

臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第124號

原告 蔡瓊英
何美麗
陳淑媛
李俊儀
李毅然
李舜姬
全樂建設股份有限公司

上一人

法定代理人 吳芳靜

共同

訴訟代理人 郭承昌律師

被告 李春順

兼

訴訟代理人 李春長

上一人

訴訟代理人 傅文民律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年6月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖
一所示一A部分、面積九點八九平方公尺，一B部分、面積七十
五點六三平方公尺，一C部分、面積三點六一平方公尺，二A部
分、面積八十一點零一平方公尺之地上物拆除，並返還該部分土
地予原告及全體共有人。

被告應各給付原告如附表一所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五十分之四十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆佰零壹萬元為被告供擔保後，得
假執行。但被告如以新臺幣壹仟貳佰零參萬貳仟伍佰伍拾元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件原告起訴時，原聲明求為判決命被告應將坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示面積約70平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人；暨自民國106年11月1日起至返還前開土地日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬879元（見本院107年度士調字第547號卷，下稱調解卷，第3頁）。嗣於訴訟進行中，依履勘實測結果改易原聲明請求拆除地上物與返還土地之範圍，及擴張請求金錢給付之金額，而聲明求為判決命被告應將坐落系爭土地如附圖一所示1A部分、面積9.89平方公尺，1B部分、面積75.63平方公尺，1C部分、面積3.61平方公尺，2A部分、面積81.01平方公尺之地上物（下稱系爭地上物）拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人，及被告應共同自106年11月1日起至返還前開土地日止，按月各給付原告蔡瓊英、何美麗、陳淑媛、李俊儀、李毅然、李舜姬、全樂建設股份有限公司（下稱全樂公司）2,770元、2,770元、693元、693元、693元、3,001元、3,463元（見本院卷二第24至25頁），核與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，應予准許。

二、被告李春順未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭土地為兩造共有，所有權應有部分各如附表二所示。詎被告未經全體共有人同意，於106年10月間，無權占有系爭土地如附圖一所示1A部分、面積9.89平方公尺，1B部分、面積75.63平方公尺，1C部分、面積3.61平方公尺，2A部分、面積81.01平方公尺之範圍，並搭建2層之系爭地上物（第1層部分為如附圖一所示1A、1B、1C部分，第2層部分則如附圖一所示2A部分），妨害原告與其他共有人所

有權之行使，且無法律上原因而受利益，致原告受有損害，應共同給付自同年11月1日起至返還上開占有土地之日止，按系爭土地107年1月申報地價年息10%、原告之所有權應有部分比例暨系爭地上物第1層面積計89.13平方公尺計算之相當於租金之不當得利等情。爰依民法第821條、第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地之系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人；(二)被告應共同自106年11月1日起至返還前開土地日止，按月各給付蔡瓊英、何美麗、陳淑媛、李俊儀、李毅然、李舜姬、全樂公司2,770元、2,770元、693元、693元、693元、3,001元、3,463元；(三)聲明第1項，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)李春長抗辯：系爭土地重測前地號為臺北市○○區○○段○○○○段00地號土地（下稱重測前40地號土地），於日治時期原為訴外人李萬傳、李士決共有，李萬傳死亡後，其所有權應有部分由訴外人李土埔、李子姣繼承，李土埔、李子姣又於日治時期大正3年12月將部分所有權應有部分贈與訴外人李岸、李吳氏欸，故系爭土地自日治時期大正3年12月起，即為李土埔、李子姣、李士決、李岸、李吳氏欸共有。系爭土地上原建有古厝三合院（下稱原三合院），其上如附圖二所示紅色部分即原三合院大廳中央線右側之大廳右半部、大廳右側廂房、廳前右側空地之基地範圍（下合稱甲部分），與藍色部分即門牌臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○號1樓房屋（下稱66號房屋）之基地範圍（下稱乙部分），向由李土埔、李子姣之派下子孫即訴外人李遠輝、李遠昌、李遙洲（下合稱李遠輝等3人；如單指其一則逕稱姓名）共同繼承使用，李遠輝等3人並約定乙部分由李遠輝、李遙洲共同管理使用，李遠輝、李遠昌另約定原三合院大廳右側廂房基地、廳前右側空地由李遠輝管理使用。陳淑媛與李遠輝復於74年9月4日，針對李遠輝所有之系爭土地所有權應有部

