# 臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第439號

原　　告　誠家興建設股份有限公司
法定代理人　孫銘仁
訴訟代理人　陳建勳律師
　　林靜怡律師
被　　告　李明宗
訴訟代理人　周耿德律師
被　　告　張家禎
訴訟代理人　鍾亦庭律師
被　　告　李言峰
　　李建中
上二人共同
訴訟代理人　吳嘉榮律師
被　　告　李春綢
訴訟代理人　郭小誌
被　　告　葉金村
訴訟代理人　楊和慶
被　　告　詹啟宏
　　劉鈺秀
　　謝齊
上　一　人
訴訟代理人　黃薏庭
被　　告　李至峰
　　李建發

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告劉鈺秀應自如附圖所示暫編地號209(6)地號土地上，暫編名稱為檳榔攤之地上物騰空遷出。

二、被告葉金村應自如附圖所示暫編地號209(5)、208(5)地號土地上，暫編名稱為早餐店之地上物騰空遷出。

三、被告詹啟宏應自如附圖所示暫編地號209(4)、208(4)地號土地上，暫編名稱為咖啡店之地上物騰空遷出。

四、被告李至峰應將如附圖所示暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

五、被告李建發應將如附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

六、被告李明宗應將如附圖所示暫編地號209(4)、209(5)、209(6)地號土地上，暫編名稱為咖啡店、早餐店、檳榔攤之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(4)、208(5)地號土地上，暫編名稱為咖啡店、早餐店之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

七、被告李春綢應將如附圖所示暫編地號209(3)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號(理髮廳)之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(3)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號(理髮廳)之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

八、被告謝齊、張家禎應將如附圖所示暫編地號209(2)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號(鬆餅店)之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(2)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號(鬆餅店)之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

九、被告李言峰、李建中應將如附圖所示暫編地號209(1)地號土地上，門牌為新北市○○區○○路○○○號之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(1)地號土地上，門牌為新北市○○區○○路○○○號之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

十、被告李明宗、李春綢、謝齊、張家禎、李言峰、李建中應各給付原告如附表一之3所示金額。

十一、被告李明宗、李春綢、謝齊、張家禎、李言峰、李建中應各自如附表二之3所示之日起至返還土地之日止，按月給付原告如附表二之3所示每月應付租金之金額。

十二、原告其餘之訴駁回。

十三、訴訟費用由被告各按附表三所示之比例負擔，餘由原告負擔。

十四、本判決第1至9項於原告以附表四所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表四所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

十五、本判決第10項於原告以附表五所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表五所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

十六、本判決第11項就已到期部分，於原告以附表六所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表六所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

十七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：本件被告劉鈺秀、李至峰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，被告詹啟宏、李建發經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告主張：

一、原告為新北市○○區○○段○○○○○○○○○號(以下合稱系爭土地，分則逕稱208地號、209地號)土地之所有權人，所有權持分比例各為6675/32000、1/1。而被告李明宗為卷附新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖(下稱附圖)所示：暫編地號209(4)、208(4)地號土地上，暫編名稱為咖啡店；暫編地號209(5)、208(5)地號土地上，暫編名稱為早餐店；暫編地號209(6)地號土地上，暫編名稱為檳榔攤地上物之處分權人。被告李明宗或李至峰為附圖所示：暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋地上物之處

分權人。被告李春綢為附圖所示：暫編地號209(3)、208(3)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號(理髮廳)(下稱200號建物)地上物之處分權人。被告謝齊、張家禎為附圖所示：暫編地號209(2)、208(2)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號(鬆餅店)(下稱202號建物)地上物之處分權人。被告謝齊、張家禎或被告李建發為附圖所示：暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)地上物之處分權人。被告李言峰、李建中為附圖所示：暫編地號209(1)、208(1)地號土地上，門牌為新北市○○區○○路○○○號(下稱204號建物)地上物之處分權人。渠等未經原告及共有人同意，私自以地上物占用系爭土地，實已構成無權占有、並妨害原告及共有人對系爭208、209地號土地所有權之行使，原告依法起訴請求被告拆除地上物並返還系爭土地予原告及共有人全體，應有理由。至被告劉鈺秀現承租使用附圖所示：暫編地號209(6)地號土地上，暫編名稱為檳榔攤之地上物。被告葉金村現承租使用附圖所示：暫編地號209(5)、208(5)地號土地上，暫編名稱為早餐店之地上物。被告詹啟宏現承租使用附圖所示：暫編地號209(4)、208(4)地號土地上，暫編名稱為咖啡店之地上物。被告李至峰現占有使用附圖所示：暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物。被告李建發現占有使用附圖所示：暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物。渠等雖非事實上處分權人，惟占有使用各該建物，若未遷出，顯無法執行拆屋還地，亦屬妨害原告所有權之行使，故原告請求其遷空部分，亦有理由。

二、因被告李明宗、李至峰就附圖所示暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物，孰有處分權似乎仍有爭執；被告謝齊、張家禎、李春綢則指稱附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物處分權人為李建發，是除維持上開被告李至峰應自附圖所示暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上

物、被告李建發應自附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物騰空遷出之請求外，並為訴之選擇合併請求被告李至峰應將如附圖所示暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體；被告李建發應將如附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。請求鈞院就此部分於斟酌全部辯論意旨後，選擇為原告有利之判決。

三、系爭208、209地號土地之前5 年申報地價如謄本所載(見109年8月17日民事追加被告暨更正聲明狀附件），上開建物除附圖所示：暫編地號209(1)、208(1)地號土地上，門牌為204號建物1樓係供居住使用外，其餘均作為店面出租他人經營商業使用，故依上揭土地法規定，按年息百分之10，以被告各自占用面積計算每月租金如附表5-3。是被告自本起訴狀繕本送達日回溯5年期間，應依其所佔用之面積賠償原告如附表5-1所示5年應付租金之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆遷房屋及返還土地日止，按月依附表5-3所示每月應付租金之金額賠償原告。為此爰依民法第767條第1項、第821條、第184條第1項前段、第179之規定，提起本件訴訟。並聲明：

(一)被告劉鈺秀應自如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號209(6)地號土地上，暫編名稱為檳榔攤之地上物騰空遷出。

(二)被告葉金村應自如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號209(5)、208(5)地號土地上，暫編名稱為早餐店之地上物騰空遷出。

(三)被告詹啟宏應自如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號209(4)、208(4)地號土地上，暫編名稱為咖啡店之地上物騰

空遷出。

(四)被告李至峰應自如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物騰空遷出；或將之拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

(五)被告李建發應自如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物騰空遷出；或將之拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

