.被告另辯稱兩造共有之其他土地現由原告於其上興建建物使用，被告同受有損害，原告對此隻字未提，其請求被告拆屋還地及給付不當得利，乃違反誠信原則而權利濫用等語，惟按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他

人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年台上字105 號、71年台上字第737 號判決意旨參照）。準此，權利濫用者，須兼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得利益與他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。本件原告為系爭土地之共有人，已如前述，其依民法第767 條第1 項、第821 條之規定提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行使為目的，核屬權利之正當行使，非以損害被告為目的，縱因此影響被告現實使用之利益，亦為當然之結果，無從以此反推原告有違反誠信原則而權利失效之情事，又兩造共有其他土地之使用狀況，核與本件被告是否無權占用系爭土地無關，是被告此部分所辯，亦不可採。

6. 準此，本件原告為系爭土地之共有人，被告不能證明其有正當使用之權源，自負有排除侵害、返還土地之責，是原告訴請被告應將如附圖編號A 所示建物拆除，並返還該部分所占用之土地予原告及其他全體共有人，自屬有據，應予准許。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，金額為何？

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。又無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，該他人之返還利益請求權，仍應適用民法第126條租金短期消滅時效期間5年之規定。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。被告無權占有部分系爭土地，業如前述，其受有相當於租金之利益，並致原告受有不能使用該部分系爭土地

之損害，核屬無法律上之原因而受利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告將其占用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得利。而原告所得請求相當於租金之不當得利，以其訴訟繫屬時起往前推算5年之期間為限，故原告請求被告給付自起訴之111年3月8日回溯5年，即106年3月9日起至111年3月8日，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。至逾起訴前5年部分，被告已為時效抗辯（見本院卷第143頁），依民法第126條、第144條第1項之規定，自得拒絕給付，是原告部分之請求，洵無理由。

2.查被告無權占用系爭土地搭建如附圖所示編號A部分建物使用，並分別於104年3月1日至109年3月1日止，以每月租金1萬7,000元、自109年3月1日至114年3月1日止以每月租金1萬9,000元出租予豪吉聲公司、自102年7月1日至113年7月31日止以每月租金1萬8,000元出租予豪邁公司，此為被告於本院審理時所自陳（見本院卷第105頁），並據其提出房屋租賃契約書可證（見本院卷第90-11、90-15、90-19、90-21頁），被告無權占用系爭土地所受利益，認以相同標準計算相當於租金之不當得利，應為妥適。又本件原告起訴狀繕本係於111年4月18日送達被告（見本院卷第89頁）。因此，原告楊乾生、楊乾陽得向被告請求自106年3月9日起至111年3月8日止相當於租金之不當得利各357,495元，暨自111年4月19日起至返還前開占用土地之日止，按月請求不當得利各6,167元；原告楊綦年、楊綦琴、楊綦州得向被告請求自106年3月9日起至111年3月8日止相當於租金之不當得利各11萬9,165元，暨自111年4月19日起至返還前開占用土地之日止，按月請求不當得利各2,056元（計算式均詳如附表1所示，小數點以下四捨五入）。

3.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、第203條分別定有明文。本件原告依民法第179條規定請求被告返還所受相當於租金之利益，就106年3月9日起至111年3月8日止之部分為無確定期限、無從另為約定利率之債務，是原告自得依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本翌日起，至清償日止按週年利率5%計算之利息，而本件起訴狀繕本係於111年4月18日送達被告，原告楊乾生、楊乾陽請求被告各給付357,495元，原告楊堃年、楊堃琴、楊堃州請求被告各給付11萬9,165元，併請求被告給付自111年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。另原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年4月19日起至返還系爭土地之日止，按月給付不當得利各6,167元、2,056元之部分，以占有該月末日為給付期限，併請求自翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，均為有理由。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、綜上所陳，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條之規定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。另本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許假執行，而被告未陳明願供擔保准予免為假執行，亦依職權酌定相當金額得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 9 月 27 日

民事第一庭 法官 呂如琦

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 111 年 9 月 28 日

書記官 王志成

附表1：

編號	給付對象	占用期間	計算式	金額（每人）
1	楊乾生、 楊乾陽	106年3月9日起至1 09年2月29日	$(17,000+18,000) \times (35+20/30) \times 2/12$	208,056元
		109年3月1日起至 111年3月8日	$(19,000+18,000) \times (24+7/30) \times 2/12$	149,439元
		共計		357,495元
		111年4月19日起 至返還系爭土地 之日止按月給付	$(19,000+18,000) \times 2/12$	6,167元
2	楊葉年、 楊葉琴、 楊葉州	106年3月9日起至1 09年2月29日	$(17,000+18,000) \times (35+20/30) \times 1/18$	69,352元
		109年3月1日起至 111年3月8日	$(19,000+18,000) \times (24+7/30) \times 1/18$	49,813元
		共計		119,165元
		111年4月19日起 至返還系爭土地 之日止按月給付	$(19,000+18,000) \times 1/18$	2,056元

附表2

原告供擔保金額	被告反擔保金額
原告楊乾生供擔保119,000元；就已屆期部分，按月供擔保2,000元。	被告為原告楊乾生供擔保357,495元；就已屆期部分，按月為原告楊乾生供擔保6,167元。
原告楊乾陽供擔保119,000元；就已屆期部分，按月供擔保2,000元。	被告為原告楊乾陽供擔保357,495元；就已屆期部分，按月為原告楊乾陽供擔保6,167元。

原告楊綦年供擔保39,000元；就已屆期部分，按月供擔保680元。	被告為原告楊綦年供擔保119,165元；就已屆期部分，按月為原告楊乾陽供擔保2,056元。
原告楊綦琴供擔保39,000元；就已屆期部分，按月供擔保680元。	被告為原告楊綦琴供擔保119,165元；就已屆期部分，按月為原告楊乾陽供擔保2,056元。
原告楊綦州供擔保39,000元；就已屆期部分，按月供擔保680元。	被告為原告楊綦州供擔保119,165元；就已屆期部分，按月為原告楊乾陽供擔保2,056元。