分與分管使用之大廳右側廂房簽訂不動產地上權典權設立契約書（下稱74年契約書），訴外人即陳淑媛之夫、李俊儀、李毅然、李舜姬之父李榮澤並在原三合院大廳前方臨接延平北路6段258巷道路之空地上，搭蓋共3層之結構物（無壁面，現仍存在，下稱原結構物）及裝設鐵捲門，且在甲部分與系爭土地如附圖二所示灰色、紫色部分之上空加蓋頂棚，斯時均未見其他共有人表示異議，故甲部分本已歸由李遠輝分管使用。李遠輝死亡後，被告為李遠輝之繼承人，並在甲部分共同出資興建系爭地上物居住使用，基於共有人間之默示分管契約，即屬有權占有。次系爭地上物係供被告居住使用，倘強行拆除，將致被告流離失所，且扣除被告承襲李遠輝而分管之原三合院大廳右半部與大廳右側廂房基地外，原告無合理使用其餘土地之可能，故原告請求拆屋還地有權利濫用之嫌。又何美麗遲至107年3月29日，始因夫妻贈與取得系爭土地所有權應有部分8分之1，不得請求自106年11月1日起算之相當於租金之不當得利，且系爭土地之地形不易使用，不應以10%計算相當於租金之不當得利等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)李春順未於最後言詞辯論期日到場，惟前曾到庭及以書狀陳稱：系爭土地共有人於數十年前已達成協議，將原三合院大廳右側廂房基地及乙部分歸由李萬傳管理使用，嗣該分管權利輾轉由李遠輝等3人繼承，李遠輝等3人並約定66號房屋由李遙洲分管，李遠輝、李遠昌共同分管如附圖三所示原三合院大廳分管中線右側（即大廳右半部與大廳右側廂房）之基地，伊、李春長與其他兄弟姐妹因繼承而取得李遠輝對系爭土地所有權應有部分，並於106年12月間，在原分管範圍內建造系爭地上物，則基於默示分管契約、地上權或租賃法律關係，自屬有權占有等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、查：

(一)重測前40地號土地於日治時期原為李萬傳、李士決共有，所有權應有部分各2分之1。李萬傳死亡後，其所有權應有部分由李土埔、李子姣各繼承4分之1；嗣李土埔、李子姣於日治時期大正3年12月，各將重測前40地號土地所有權應有部分8分之1贈與李岸、李吳氏欸，李岸、李吳氏欸之所有權應有部分各為8分之1。李土埔死亡後，其所有權應有部分8分之1由李遙洲繼承；李子姣死亡後，其所有權應有部分由李遠昌、李遠輝各繼承16分之1；李士決死亡後，其所有權應有部分先由訴外人李阿枋、李阿令繼承，李阿枋又將所有權應有部分均移轉予李阿令，李阿令嗣由李式欽繼承，李式欽死亡後，由李榮澤與訴外人李榮聰、李榮仁、李榮憲（下合稱李榮澤等4人；如單指其一則逕稱姓名）繼承；李吳氏欸死亡後，其所有權應有部分輾轉由訴外人柯水得、柯文慶繼承取得。後重測前40地號土地於71年間經變更地號為系爭土地。

(二)蔡瓊英於89年9月27日，以同年月21日夫妻贈與為由，自李榮憲處取得系爭土地所有權應有部分8分之1；陳淑媛、李俊儀、李毅然、李舜姬於102年7月15日，因繼承李榮澤而為系爭土地共有人，並於105年4月6日，以分割繼承為由，登記取得系爭土地所有權應有部分各36分之1、36分之1、36分之1、24分之1；李舜姬另於102年9月3日，以拍賣為原因，取得訴外人李沈鶴子所有之系爭土地所有權應有部分32分之3；全樂公司於106年5月26日，以買賣為由，登記取得系爭土地所有權應有部分32分之5；何美麗於107年3月29日，以同年月22日夫妻贈與為由，自李榮仁處取得系爭土地所有權應有部分8分之1。

(三)李遠輝於83年1月12日死亡，經本院以105年度訴字第623號事件裁判分割遺產後，被告各取得系爭土地所有權應有部分96分之1。嗣李春長於106年8月30日，將其所有權應有部分贈與李沈鶴子、訴外人即李遙洲之子李英環各96分之14。

01 (四)陳淑媛曾於74年9月4日，與李遠輝簽立74年契約書，嗣李
02 榮澤即在系爭土地之一部搭蓋共3層之原結構物。

03 (五)被告於106年間，出資將原結構物空殼改擴建為坐落系爭土
04 地如附圖一所示1A部分、面積9.89平方公尺；1B部分、面積
05 75.63平方公尺；1C部分、面積3.61平方公尺；2A部分、面
06 積81.01平方公尺之系爭地上物。系爭地上物現為被告共同
07 居住使用。

08 (六)上揭各情，有日治時期土地登記簿謄本（見本院卷一第362
09 至366頁）、土地登記謄本（見調解卷第7至22頁）、土地
10 登記查詢資料與異動索引（見本院卷一第82至130頁）、臺
11 北市士林地政事務所（下稱士林地政所）108年5月17日北
12 市地籍字第1087009494號函附之土地登記簿謄本（見本院卷
13 一第150至155頁）、戶籍謄本（見本院卷一第367頁）、
14 個人戶籍資料查詢結果（見本院卷一第29、31頁）、74年契
15 約書（見本院卷一第242至244頁）、現場照片（見本院卷
16 一第142至144、246頁）可稽，並經本院會同士林地政所
17 地政人員至現場履勘明確，暨囑託該地政所測量，有本院勘
18 驗筆錄（見本院卷一第299至305頁）、士林地政所108年
19 12月16日北市士地測字第1087024256號函附之同年9月5日
20 士林土字第928號複丈成果圖可稽（見本院卷一第312至31
21 3頁），且為原告與李春長所不爭執（見本院卷一第383至
22 385頁），均堪信為真。