(六)被告李明宗應將如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號209(4)、209(5)、209(6)地號土地上，暫編名稱為咖啡店、早餐店、檳榔攤之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(4)、208(5)、208(6)地號土地上，暫編名稱為咖啡店、早餐店、藍色鐵皮屋之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

(七)被告李春綢應將如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號209(3)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號1樓(理髮廳)之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(3)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號1樓(理髮廳)之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

(八)被告謝齊、張家禎應將如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號209(2)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號1樓(鬆餅店)之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(2)、208(7)地號土地上，門牌或暫編名稱為新北市○○區○○路○○○號1樓(鬆餅店)、磚造屋(藍色鐵門)之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體

。

(九)被告李言峰、李建中應將如109年10月8日追加聲明狀附件新北市中和地政事務所109年7月1日製發土地複丈成果圖所示暫編地號209(1)地號土地上，門牌為新北市○○區○○路○○○號1樓之地上物拆除、騰空返還土地予原告；暫編地號208(1)地號土地上，門牌為新北市○○區○○路○○○號1樓之地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體。

(十)被告李明宗、李春綢、謝齊、張家禎、李言峰、李建中等應各給付原告如附表5-1所示5 年應付租金金額及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告如附表5-3所示每月應付租金之金額。

(十一)前10項部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告方面：

甲、被告李明宗：

一、被告曾祖父李義及曾祖母李張金，生有四子，長男不詳、次男李阿溪、三男李萬、四男李添富；其中四男李添富生有二子，長子李溪圳、次子李英雄，李溪圳為被告父親。系爭208地號、209地號土地，舊地號○○○區○○段潭墘小段56地號、73-15地號，係於80年土地重測(劃)後變更；系爭土地上未保存登記建物即系爭200號、202號、204號建物，均係於48年6月1日整編，門牌號碼原為安樂路150號、152號、154號。

二、被告曾祖父李義於昭和19年7月24日過世後，將其所有應有部分由「李阿海」、「李鐘男」、「李添富」、「李萬」繼承，另原有李添富、李萬之應有部分移轉給李阿溪，此有系爭208地號(即舊地號潭墘段潭墘小段56號)之土地登記簿可證。益證，系爭建物確有經當時土地共有人同意建築在系爭土地上。

三、曾祖父母李義、李張金在日據時期即住於系爭建物內，當時系爭土地均為李家先祖共有，被告曾祖父李義、祖父李添富均有應有部分，至34年10月25日臺灣光復後，中央政府於38

年遷至臺灣，後來才有辦理戶籍登記，此參李阿溪之戶籍登記簿記載：「住址：中和鄉潭墘村3鄰75戶、安樂路152號」(即48年6月1日整編後，改為安樂路202號，即同案被告謝登標事後取得之建物)、「民國41年5月29日申請補籍登記遷入，民國41年6月2日因為在自宅死亡。」、李添富之戶籍登記簿記載：「住址：安樂路200號」、「民國57年12月20日因休克死亡」，足見當時系爭土地係在共有狀態下，共計蓋有75戶，當時被告曾祖父李義已於33年死亡，所以才由李阿溪於41年將其戶籍補籍登入系爭202號建物內(即整編前安樂路152號)，另從李添富於57年12月20日休克死亡時，仍設籍住系爭200號建物，均可證明系爭建物均係在日據時期即經系爭土地共有人同意興建使用，至少在41年間共有75戶。另從系爭建物，自被告祖父李添富開始即有繳納房屋稅，此有80年、81年、84年、85年、87年之房屋稅繳款書及99年之房屋稅籍證明書可考。在在均可證明，系爭建物於興建當時係經土地共有人同意興建於系爭土地上，是原告所稱被告等人未經原告及共有人同意占用上開系爭土地云云，並非可採。

四、系爭土地係被告祖先之族親共有，且各自占有系爭土地特定部分建造房屋居住，長年互相容忍，對他共有人使用、收益各自占有之土地互不干涉而歷有年所，參照最高法院99年度台上字第1150號、97年度台上字第909號判決意旨，應認被告與他共有人間就系爭土地有默示分管契約存在，不因原告事後取得系爭土地而受影響，原告自系爭土地其他共有人受讓系爭土地應有部分，亦應受分管契約之拘束，殊無疑義。

五、被告祖父李添富、曾祖父李義既原為系爭土地共有人，且經其他全體共有人同意，在分管之土地上建造系爭建物而原始取得其所有權，被告曾祖父李義雖將系爭土地應有部分由他人繼承，或李阿溪、李萬、李添富將其應有部分讓與他人，以致被告李明宗並無系爭土地應有部分，然自被告曾祖父李義以降，均由歷代繼承取得事實上處分權，依民法第425條之1規定及最高法院106年度台上字第709號判決意旨，應推

定被告所繼承之系爭建物就系爭土地有租賃關係存在，被告並非無權占有，原告請求拆屋還地並無理由，其請求返還相當於租金之不當得利亦無理由。

六、被告所有系爭200號建物分成三部分，分別出租給劉鈺秀經營檳榔攤、出租給葉金村經營早餐店及出租給詹啟宏經營咖啡廳。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益之判決，願供擔保，請宣告准予免為假執行。

乙、被告張家禎：

一、李氏家族成員自日據時期起，就系爭208地號土地及其上建物已有分管協議存在，原告繼受取得系爭208地號土地應有部分，自應受前開分管協議之拘束，故原告主張被告等人應拆屋還地云云，於法無據，應予駁回：

(一)從原告所提系爭208地號土地所有人沿革表及附件可知，系爭208地號土地原為被告李言峰、李明宗、李春綢、李建中、李至峰、李建發等人之祖先「李麟盛」，或其更早以前的祖先所有，並留傳下來，經「李阿火」、「李義」、「李德」、「李蹺」、「李谷」等五人相繼繼承，「李義」所有之應有部分，則由「李阿海」、「李鐘男」、「李添富」、「李萬」繼承，「李阿海」應有部分為15/320、「李鐘男」應有部分為15/320、「李添富」應有部分為2/24、「李萬」應有部分為2/24。

(二)參照李番薯、李呂秀英、李鐘男及李阿海之戶籍謄本可知，「李番薯」為「李義」之子，「李呂秀英」為「李番薯」之配偶，「李阿海」及「李鐘男」為「李番薯」及「李呂秀英」之子。「李番薯」及「李鐘男」分別於昭和18年(民國32年)過世、昭和20年(民國34年)過世時，均設籍於系爭208地號土地之舊地號即「潭墘五十六番地」，並記載「前戶主死亡二付戶主相續」，即係指「因前戶長死亡而繼為戶長」，而該址之前一位戶主即為李番薯之父「李義」。「李番薯」之配偶「李呂秀英」於69年過世時，設籍於○○○鎮○○○鄰○○路○○○號」，「李番薯」之子「李阿海」亦設籍於「