23 四、本院得心證之理由：

24 原告主張被告無權占有系爭土地，並因此無法律上原因而受
25 利益，致原告受有損害等語，惟為被告所否認，並以前揭情
26 詞置辯。是本件應審究者，厥為：(一)被告有無合法占有系爭
27 土地之權源？1.系爭土地共有人是否曾成立默示分管契約，
28 由李遠輝分管系爭地上物所坐落之系爭土地範圍？2.被告得
29 否依地上權或租賃法律關係，有權占有系爭土地？(二)原告請
30 求拆屋還地，有無權利濫用情事？(三)原告得請求被告給付相
31 當於租金之不當得利為若干？茲分敘本院之認定如下：

(一)被告並無合法占有系爭土地之權源：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被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正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨參照）。本件原告主張其為系爭土地共有人，被告則為系爭地上物之所有權人，而以系爭地上物占用系爭土地如附圖一所示1A、1B、1C、2A部分之範圍等情，為被告所不爭執，已如前述，則被告自應就其占有系爭土地有正當權源一事，負舉證之責。

2.系爭土地共有人並未成立由李遠輝分管系爭地上物所坐落系爭土地範圍之默示分管契約：

(1)按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，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，固非不得認有默示分管契約之存在。然分管契約乃關於共有物管理之約定，是默示分管契約之成立，必以共有人針對該共有物，有實際上劃定使用範圍，各自分別占有共有物之特定部分而為管理，始足當之。

(2)查系爭土地於40幾年時，原有原三合院坐落在上，中間為三合院大廳，大廳左右兩側皆各有2間廂房，左右廂房旁另各建有左右護龍（即向前延伸之長條型廂房）平行對望，與大廳、廳側廂房共同圍圍廳前空地之三邊。其中右護龍所在位置約莫為66號房屋，左護龍所在位置則為改建前之門牌臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號房屋（下稱64號房屋）等情，業據證人即系爭土地共有人柯勝吉於本院審理時及另案本院104年度重訴字第148號李舜姬等與李英環、李沈鶴子間請求拆屋還地等事件（下稱148號事件）中、李英環於本院審理時各證述明確（見本院卷二第9至11、16頁；本院10

01 4 年度重訴字第148號卷，下稱148號卷，卷二第150頁）
02 ，並經陳淑媛於148號事件中陳明無訛（見148號卷二第32
03 5至331頁），且經柯勝吉於本院審理時當庭繪製原三合院
04 示意圖在案（見本院卷二第22頁）；兩造亦不爭執系爭土地
05 上早年曾有原三合院之事實（見調解卷第3頁背面；本院卷
06 一第73頁），李春長復提出原三合院示意圖、大廳與大廳右
07 側廂房照片為佐（見本院卷一第290至292頁），首堪採認
08 。

09 (3) 原三合院大廳於94年間遭颱風吹垮坍塌乙節，業據被告於本
10 院審理時自承在卷（見本院卷二第61頁）。而依李春長於14
11 8號事件陳以：伊有將大廳右側廂房與大廳一併拆除，但大
12 廳之前已經坍塌不能使用等語（見148號卷二第334、339
13 頁），並徵之柯勝吉於109年5月18日本院審理時證述：大
14 廳好像是距今10年左右拆除等語（見本院卷二第10頁），訴
15 外人即李英環之子李志東於105年6月24日148號事件準備
16 程序中亦陳稱：依148號事件所附複丈成果圖（見148號卷
17 一第169頁），虛線範圍（即66號房屋往大廳方向）原也有
18 建物，但後來崩塌，並且拆除。後李舜姬、李春長等人於2
19 年前，有重新開始整修興建等語（見148號卷二第93頁），
20 再佐以依原告所提103年10月間拍攝之照片（見調解卷第3
21 頁背面、23頁；本院卷一第143頁），系爭土地上斯時已無
22 原三合院大廳及大廳右側廂房存在，該處為空地並經停放車
23 輛，足見原三合院大廳與大廳右側廂房，應於99年至103年
24 間之某時即經李春長完全拆除，其後該部分基地並據閒置數
25 年。被告抗辯：伊於105年4、5月間始拆除大廳與大廳右
26 側廂房云云（見本院卷一第358頁），並不可採。

27 (4) 就系爭地上物坐落位置與原三合院之關係：

28 李榮澤曾在原三合院大廳前方鄰接至延平北路6段258巷之
29 空地上興建原結構物，並在面向258巷處裝設鐵捲門乙節，
30 為被告陳述在卷（見本院卷二第54頁），且有照片可稽（見
31 本院卷一第143至144、246頁）。而被告係將原結構物空

01 殼改擴建為系爭地上物，亦如前述。再參以柯勝吉於本院審
02 理時證述：伊10多歲時，64號房屋那邊的人在大廳前空地處
03 蓋了2棟房子，有點擋到大廳差不多一半的範圍（即大廳左
04 半部），但對三合院本身格局沒有影響。嗣馬路拓寬時，64
05 號房屋那邊的人拆掉三合院64號房屋那一側之一部分房屋，
06 並將上開2棟房子往後拉。李榮澤興建如本院卷一第143頁
07 上方照片所示鐵捲門及同頁下方照片所示混凝土結構物（即
08 原結構物），上開鐵捲門進去後，就是64號房屋往裡面拉後
09 ，大廳剩下來的部分跟李春長之房間（即大廳右側廂房中之
10 一間）。鐵捲門距以前三合院時代李春長之房間，還有一段
11 距離等語（見本院卷二第12至15頁），並當庭標示前述2棟
12 房子後移後之位置，係占用廳前左側空地與原64號房屋之部
13 分（見本院卷二第22頁）；陳淑媛於148號事件中亦陳以：
14 李榮澤曾在64號廂房前方空地，搭蓋水泥建造房屋，後來該
15 處為了要做258巷馬路，故把上開水泥建造房屋後移。後移
16 時，64號這邊之舊廂房還在等語（見148號卷二第327至32
17 8頁）。而經本院至現場履勘結果，系爭地上物第1層亦設
18 有鐵捲門，中段部分仍可見混凝土結構物外顯，後半段則僅
19 以鐵皮搭蓋，非依附在混凝土結構物上，有本院勘驗筆錄可
20 憑（見本院卷一第301頁），被告復坦言：系爭地上物之前
21 半段係借用原結構物之外殼，後半段則為被告自行以鐵皮搭
22 蓋。系爭地上物有部分係坐落在大廳右側廂房，及大廳門口
23 正中線延伸至大廳後方正中點連線之大廳右半部等語（見本
24 院卷一第276、301、322頁），益可認系爭地上物前半段
25 依附原結構物興建部分，係坐落在原三合院廳前右側空地，
26 後半段則約坐落在原三合院之大廳右半部與大廳右側廂房所
27 在位置。

- 28 (5) 李春長雖抗辯稱：甲部分、乙部分向由李土埔、李子姣之派
29 下子孫即李遠輝等3人共同繼承使用，李遠輝等3人並約定
30 乙部分由李遠輝、李遙洲共同管理使用，李遠輝、李遠昌另
31 約定原三合院大廳右側廂房基地、廳前右側空地由李遠輝管

理使用。故甲部分均歸由李遠輝分管使用云云；李春順亦抗辯以：李遠輝、李遠昌共同分管如附圖三所示原三合院大廳分管中線右側（即大廳右半部與大廳右側廂房）之基地云云。然：

①柯勝吉於本院審理中證述：李吳氏欸係伊之祖母，嫁入李家後因其丈夫死亡，另招贅柯家人，但李家、柯家的祖先伊都要祭祀。伊從出生開始，即住在66號房屋旁之門牌臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號房屋（下稱68號房屋），約79年搬離，然伊仍會過去68號房屋走動。64號房屋、66號房屋以前為三合院，中間有三合院大廳，是放姓李祖先牌位之大公廳，過年、重陽節均會在那邊拜拜。大廳、廳前空地均由大家共用，沒有特別約定由何人使用。以前人認為公廳是大家的等語（見本院卷二第9至10、12、13、15頁）；陳淑媛於148號事件審理時亦陳以：伊自61年開始住在改建前之64號房屋。大廳是放祖先牌位，如有長輩過世，也會將大體放在大廳，這是習俗。大廳是64號、66號李姓的家族在使用，姓柯的也會使用等語（見148號卷二第325至326頁），顯見系爭土地之共有人俱無明示同意或任由李遠輝等3人逕將大廳右半部與廳前右側空地劃為自己使用範圍而排除其他共有人占有使用之情事，遑論李遠輝、李遠昌得否擅自約定該部分由李遠輝單獨管理。被告執前詞抗辯李遠輝分管大廳右半部、廳前右側空地之基地範圍云云，殊與事實不符，諉無可採。

②按房屋與土地分屬不同之不動產，共有人就共有之房屋，按格局劃分為不同空間各自居住使用者，除有特別約定外，僅係就共有之房屋成立分管契約。申言之，該共有房屋所坐落之基地範圍，既已經共有人搭蓋共有房屋占有，共有人就房屋之基地，實係以該共有房屋全部，共同占有所坐落基地之範圍，並非分別以各該劃分使用之房屋內部空間，各自占有該部分之基地，自不能認共有人亦有就共有基地成立默示分管契約之意。查：