新北市○○區○○里○鄰○○路○○○號」，可知李義、李番薯、李呂秀英、李阿海及李鐘男歷來設籍及居住之住處，即為本件原告訴請被告張家禎、謝齊拆除返還系爭202號建物。

(三)「李阿海」取得系爭208地號土地應有部分15/320後，將其應有部分移轉予山齊建設股份有限公司董事謝登標(下稱山齊公司)，並將系爭202號建物納稅義務人變更為山齊公司董事謝登標；爾後山齊公司再將其應有部分15/640移轉予訴外人陳小雯、應有部分15/640移轉予訴外人謝登標，並將系爭202號建物納稅義務人變更為「被告張家禎」及「被告謝齊」。

(四)由上述戶籍謄本記載可知，系爭202號建物於日據時期即已存在，至少自日據時期時起，接續由「李義」、「李番薯」、「李呂秀英」等李氏家族成員居住及使用，於「李番薯」過世後，則由男性子嗣「李阿海」及「李鐘男」繼續居住及使用，足見「李阿海」及「李鐘男」之祖先「李麟盛」，或更早之前的李氏先祖，確已同意系爭208地號土地及其上建物，由李氏後代子孫管理使用，「李阿火」、「李義」、「李德」、「李蟯」、「李谷」等五人繼承後，就系爭208地號土地及其上建物，亦有實際上劃定使用範圍，彼此對於各自占有管領部分互相容忍而不干涉，而有分管協議之事實存在，原告繼受取得系爭208地號土地應有部分，自應受前開分管協議之拘束，故原告主張被告等人應拆屋還地云云，於法無據，應予駁回。

(五)國稅局房屋標示查丈紀錄雖記載系爭200號、202號、204號建物「建造年月民10」；惟該紀錄係國稅局人員於61年進行普查而來，並無原始興建文件可佐證，恐係國稅局人員為求方便之記載，雖無具體考證，然應已足證系爭200號、202號、204號建物為李氏祖先所興建及居住，已存在至少100年，而共有人間對於上開房屋使用系爭土地均無意見，益徵兩造間之分管協議確實存在。

二、退步言之，縱使(假設語，非自認)系爭208地號土地共有人

間無分管協議存在；惟系爭202號建物及整排房屋已存在於系爭208地號及209地號土地上，由各該土地共有人及親屬使用，長達近百年之久，系爭208地號土地其他共有人均無表示反對意見，足見已有默示分管協議存在，原告繼受取得系爭208地號及209地號土地應有部分時，系爭房屋早已存在系爭土地上，原告為具有專業知識之建設公司，仍應買系爭208地號、209地號土地，顯見原告已受分管協議拘束，且默認系爭202號建物事實上處分權人即被告，有權繼續使用系爭房屋基地，自不得請求被告等人拆除房屋、返還土地。

三、原告雖辯稱，縱有分管協議存在，分管協議亦已因共有物分割訴訟而終止云云；惟按民法第825條規定，各共有人於分割判決後應按應有部分負與出賣人同一擔保責任法旨，第三人於分割前對共有土地之權利、於分割判決後自不因此當然消滅；至於分割共有土地之形成判決雖有創設效力，惟應僅止於創設所有權歸屬，尚不及於其他；況系爭208地號及209地號土地目前仍為共有人間分別共有之狀態，與原告所舉例共有土地已變價分割判決確定、變賣完成之案例不同，故系爭208地號及209地號之分管協議自仍存在。

四、倘(假設語，非自認)鈞院認系爭208地號及209地號土地共有人間無分管協議存在；然系爭202號建物後方藍色鐵門磚造屋區域係由被告李建發所有，非被告張家禎及謝齊所有；至於系爭202號建物前方鬆餅店區域，原為訴外人李阿海及李鐘男二人共有，僅有李阿海部分轉讓予被告張家禎及謝齊，故被告張家禎及謝齊就鬆餅店區域僅有1/2權利，被告張家禎及謝齊至多僅於系爭202號房屋前方鬆餅店區域之1/2權利範圍內負不當得利返還責任。

五、倘(假設語，非自認)鈞院認為被告張家禎、謝齊應就系爭202號建物前方鬆餅店區域及後方藍色鐵門磚造屋區域給付相當於租金之不當得利；然依土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，是以「不超過」土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，並非規定以年息百分之10計算。而系

爭202號建物僅為磚造房屋，興建至今已上百年，不僅老舊，且並未辦理保存登記，稅捐稽徵處核定之房屋現值僅新台幣(下同)「15,900元」，故原告主張以年息百分之10計算租金，顯屬過高，自不可採。況且，原告陸續對被告等人提起多件訴訟，未曾與被告等人溝通協調，竟強行於系爭202號建物前方架設巨型圍籬，阻擋店家營業，導致店家無法繼續營業，且阻礙消防逃生及急救出入口，店家因而紛紛退租，雖圍籬之後因被檢舉而拆除，但店家早已退租，被告等人無租金收入，實已對被告等人造成巨大損害，原告竟仍向被告等人請求高達年息百分之10計算之租金，實有違常理及誠信，亦於法無據，顯不足採信。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

丙、被告李言峰、李建中：

一、被告之先父為「李金寶」、先祖父為「李阿火」、先曾祖父為「李麟盛」，依據先祖父「李阿火」為戶主之戶口調查簿所載，戶主：李阿火、出生別「五男」、住所為「臺北州海山郡中和庄潭墘字潭墘56番地」、明治38年(即民前7年)10月1日因前戶主隱居受付戶主相續。其續柄(即親屬關係)欄記載父：「李麟盛」，另李麟盛之事由記載「明治38年(即民前7年)10月1日隱居(即辭退戶主)」。

二、系爭208地號土地、面積619.9平方公尺，係原告與被告及其他共有人共有之土地，原告登記權利範圍自100年1月間起截至107年6月9日止總計取得6675/32000；被告李言峰及胞弟即被告李建中與其他52名共有人於104年11月2日以「繼承」為原因就權利範圍90/320部分登記為公同共有。系爭208地號土地重測前為潭墘段潭墘小段56地號，日治時期編定為海山郡中和庄潭墘字潭墘56番地，登記「建物敷地」(按即已供建築之基地)，原登記業主為「李麟盛」，嗣於大正元年(即民國元年)11月13日辦理業主相續，登載業主為被告之先祖父「李阿火」與其胞兄弟李義、李德及堂姪李蹺、李谷等