01 (卅) 柯勝吉於148號事件中陳稱：土地部分，以前因為都是共有
02 ，不會特別分哪一塊地誰去用，因為上面蓋的是三合院，長
03 輩他們決定好各房去使用哪一個房間。最早在使用時土地沒
04 有分管協議，只有房子給誰用有講好，一開始就是由李遙洲
05 等人的祖先安排好各房使用的範圍。66號房屋靠近馬路位置
06 有1間廚房，由李遙洲使用，走進去約4公尺有第2間廚房
07 ，是李遠輝、李遠昌共管，李遠輝與李遠昌後來將廚房交給
08 李遙洲使用，他們是有條件交換等語（見148號卷二第150
09 、180至181頁）；於本院審理中證述：大廳靠66號房屋那
10 側的2個房間，1間是李遠昌的房間，1間是李春長他們的
11 房間，然該2個房間後來都沒有使用。66號房屋那邊為李遙
12 洲他們使用。64號房屋與大廳靠64號房屋那側之2個房間均
13 為大房使用。68號房屋以前是1層半瓦屋，係伊家的人使用
14 。（問：何以大家在三合院時代按此方式使用？）以前祖先
15 就是這樣分的，伊不知為何這樣分等語（見本院卷二第10至
16 12、15頁）。

17 (乙) 陳淑媛於148號事件審理時亦陳以：64號房屋於60年間係伊
18 、伊先生李榮澤與3個小孩在使用。伊搬入時，李榮憲還有
19 住在那邊。伊婆婆有跟伊解釋過伊等這一房是使用64號這邊
20 的廂房，李遠輝、李遠昌及李英環是使用66號那一側的廂房
21 等語（見148號卷二第325至326、331頁）。

22 (丙) 證人即李遠昌之媳婦李連月枝於106年6月19日148號事件
23 審理時復證稱：伊於50幾年前，有在原三合院那邊住過1年
24 多。大廳一進去左轉有1個通道，伊住在左轉後第1個房間
25 ，李遠輝則住在伊房間後面。李舜姬的父母親住在如148號
26 卷二第162頁照片所示大廳之右邊（即原三合院大廳左側）
27 。伊所居住之房間，係李子蛟留給李遠昌的，祖先他們留下
28 來就是各房都有各房之房間等語（見148號卷二第296至
29 300、303頁），並當庭標示其居住之房間，即為大廳靠66
30 號房屋那側2個房間中之1間，有圖說可稽（見148號卷二
31 第306頁）。

01 (丁) 李春長於148號事件中另陳以：66號房屋原由李遠輝、李遙
02 洲共同使用。伊小時候，李英環尚未加蓋66號房屋之2樓，
03 斯時66號房屋前半段、中段各有1間廚房，分別由李遙洲、
04 李遠輝使用。大廳右側廂房後面原為空地，為李遙洲使用，
05 李遙洲過世後，李遠輝同意將66號房屋之中段廚房與李英環
06 交換後方空地使用。又李遠昌在離開原三合院前，有使用大
07 廳右側廂房中之1間及共用66號房屋之中段廚房，後因李遠
08 輝與李遠昌間牽涉延平北路6段258巷50幾號巷弄內之他筆
09 土地，當時建商建屋後，李遠昌分得4樓及一些錢，李遠輝
10 分得1樓，但沒有跟建商拿錢，故李遠昌跟李遠輝說將原三
11 合院這邊的房子，包含李遠昌本來使用的房間、伊使用之房
12 間及66號房屋之中段廚房均讓給伊等使用等語（見148號卷
13 二第332至337頁），並當庭繪製66號房屋與大廳右側廂房
14 使用格局圖為佐（見148號卷二第339頁）。

15 (戊) 據此，雖可信系爭土地共有人於原三合院興建完成後，曾將
16 大廳右側廂房與右護龍分配予李土埔、李子蛟等二房使用，
17 將大廳左側廂房與左護龍分配予李式欽一房使用，李土埔、
18 李子蛟另就其等如何使用大廳右側廂房與右護龍之內部格局
19 有所協議，嗣李遠輝等3人、李榮澤等4人延續上開分配方
20 式，繼續分別使用大廳左右側廂房與左右護龍，後李遠昌同
21 意由李遠輝使用李遠昌在原三合院之房屋空間後，李英環復
22 與李遠輝交換部分使用空間。然苟原三合院房屋為共有，揆
23 之前揭說明，尚不足以李土埔時代之共有人間曾就原三合院
24 房屋內部空間如何使用有所合意，即遽謂全體共有人亦有由
25 內部空間使用者分管各該內部空間所坐落基地之默示分管合
26 意。而被告並未舉證證明大廳右側廂房乃李子蛟獨自興建，
27 故由李遠輝、李遠昌單獨繼承該廂房之事實上處分權乙節，
28 更無從以李遠昌同意李遠輝得使用原三合院內李遠昌原本使
29 用之房屋空間，遽謂李遠輝即係單獨以大廳右側廂房占有系
30 爭土地並分管該廂房範圍內之土地。

31 ③ 李春長固以陳淑媛與李遠輝曾於74年9月4日簽訂74年契約

書，李榮澤即在原三合院大廳前方臨接延平北路6段258巷道路之空地上，搭蓋共3層之原結構物及裝設鐵捲門，並在甲部分與系爭土地如附圖二所示灰色、紫色部分之上空加蓋頂棚，斯時均未見其他共有人表示異議為由，抗辯甲部分係由李遠輝分管云云。惟查：

(甲) 74年契約書名為「不動產地上權、典權設立契約書」，「不動產標示」記載「土地○○○區○○段○○段○○○ ○號面積567平方公尺·持分1/16。房屋：以現況為準」，第6條並以手寫加註「壹、地上權暨建物，限甲方（即陳淑媛）全權使用，但不得轉讓他人。貳、除改建三樓以上之建物時，乙方（即李遠輝）要償還全數之借款」，雖有74年契約書可憑（見本院卷一第242至244頁）。而74年契約書所指房屋為大廳右側廂房中之1間，該房間原由李春長使用，於簽約後即改由陳淑媛使用乙節，固亦為陳淑媛、李春長於148號事件中陳述明確（見148號卷二第327、336頁）。然徒憑上開約定，僅可認李遠輝、陳淑媛私下協議李遠輝提供大廳右側廂房中之1間暨其基地持分予陳淑媛使用，不足推謂全體共有人間在此之前，確已有由李遠輝分管甲部分之默示分管協議。

(乙) 李榮澤所興建之原結構物坐落在原三合院廳前空地乙節，為被告所自承（見本院卷二第54頁；卷一第323頁），而原告陳稱：原結構物之範圍不及於原三合院大廳等語（見本院卷一第323、328頁），亦為被告所不爭執，足見李榮澤搭蓋原結構物、鐵捲門等項，俱無從推謂李遠輝前曾分管大廳右半部。又徵之柯勝吉於本院審理時證述：李榮澤蓋鐵捲門與原結構物時，說他們有一半之土地，所以伊等沒有計較等語（見本院卷二第13頁），益顯其他共有人係因認李榮澤所屬李式欽一房就系爭土地之所有權應有部分合計已達2分之1，方於李榮澤搭蓋鐵捲門、原結構物或在系爭土地上搭蓋頂棚時未予異議，並非認定該範圍土地原屬李遠輝分管且得由李遠輝授權他人繼續使用，自無從執以率指甲部分係由李遠

輝分管。

(丙)是以，李春長以前詞抗辯李遠輝曾分管甲部分云云，容難採取。

④李春順復抗辯稱：系爭土地有部分空地被政府徵收為現今之延平北路6段258巷後，各共有人將各分管居住之房屋往258巷之馬路邊蓋，即成現今之64號房屋、66號房屋、68號房屋與永平街75巷39號房屋（下稱永平街39號房屋），相互協調、各自分管而無怨言云云（見本院卷一第73頁）。查李榮澤曾在系爭土地除原三合院左護龍（即原始之64號房屋）以外之空地上加建水泥建物，而擴建64號房屋範圍，後於馬路拓寬時將該水泥建物後移占用廳前左側空地一情，雖經柯勝吉於本院審理時、陳淑媛於148號事件中各陳述如前。而李英環現已在66號房屋原有牆面樑柱等基礎結構上，增建第2、3層供居住使用乙節，固亦為兩造所不爭執，且經本院調取148號事件全卷核閱無誤。又依柯勝吉於本院審理時證述：68號房屋旁邊還有一個屋子，與68號房屋共用門牌，是訴外人李明德住的，這是在馬路拓寬、拆掉一部分房屋時蓋的。系爭土地上另有永平街39號房屋，這是在伊7、8歲時，約於50年左右興建。各共有人大部分是照以前居住的地方加蓋，在居住地方加蓋時，如果沒有拆除牆壁、影響他人，就自己加蓋，沒有大家另外開會表示要不要同意等語（見本院卷二第11、13頁），於148號事件中陳以：現在看到的68號房屋、永平街39號房屋都是後來各房自己去蓋的，就本來古厝的格局翻新，基本上屋頂拆掉往上蓋，牆壁的話，與隔壁相鄰部分原則上不會拆。是在馬路開闢時，有再重新建造，就是由實際使用該區塊的人去處理。另永平街39號房屋係由伊父親搭建等語（見148號卷二第150、181頁），佐之李英環於本院審理時證以：李明德之父為李岸，是另一支線等語（見本院卷二第15頁），雖復可知原使用64號房屋、66號房屋、68號房屋之系爭土地共有人，曾分別在各該房屋原有結構基礎上向上加蓋，其中李榮澤、柯家等二房另占有系爭

土地其他範圍加蓋房屋，李明德一房亦於道路拓寬時增修建
68號房屋旁之房舍。惟徒憑各共有人曾各分配使用共有房屋
之部分內部空間，不能認共有人亦有就共有基地成立默示分
管契約之意，業經本院認定如前。而上開各情，核僅涉及系
爭土地共有人在部分共有人自行改擴建64號房屋、66號房屋
、68號房屋、永平街39號房屋後，是否針對此嗣後發生之事
實，因長期相互容忍、未予干涉，而就該土地範圍另成立默
示分管契約之問題，與李遠輝在世時，是否已分管非屬前揭
範圍之甲部分，並無必然關連，殊難為有利被告之認定。