5人共有，其中登記李阿火、李義、李德等3人應有部分各1/4，另李蹺、李谷等2人各1/8，亦有卷附日治時期土地台帳及土地登記簿在卷可稽。臺灣光復後，上開重測前潭墘小段56地號登記所有權人為李賢讀應有部分18/320、李蹺應有部分45/320、李谷應有部分45/320、李阿火應有部分90/320、李阿和應有部分18/320、李阿成應有部分18/320、李阿來應有部分18/320、李福應有部分18/320、李阿海應有部分15/320、李鐘男應有部分15/320、李阿溪應有部分20/320，復有卷附有舊式直式手抄土地登記簿謄本在卷可稽。

三、依上所述事證，足見被告之先曾祖父李麟盛自日治時期即設籍居住於臺北州海山郡中和庄潭墘字潭墘56番號(按即系爭208地號)土地，嗣於日治時期明治38年(即民前7年)10月1日辭退戶主(隱居)後，仍設籍於李火木戶內，並由李火木以「戶主相續」為原因繼續設籍於上開56番號，臺灣光復後，編釘門牌號碼為臺北縣○○鄉○○路○○○號，並於48年間再整編為臺北縣○○鄉○○路○○○號。凡此事實，已足以證明系爭208地號土地確係李氏家族產業，原為被告先曾祖父李麟盛所有，經被告先祖父李阿火及其胞兄弟李義、李德及堂姪李蹺、李谷等5人相續繼承後，因李蹺及李谷係姪輩親兄弟，故系爭208地號土地由李阿火、李義、李德及李蹺、李谷等5人區分四份管理使用，其中如附圖所示編號208(1)、208(9)部分及其上204號建物(按即祖厝)係由被告之先曾祖父「李麟盛」設籍居住，再由先祖父「李火木」分管繼續使用，迄至87年間由被告二人以「贈與」為原因受讓取得所有權時止，系爭204號建物已坐落於系爭208地號土地上長達百年之久，益見被告之先祖父「李阿火」與其胞兄弟李義、李德及堂姪李蹺、李谷等5人間，自日治時期已就爭208地號土地實際上劃定使用範圍，彼此間對各自占有管領之部分，互相容忍從未干涉，迄今已近百年之久，而有分管契約之事實存在。

四、退步言之，即令被告之先祖父「李阿火」與其胞兄弟李義、

李德及堂姪李蹺、李谷等5人間，就系爭208地號土地並無分管契約存在，惟系爭208地號土地及其上建物即204號房屋原為被告之先曾祖父李麟盛所有，嗣因房地繼承、贈與或買賣為原因，而異其所有人，則系爭208地號土地受讓人及上開204號房屋受讓人間，仍應推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，觀之民法第425條之1規定至明。

五、姑不問被告共有系爭204號建物具有使用系爭208地號土地之基礎權源；退步言之，即令被告並無占有使用系爭土地之基礎權源，惟被告就系爭土地及其上204號建物係供居家使用，所受利益有限。乃原告未察及此，徒以系爭土地申報地價10%，遽為核算相當於租金之不當得利損害金，尚非公允。

並聲明：(一)請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。

(二)如為不利於被告之判決，請准供擔保免為假執行。

丁、被告李春綢：

一、被告父親李萬與其兄弟李阿溪、李阿來等幾房一直以來均居住在系爭200號建物，連祖先算下來已是好幾代了。被告在這裡結婚生子，老大都已54歲，被告已住了大半輩子，一直以為房子是蓋在李家親戚的土地上，也都有繳納房屋稅。繳稅證明上有記載一樓折舊年限是98年，顯示系爭房屋已建造超過百年了，怎麼變成故意蓋在別人的土地上呢。原告又在過了這麼多年才提出來，並要求給付幾十萬元的補償，原告在購買土地時不知道土地上有房子嗎？有住人嗎？購買土地後為何不提出，過了這麼多年才提出，故意造成可以獲利的事實。

二、108年6月初原告表示經由里長同意，在我們這幾家店門口前面圍上一排的鐵絲網，並稱這長條狀的土地是他們的，要付原告租金才能進出，致被告出入不自由，也導致房客以妨礙營業而不願意給付租金，這圍牆妨礙出入的自由，請求法院要求原告拆除。

三、原告表示被告之房屋有一部分逾越其土地，若將此部分拆除，將會有損整體建築物結構安全，勢將讓居住裡面的被告長

期面臨不安全感。被告並非故意侵占別人的土地，被告也願意向原告購買其所謂被告房子所占的11.02坪土地，並將來與原告合作一起蓋房子，或者讓被告繼續居住到原告要整地蓋房子了，被告願意無條件搬走。

四、被告之先祖父為李義，生有5個兒子，分別為李番薯、李阿溪、李添富、李添秀。李番薯則育有2個兒子李阿海、李鐘男；被告養父李萬排行第5，只生一個女兒，被告為養女。

五、被告所有房子為系爭200號建物1、2樓，2樓自住，1樓出租。並聲明：(一)請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)如為不利於被告之判決，請准供擔保免為假執行。

戊、被告葉金村：

一、被告因開設早餐店，於90年起陸續與李明宗就系爭200號建物，簽訂房屋租賃契約，自109年1月1日起為不定期租約。李明宗簽訂租賃契約前均謊稱「土地及建物均為其所有」，被告基於多年鄰居互相信任，租金均轉帳至李明宗指定帳戶。直至108年5月11日原告張貼土地公告聲明所有權人，故派工將系爭房屋大門前至人行道間架設鐵網圍籬，造成被告營業收入驟減近50%。按出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，苟租賃物為第三人占有時，並應向第三人行使返還請求權以備交付，李明宗未能依約定交付可使用收益之出租物，承租人因保全自己債權得代位行使之，故被告依據民法第423條第242條之規定行使權益。是原告之主張為無理由。

二、關於占有沒有意見。被告與李明宗有租賃契約存在，另案請求給付租金事件繫屬中。若原告請求搬遷，被告同意原告的搬遷日期，也同意原告的請求使用土地的租金。李明宗與被告有不定期租賃契約存在，非原告所稱無權占有。並聲明：(一)請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)如為不利於被告之判決，請准供擔保免為假執行。

己、被告劉鈺秀：未於最後言詞辯論期日到場，據其到場時所為聲明陳述如下：等他們告好，看怎樣就配合他們。並聲明：

原告之訴駁回。

庚、被告謝齊：被告之答辯意見如被告張家禎之訴訟代理人所言。並聲明：(一)請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)如為不利於被告之判決，請准供擔保免為假執行。