(6)是以，依被告所舉證據，不足證明系爭土地共有人已成立由
李遠輝分管系爭地上物所坐落系爭土地範圍之默示分管契約
，是被告抗辯其等基於繼承自李遠輝之默示分管契約，有權
占有系爭地上物坐落系爭土地之範圍云云，即非可採。

3.被告與其他共有人間並無地上權或租賃法律關係存在：

李春順雖抗辯：被告依地上權或租賃法律關係，有權占有系
爭土地興建系爭地上物云云。惟系爭土地未據設定地上權，
有土地登記謄本可稽（見調解卷第22頁），顯見被告並非系
爭土地之地上權人，自無從執以抗辯有權占有。又被告洵未
舉證證明其等曾就系爭地上物坐落之系爭土地範圍，與其他
共有人達成租賃契約之意思表示合致。是李春順前揭辯詞，
無可憑採。

4.綜上，被告未能舉證證明其等有合法占有系爭土地之權利，
是原告主張被告無權占有系爭土地，堪信為真。

(二)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，有妨害其所有權之虞
者，得請求防止之；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、第821條各有明
文。查被告占有系爭土地並無合法權源，業如前述，是原告
請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地返還予原告及其
他全體共有人，自屬有據。

01 (三)原告請求拆屋還地，無權利濫用之情事：

02 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
03 的，民法第148條第1項定有明文。權利之行使，是否以損
04 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
05 ，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以
06 定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社
07 會所受之損失甚大者，基於權利社會化之基本內涵，非不得
08 視為以損害他人為主要目的；至當事人行使權利，雖足使他
09 人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所
10 定範圍之內（最高法院107年度台上字第2210號判決意旨參
11 照）。又權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將
12 造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大
13 之變態結果時，始受限制。而何謂「利益極少」、「損失甚
14 大」，應就具體事實為客觀之認定，且應由主張變態情事者
15 ，負舉證之責（最高法院98年度台上字第2483號判決意旨參
16 照）。

17 2.原告為系爭土地之共有人，本得與其他共有人共同使用、收
18 益未經成立分管契約之系爭土地範圍。而系爭地上物第1層
19 面積已達89.13平方公尺（計算式：9.89+75.63+3.61=
20 89.13），佔地非微，則被告既未分管系爭地上物所坐落之
21 系爭土地範圍，原告自有可能與其他共有人共同有效使用收
22 益該部分土地。李春長抗辯扣除原三合院大廳右半部與大廳
23 右側廂房基地外，原告無合理使用其餘土地之可能云云，要
24 難採取。再被告既無占有系爭土地之合法權源，亦難認其等
25 就以系爭地上物占有系爭土地之範圍，有何應受合法保障之
26 使用利益存在。此外，被告復未提出其他證據，證明原告請
27 求其等拆除系爭地上物及將所占有之土地返還予全體共有人
28 ，有何自己所得利益極少而他人及國家社會所受損失甚大之
29 變態事實，揆之上揭說明，自難認原告請求被告拆屋還地，
30 有何以損害他人為主要目的而屬權利濫用之情形。李春長執
31 前詞抗辯原告請求拆屋還地為權利濫用云云，無可採取。

01 (四)原告依民法第179條規定，得請求被告各給付如附表一所示
02 之相當於租金之不當得利：

03 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
04 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
05 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
06 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181
07 條分別定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得
08 相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為
09 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
10 照）。是無權占有人顯係無法律上原因而受占有使用土地之
11 利益，並已致土地所有權人無法管領使用而受有損害，土地
12 所有權人即得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還
13 該利益，又因該利益依其性質不能返還，依前揭規定，無權
14 占有人自應償還其價額即給付相當於租金之不當得利。查被
15 告係於106年11月間出資將原結構物空殼改擴建為系爭地上
16 物乙節，為原告與李春長所自認（見本院卷一第279、322
17 至333、383至385頁），堪信被告係自該月間起無權占有
18 系爭土地，則被告無法律上之原因而受利益，致原告受有損
19 害，揆之上揭說明，原告自得依民法第179條、第181條但
20 書之規定，請求被告給付占有系爭土地相當於租金之不當得
21 利。李春順雖抗辯稱：被告係於同年12月間改建系爭地上物
22 云云（見本院卷一第71頁），然與李春長上開自認之事實不
23 符，並不可採。原告嗣改主張被告於同年10月間即占用系爭
24 土地興建房屋云云（見本院卷二第26頁）而撤銷自認，惟未
25 經被告同意，亦未舉證證明其自認與事實不符，亦無可憑取
26 。再原告未舉證證明被告自同年11月1日即占有系爭土地搭
27 蓋系爭地上物，衡情被告亦有可能迨至同年月30日始為此無
28 權占有行為，應認蔡瓊英、陳淑媛、李俊儀、李毅然、李舜
29 姬、全樂公司僅得請求自是日起算之相當於租金之不當得利
30 ，而何美麗於107年3月29日方為系爭土地之共有人，亦僅
31 得請求自該日起算之相當於租金之不當得利。又被告既係共