辛、被告李至峰：未於最後言詞辯論期日到場，據其到場時所為聲明陳述如下：求為判決駁回原告之訴及其假執行之聲請。如為不利於被告之判決，願准供擔保免為假執行。

壬、被告詹啟宏、李建發：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、本院之判斷：

一、原告主張其為系爭208、209地號土地之所有權人，所有權持分比例各為6675/32000、1/1。被告李明宗為附圖所示：暫編地號209(4)、208(4)地號土地上，暫編名稱為咖啡店；暫編地號209(5)、208(5)地號土地上，暫編名稱為早餐店；暫編地號209(6)地號土地上，暫編名稱為檳榔攤地上物之處分權人。被告李春綢為附圖所示：暫編地號209(3)、208(3)地號土地上，門牌或暫編名稱200號建物(理髮廳)地上物之處分權人。被告謝齊、張家禎為附圖所示：暫編地號209(2)、208(2)地號土地上，門牌或暫編名稱為202號建物(鬆餅店)地上物之處分權人。被告李言峰、李建中為附圖所示：暫編地號209(1)、208(1)地號土地上，門牌為204號建物地上物之處分權人。被告劉鈺秀現承租使用附圖所示：暫編地號209(6)地號土地上，暫編名稱為檳榔攤之地上物。被告葉金村現承租使用附圖所示：暫編地號209(5)、208(5)地號土地上，暫編名稱為早餐店之地上物。被告詹啟宏現承租使用附圖所示：暫編地號209(4)、208(4)地號土地上，暫編名稱為咖啡店之地上物。被告李至峰現占有使用附圖所示：暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物。被告李建發現占有使用附圖所示：暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物等事實，為被告所不爭執，並有208地號、209地號土地登記謄本為證(見本院卷

一第29至50頁)，且經本院囑託新北市中和地政事務所測量製有如附圖所示之土地複丈成果圖可證，堪認屬實。

二、原告主張被告等無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告等將地上物拆除、騰空遷出，返還系爭土地予原告或原告及共有人全體。則為被告所否認，被告李明宗、李言峰、李建中、張家禎、謝齊辯稱與其他共有人間就系爭土地有分管契約或默示分管契約存在。被告李明宗另辯稱：被告祖父李添富、曾祖父李義原為系爭土地共有人，且經其他全體共有人同意，在分管之土地上建造系爭建物而原始取得其所有權，被告曾祖父李義雖將系爭土地應有部分由他人繼承，或李阿溪、李萬、李添富將其應有部分讓與他人，以致被告李明宗並無系爭土地應有部分，然自被告曾祖父李義以降，均由歷代繼承取得事實上處分權，依民法第425條之1規定及最高法院106年度台上字第709號判決意旨，應推定被告所繼承之系爭建物就系爭土地有租賃關係存在。被告李言峰、李建中另辯稱：系爭208地號土地及其上204號建物原為被告之先曾祖父李麟盛所有，嗣因房地繼承、贈與或買賣為原因，而異其所有人，則系爭208地號土地受讓人及上開204號建物受讓人間，仍應推定在房屋得使用期限內有租賃關係各等語。

(一)按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。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，須各共有人互相表示意思一致始能成立。所謂互相表示意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共有人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，自成立分管契約；至民法第820條修正後，管理方法之變更，即應依該條第1項規定之多數決；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更。又不動產之共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，

而應受分管契約之拘束(最高法院109年度台上字第2287號、109年度台上字第2291號、109年度台上字第2031號民事判決意旨參照)。次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條前段定有明定。如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。準此，原告已證明系爭土地為其所有或與其他共有人共有，則被告自應就其所主張之分管契約或默示分管契約之存在及系爭建物對系爭土地有民法第425條之1之租賃關係存在之事實負舉證責任。

(二)經查：1、被告李明宗主張就系爭土地有分管契約或默示分管契約存在係以：被告曾祖父李義於昭和19年7月24日(按應係昭和17年5月27日之誤，見本院卷四第334頁)過世後，將其所有應有部分由「李阿海」、「李鐘男」、「李添富」、「李萬」繼承，另原有李添富、李萬之應有部分移轉給李阿溪。曾祖父母李義、李張金在日據時期即住於系爭建物內，當時系爭土地均為李家先祖共有，被告曾祖父李義、祖父李添富均有應有部分，至34年10月25日臺灣光復後，中央政府於38年遷至臺灣，後來才有辦理戶籍登記，李阿溪於41年5月29日申請補籍登記遷入系爭202號建物，41年6月2日在自宅死亡；李添富設籍系爭200號建物，57年12月20日因休克死亡。足見當時系爭土地係在共有狀態下，共計蓋有75戶。另系爭建物，自被告祖父李添富開始即有繳納房屋稅。均可證明系爭建物於興建當時係經土地共有人同意興建於系爭土地上。2、被告張家禎主張就系爭土地有分管契約存在係以：由戶籍謄本記載可知，系爭202號建物於日據時期即已存在，至少自日據時期起，接續由「李義」、「李番薯」、「

李呂秀英」等李氏家族成員居住及使用，於「李番薯」過世後，則由男性子嗣「李阿海」及「李鐘男」繼續居住及使用，足見「李阿海」及「李鐘男」之祖先「李麟盛」，或更早之前的李氏先祖，確已同意系爭208地號土地及其上建物，由李氏後代子孫管理使用，「李阿火」、「李義」、「李德」、「李蹺」、「李谷」等5人繼承後，就系爭208地號土地及其上建物，亦有實際上劃定使用範圍，彼此對於各自占有管領部分互相容忍而不干涉，而有分管協議之事實存在。3、被告李言峰、李建中主張就系爭土地有分管契約存在，初則係以：系爭208地號土地，業主包括被告先祖「李阿火」及其胞兄弟李蹺、李谷、李義、李德等5人共有，自始即由被告之先祖李阿火及胞兄弟共5人按其權利範圍分管使用，其中被告之先祖李阿火分管使用系爭204號建物之坐落敷地。嗣經本院調取土地及戶籍資料後，則改稱：系爭208地號土地係李氏家族產業，原為被告先曾祖父李麟盛所有，經被告先祖父李阿火及其胞兄弟李義、李德及堂姪李蹺、李谷等5人相續繼承後，因李蹺及李谷係姪輩親兄弟，故系爭208地號土地由李阿火、李義、李德及李蹺、李谷等5人區分四份管理使用，其中如附圖所示編號208(1)、208(9)部分及其上204號建物係由被告之先曾祖父「李麟盛」設籍居住，再由先祖父「李火木」分管繼續使用，迄至87年間由被告二人以「贈與」為原因受讓取得所有權，系爭204號建物已坐落於系爭208地號土地上長達百年之久，益見被告之先祖父「李阿火」與其胞兄弟李義、李德及堂姪李蹺、李谷等5人間，自日治時期已就系爭208地號土地實際上劃定使用範圍，彼此間對各自占有管領之部分，互相容忍從未干涉，迄今已近百年之久，而有分管契約之事實存在各等語。惟查上開被告所為分管契約或默示分管契約存在之主張，均係依據戶籍及土地登記資料所為推論，並未有任何分管契約之直接證據。

(三)查系爭209地號土地，原告自101年6月至108年3月13日分次取得全部土地所有權，該土地非屬李家祖先之物業，此有系

爭土地謄本可證(見本院卷一第50頁)，且為兩造所不爭執。而系爭208地號土地，面積619.9平方公尺，係原告與被告及其他共有人共有之土地，原告登記權利範圍自100年1月間起截至107年9月6日止總計取得6675/32000；被告李言峰、李建中與其他共有人於104年11月2日以「繼承」為原因就權利範圍90/320部分登記為公同共有，此有系爭208地號土地登記簿謄本可證(見本院卷一第29頁)。系爭208地號土地重測前為潭墘段潭墘小段56地號，日治時期編定為海山郡中和庄潭墘字潭墘56番地，登記「建物敷地」，原登記業主為「李麟盛」，嗣於大正元年(即民國元年)11月13日辦理業主相續，登載業主為李阿火、李義、李德、李蹺、李谷等5人共有，其中李阿火、李義、李德等3人應有部分各1/4，李蹺、李谷等2人各1/8。此有日治時期土地台帳及土地登記簿可證(見本院卷二291頁)。臺灣光復後，上開重測前潭墘小段56地號登記所有權人為李賢讀應有部分18/320、李蹺應有部分45/320、李谷應有部分45/320、李阿火應有部分90/320、李阿和應有部分18/320、李阿成應有部分18/320、李阿來應有部分18/320、李福應有部分18/320、李阿海應有部分15/320、李鐘男應有部分15/320、李阿溪應有部分20/320，復有原告製作之208地號土地所有人沿革表及舊式直式手抄土地登記簿謄本可證(見本院卷三第201至213頁)。足見，系爭208地號土地自日據時期、民國36年7月1日總登記時，及之後幾經繼受、轉手階段，各時期之所有權人未盡相同。又依系爭200號、202號、204號建物之房屋稅籍證明書記載：「民國110年期，折舊年數100年」，及房屋標示查丈紀錄記載：建造年月均為「民10」(見本院卷四第141、163、167、173、177、179、185、191、193、199頁)。依據現有之證據資料所示，前開建物應均為民國10年所建造，據此核對該時期系爭208地號土地之所有權人，應係大正元年(即民國元年)11月13日相續自李麟盛之業主李阿火、李義、李德、李蹺、李谷等5人。被告既然抗辯有分管契約存在，自應舉證證明李阿火

、李義、李德、李蹺、李谷於何時、以何方式、為如何之分管協議、分管範圍各為何，然被告對此部分均未舉證以實，已難採信。且被告抗辯主張分管之事實既為：「先祖互相同意各自占用系爭土地建築房屋各自使用」、「兄弟共5人按其權利範圍分管使用」等情，則依此而論，當時共有系爭土地之「先祖」，理當均有各自按其持有土地之權利範圍占用系爭土地建築房屋各自使用之實況。然觀之系爭建物之房屋標示查丈紀錄所載，被告李明宗所有之系爭200號建物，面積為65.5、7.9，合計73.4平方公尺；被告李春綢之系爭200號建物，1樓、2樓面積各為58.8，合計117.6平方公尺；被告張家禎、謝齊所有之系爭202號建物，面積為58.5、11.6，合計70.10平方公尺；被告李言峰、李建中所有之系爭204號建物，面積為73.7、14.9，合計88.6平方公尺。建物結構主要為「磚石造」，屋頂為「台瓦」、門窗為「什木」、外牆面為「水泥」或「清水磚」、隔壁內牆面為「白灰水泥」或「清水磚」、地坪為「水泥」或「土」(見本院卷四第161至203頁）。但對照本院履勘現場之照片顯示，系爭建物之屋頂非台瓦、門窗非什木，且依新北市中和地政事務所109年7月1日製發之附圖所示，被告李明宗之系爭200號建物(包含咖啡店、早餐店、檳榔攤)，面積廣達84.7平方公尺。若加計同房族親李至峰之藍色鐵皮屋部分，則面積多達104.71平方公尺。被告李春綢之系爭200號建物，僅1樓部分面積即廣達97.18平方公尺。而被告李言峰、李建中所有之系爭204號建物，面積亦廣達124.22平方公尺。再依前所述，其中李阿火、李義、李德等3人應有部分各1/4，李蹺、李谷等2人各1/8。如係「兄弟共5人按其權利範圍分管使用」，則每房分管使用之土地範圍應與其應有部分相當。然依新北市中和地政事務所109年7月1日製發之附圖所示，同屬李義一房之被告李明宗、李至峰、李春綢、張家禎、謝齊、李建發(原權利人為李阿海)，占有使用之面積廣達286平方公尺(見附圖所示之使用面積)，而李阿火一房之被告李言峰、李建中

，占有使用面積僅為124.22平方公尺，顯不相當。再者，被告之建物尚且佔用非屬渠等先祖所有之系爭209地號土地，其中原告李明宗佔用209地號、暫編地號209(4)、209(5)、209(6)面積54.02平方公尺之土地。被告李春綢之建物佔用系爭209地號、暫編地號209(3)面積8.32平方公尺之土地。被告張家禎、謝齊之建物佔用系爭209地號、暫編地號209(2)面積5.53平方公尺之土地。被告李言峰、李建中之建物佔用系爭209地號、暫編地號209(1)面積2.64平方公尺之土地，顯與「兄弟共5人按其權利範圍分管使用」之情形不符。被告既無法證明各共有人就共有物管理方法，互相表示意思一致，則渠等所辯先祖就系爭土地成立分管契約云云，難為有利被告之認定。

(四)再按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經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分。此與民法第425條之1所定土地及房屋同屬一人所有，而將土地及房屋分別或先後出賣，應推斷土地所有人默許房屋承買人繼續使用土地之情形，尚有不同(最高法院85年度台上字第1950號判決意旨、臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第11號參照)。本件被告李明宗、李言峰、李建中既不能證明渠等先祖就系爭土地有分管契約存在，亦未能證明建造系爭房屋時經全體共有人同意，即屬無權占有基地，自無民法第425條之1之適用。是被告李明宗、李言峰、李建中辯稱在系爭建物得使用期限內推定對系爭土地有租賃關係云云，難認可取。