同占有系爭土地，因不當得利之債係屬可分之債，依民法第271條第1項規定，應由被告就因共同占有系爭土地而生之相當於租金之不當得利，各分擔2分之1。

2.按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百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。次土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法第25條亦有明定。再土地法第148條規定：土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。則依上開說明，土地法第97條第1項規定所謂之土地申報價額，係指該土地之申報地價。又所謂年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非一律依照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值、所受利益及社會情感等情事而為決定。

3.系爭土地於106年1月之申報地價為3萬1,600元；於107年1月之申報地價為2萬9,840元，有土地登記謄本（見本院卷一第139至140頁）、土地地價查詢結果（見本院卷一第272頁）可憑。本院審酌系爭土地之地目為建，對面即為社子國小，鄰近多為公寓式住宅，步行3分鐘可達小型傳統市場，騎車5分鐘可達社子市場，步行5分鐘可達社子國小公車站，而系爭地上物現供被告居住使用，1樓為客廳、廚房及1間臥室，2樓為佛堂、書房及臥室等情，有前載土地登記查詢資料（見本院卷一第82頁）、現場照片（見本院卷一第344至353頁）可佐，且據本院勘驗現場屬實，有上揭勘驗筆錄可稽（見本院卷一第300、304頁），足認系爭土地地位處巷弄內，商業活動雖非興盛，惟附近交通尚稱便利，生活機能亦佳，而被告占用系爭土地係作為住家自用。是依此等基地位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀，認原告請求以申報地價年息7%計算被告占用系爭土地相當於租金之不當得利，尚屬適當；逾此範圍之請求，即乏所憑。則依此計算：

01 (1) 蔡瓊英自106年11月30日起至被告返還所占用土地日止，請
02 求被告各按月給付以系爭地上物第1層（即如附圖一所示1A
03 、1B、1C部分）占有系爭土地之相當於租金之不當得利1,02
04 7元（計算式： $31,600 \times 89.13 \times 7\% \times 1/8 \times 1/12 = 2054$
05 $\circ 2054 \div 2 = 1,027$ ，小數點下四捨五入，下均同），應屬
06 有據；

07 (2) 何美麗自107年3月29日起至被告返還所占用土地日止，請
08 求被告各按月給付以系爭地上物第1層占有系爭土地之相當
09 於租金之不當得利970元（計算式： $29,840 \times 89.13 \times 7\%$
10 $\times 1/8 \times 1/12 = 1,939$ 。 $1,939 \div 2 = 970$ ），亦屬有據；

11 (3) 陳淑媛、李俊儀、李毅然自106年11月30日起至被告返還所
12 占用土地日止，各請求被告各按月給付以系爭地上物第1層
13 占有系爭土地之相當於租金之不當得利228元（計算式： 31
14 $,600 \times 89.13 \times 7\% \times 1/36 \times 1/12 = 456$ 。 $456 \div 2 = 22$
15 8 ），為有理由；

16 (4) 李舜姬自106年11月30日起至被告返還所占用土地日止，請
17 求被告各按月給付以系爭地上物第1層占有系爭土地之相當
18 於租金之不當得利1,113元（計算式： $31,600 \times 89.13 \times 7$
19 $\% \times 13/96 \times 1/12 = 2,225$ 。 $2,225 \div 2 = 1,113$ ），應予
20 准許；

21 (5) 全樂公司自106年11月30日起至被告返還所占用土地日止，
22 請求被告各按月給付以系爭地上物第1層占有系爭土地之相
23 當於租金之不當得利1,284元（計算式： $31,600 \times 89.13 \times$
24 $7\% \times 5/32 \times 1/12 = 2,567$ 。 $2,567 \div 2 = 1,284$ ），同屬
25 有據。至原告逾上開部分之請求，則乏所憑，不應准許。

26 五、從而，原告依民法第821條、第767條第1項、第179條規
27 定，請求被告將坐落系爭土地之系爭地上物拆除，並返還該
28 部分土地予原告及全體共有人，及被告應各給付原告如附表
29 一所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為
30 無理由，應予駁回。

31 六、原告與李春長就主文第1項陳明願供擔保，聲請宣告假執行

01 及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保
02 金額宣告之。並由本院依職權宣告李春順預供相當之擔保金
03 額後得免為假執行。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
06 贅述。

07 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
08 訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項前段、第
09 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 109 年 7 月 13 日
11 民事第三庭 法官 李佳芳

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
15 命補正逕行駁回上訴。

16 中 華 民 國 109 年 7 月 13 日
17 書記官 劉雅萍