(五)被告張家禎、謝齊另辯稱：如附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物為被告李建發所有，非其等所有；至於系爭202號建物前方鬆餅店區域，原為訴外人李阿海及李鐘男二人共有，僅有李阿海部分轉讓予被告張家禎、謝齊，故被告張家禎、謝齊就鬆餅店區域

僅有1/2權利。有關如附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物為被告李建發所有之事實，業據同案被告李春綢陳稱：「後面巷子前屋主是李建發使用。」、「李建發確實有住在該址，他聽障領有殘障手冊。」等語。且該藍色鐵門磚造屋區域具有獨立的出入口，有獨立浴室、臥室、神明廳、用餐區域，並有內部樓梯及獨立使用的二樓空間，與前方鬆餅店區域並無共同使用的空間，出入口各自獨立，此有本院109年4月10日勘驗筆錄所附照片及被告所提內部空間照片可證(見本院卷二第547至549頁、卷四第85至95頁）。被告李建發並未否認其為事實上處分權人，是被告張家禎、謝齊所辯如附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物被告李建發為事實處分權人，堪可採信。至於系爭202號建物前方鬆餅店區域，依房屋稅籍登記表所載，系爭建物係李阿海單獨所有，李鐘男並無權利(見本院卷四第181頁)，李阿海於93年10月12日將全部權利出售讓與山齊公司，山齊公司再於103年6月3日讓與謝齊、張家禎權利範圍各1/2(見本院卷三第673至703頁)。據此，堪認被告張家禎、謝齊就系爭202號建物前方鬆餅店區域之權利為全部，渠等辯稱僅有1/2權利，尚非可採。至於被告張家禎、謝齊與李阿海內部如何約定，為何讓與租金予李百雲，與處分權人之認定無涉。

(六)有關附圖所示暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物，被告李至峰為現占有使用人，且出入口各自獨立，有本院109年4月10日及同年6月19日現場勘查時所拍照片可證(見本院卷二第535、539、541頁)。被告李至峰並未否認其為事實上處分權人，應認該「藍色鐵皮屋」之事實上處分權應為被告李至峰。

(七)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，民法第767條第1項定有明文。另按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，亦為民法第821條所明定。再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之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利(最高法院62年台上字第1803號判例要旨參照)。依前所述，被告李明宗、李言峰、李建中、張家禎、謝齊、李春綢、李至峰、李建發所舉證據無法證明系爭建物對系爭208地號土地有分管契約存在或有使用土地之正當權源。而原告為系爭209地號之所有權人，為系爭208地號之共有人，則其請求上開被告將地上物拆除、騰空返還土地予原告或原告及其他共有人全體，即屬有據。另被告劉鈺秀向被告李明宗承租使用附圖所示：暫編地號209(6)地號土地上，暫編名稱為檳榔攤之地上物。被告葉金村向被告李明宗承租使用附圖所示：暫編地號209(5)、208(5)地號土地上，暫編名稱為早餐店之地上物。被告詹啟宏向被告李明宗現承租使用附圖所示：暫編地號209(4)、208(4)地號土地上，暫編名稱為咖啡店之地上物。為被告所不爭執。其等固與被告李明宗間有租賃關係存在，但該地上物係無權占有系爭土地，則被告等人租賃使用該地上物，亦已妨害原告土地所有權之行使，原告本於土地所有權之作用，於排除該地上物處分權人之侵害，即請求拆屋還地時，一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋之被告等人自系爭建物遷出，即屬有據，應予准許。至於如附圖所示暫編地號208(7)地號土地上，暫編名稱為磚造屋(藍色鐵門)之地上物之事實上處分權人為被告李建發；如附圖所示暫編地號208(6)地號土地上，暫編名稱為藍色鐵皮屋之地上物之事實上處分權人為被告李至峰。原告此部分請求被告張家禎、謝齊國及李明宗將該等地上物拆除、騰空返還土地予原告及其他共有人全體，難認可取，不應准許。

三、原告依民法第184條第1項前段、第179之規定請求損害賠償

或返還不當得利，其金額以多少為適當：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。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184條第1項前段、第179條定有明文。而無權占有他人土地，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號判例意旨參照)。再按，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10%為限，土地法第97條定有明文，而依土地法施行法25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指「法定地價」而言，又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所定「申報之地價」為法定地價，另土地法第105條規定「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為限。又按，請求不當得利中相當於租金損害之酌定，並非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。查系爭208地號土地103年108年之申報地價每平方公尺分別為3萬17,44元、4萬32,57元、4萬06,89元；系爭209地號土地103至108年之申報地價每平方公尺分別為3萬58,40元、4萬86,40元、4萬5756.4元；又系爭建物所占用系爭土地面積如附圖所示。再參酌系爭土地遭占用部分位於新北市○○區○○路，面臨823紀念公園、鄰近安平路、得和路、秀安街、永和國小、永和國中，至捷運景平站徒步14分鐘，至永安市場徒步7分鐘，適宜住家及小生意，此經本院查詢網路地圖可證。系爭建物屬百年極為老舊之建物，且未辦理保存登記，稅捐稽徵處核定之房屋現值低微，被告占用系爭土地係供居家及出租經營咖啡店、早餐店、檳榔攤之用，嗣原告擅自於系爭建物前方架設巨型圍籬，妨礙出入及營業，導致店家無法繼續營業紛紛退租等一切情狀，認系爭土地應按基地申報總價年息5%計算年租金，較屬適當，即如附表一之3所示：原告合計

得請求被告給付之金額及附表二之3所示：原告合計每月得請求被告給付之金額。逾此範圍之請求，不應准許。

四、綜上所述，原告本於民法第767條第1項及第821條之規定，為如主文第1至9項之請求；及本於民法第184條第1項前段、第179條不當得利法律規定，為如主文第10、11項之請求，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造(除被告劉鈺秀外)陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；另本院並依職權宣告被告劉鈺秀預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，原告假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　毛崑山

以上正本係照原本作成

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　　110　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　童淑敏

附表一之1：各被告佔用208地號土地，原告得請求之金額

| 一、被告李明宗佔用208地號土地、暫編地號208(4)、208(5)面積30.68平方公尺(計算式：208(4)20.13＋208(5)10.55) | | | |
|---|---|---|---|
| 208地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣) |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | （元以下四捨五入） |
| 103年31,744.0 | 0000000至0000000<br>共169日 | 4725/32000 | 3,349 |
| 104年31,744.0 | 0000000至0000000<br>共365日 | 4725/32000 | 7,190 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共329日 | 4725/32000 | 8,832 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共36日 | 6225/32000 | 1,273 |
| 106年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共365日 | 6225/32000 | 12,908 |
| 107年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共248日 | 6225/32000 | 8,50 |
| 107年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共117日 | 6675/32000 | 4,173 |
| 108年40,689.0 | 0000000至 | 6675/32000 | 6,991 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 0000000<br>共195日 | | |
| 計算式：申報地價x佔用面積x 5%(即0.05)x<br>日期/365日x權利範圍 (以下均同) | | | 52,966 |

| 二、被告李春網佔用208地號土地、暫編地號208(3)面積88.86平方公尺 | | | |
|---|---|---|---|
| 208地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣)(元以下四捨五入) |
| 103年31,744.0 | 0000000至0000000<br>共169日 | 4725/32000 | 9,642 |
| 104年31,744.0 | 0000000至0000000<br>共365日 | 4725/32000 | 20,825 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共329日 | 4725/32000 | 25,579 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共36日 | 6225/32000 | 3,687 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 106年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共365日 | 6225/32000 | 37,387 |
| 107年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共248日 | 6225/32000 | 23,895 |
| 107年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共117日 | 6675/32000 | 12,088 |
| 108年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共195日 | 6675/32000 | 20,250 |
| | | | 153,353 |

| 三、被告張家禎、謝齊佔用208地號土地、暫編地號208(2)面積40.56平方公尺 | | | |
|---|---|---|---|
| 208地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣)(元以下四捨五入) |
| 103年31,744.0 | 0000000至0000000<br>共169日 | 4725/32000 | 4,401 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 104年31,744.0 | 0000000至0000000<br>共365日 | 4725/32000 | 9,506 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共329日 | 4725/32000 | 11,676 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共36日 | 6225/32000 | 1,683 |
| 106年43,257.0 | 0000000至0000000<br>共365日 | 6225/32000 | 17,065 |
| 107年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共248日 | 6225/32000 | 10,907 |
| 107年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共117日 | 6675/32000 | 5,517 |
| 108年40,689.0 | 0000000至0000000<br>共195日 | 6675/32000 | 9,196 |
| | | | 69,951 |

四、被告李言峰、李建中佔用208地號土地、暫編地號208(1)面積124.22平方公尺

（續上頁）

| 208地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣)(元以下四捨五入) |
|---|---|---|---|
| 103年31,744.0 | 0000000至0000000共169日 | 4725/32000 | 13,479 |
| 104年31,744.0 | 0000000至0000000共365日 | 4725/32000 | 29,112 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000共329日 | 4725/32000 | 35,758 |
| 105年43,257.0 | 0000000至0000000共36日 | 6225/32000 | 5,155 |
| 106年43,257.0 | 0000000至0000000共365日 | 6225/32000 | 52,265 |
| 107年40,689.0 | 0000000至0000000共248日 | 6225/32000 | 33,403 |
| 107年40,689.0 | 0000000至 | 6675/32000 | 16,898 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 0000000<br>共117日 | | |
| 108年40,689.0 | 0000000至<br>0000000<br>共195日 | 6675/32000 | 28,163 |
| | | | 214,233 |

附表一之2：各被告佔用209地號土地，原告得請求之金額

| 一、被告李明宗佔用209地號土地、暫編地號209(4)、209(5)、209(6)面積54.02平方公尺(計算式：209(4)10.99＋209(5)31.21＋209(6)11.82) | | | |
|---|---|---|---|
| 209地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣)(元以下四捨五入) |
| 103年35,840.0 | 0000000至<br>0000000<br>共169日 | 00000000/0000000000 | 2,913 |
| 104年35,840.0 | 0000000至<br>0000000<br>共365日 | 00000000/0000000000 | 6,292 |
| 105年48,640.0 | 0000000至<br>0000000<br>共333日 | 00000000/0000000000 | 7,791 |
| 105年48,640.0 | 0000000至<br>0000000<br>共32日 | 000000000/0000000000 | 1,247 |
| 106年48,640.0 | 0000000至 | 000000000/0000000000 | 14,224 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 0000000<br>共365日 | | |
| 107年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共119日 | 000000000/0000000000 | 4,362 |
| 107年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共246日 | 000000000/0000000000 | 9,851 |
| 108年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共71日 | 000000000/0000000000 | 2,843 |
| 108年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共124日 | 1/1 | 41,986 |
| | | | 91,509 |

| 二、被告李春網佔用209地號土地、暫編地號209(3)面積8.32平方公尺 | | | |
|---|---|---|---|
| 209地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣)(元以下四捨五入) |
| 103年35,840.0 | 0000000至<br>0000000<br>共169日 | 00000000/0000000000 | 449 |
| 104年35,840.0 | 0000000至<br>0000000<br>共365日 | 00000000/0000000000 | 969 |
| 105年48,640.0 | 0000000至 | 00000000/0000000000 | 1,200 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 0000000<br>共333日 | | |
| 105年48,640.0 | 0000000至<br>0000000<br>共32日 | 000000000/0000000000 | 192 |
| 106年48,640.0 | 0000000至<br>0000000<br>共365日 | 000000000/0000000000 | 2,191 |
| 107年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共119日 | 000000000/0000000000 | 672 |
| 107年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共246日 | 000000000/0000000000 | 1,517 |
| 108年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共71日 | 000000000/0000000000 | 438 |
| 108年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共124日 | 1/1 | 6,467 |
| | | | 14,095 |

| 三、被告張家禎、謝齊佑用209地號土地、暫編地號209(2)面積5.53平方公尺 | | | |
|---|---|---|---|
| 209地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣)(元以下四捨五入) |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 103年35,840.0 | 0000000至<br>0000000<br>共169日 | 00000000/0000000000 | 298 |
| 104年35,840.0 | 0000000至<br>0000000<br>共365日 | 00000000/0000000000 | 644 |
| 105年48,640.0 | 0000000至<br>0000000<br>共333日 | 00000000/0000000000 | 798 |
| 105年48,640.0 | 0000000至<br>0000000<br>共32日 | 000000000/0000000000 | 128 |
| 106年48,640.0 | 0000000至<br>0000000<br>共365日 | 000000000/0000000000 | 1,456 |
| 107年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共119日 | 000000000/0000000000 | 447 |
| 107年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共246日 | 000000000/0000000000 | 1,008 |
| 108年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共71日 | 000000000/0000000000 | 291 |
| 108年45,756.4 | 0000000至<br>0000000<br>共124日 | 1/1 | 4,298 |
| | | | 9,368 |

| 四、被告李言峰、李建中佔用209地號土地、暫編地號209(1)面積2.64平方公尺 | | | |
|---|---|---|---|
| 209地號申報地價(新台幣) | 請求期間 | 原告權利範圍 | 得請求租金(以5%計算)(新台幣)(元以下四捨五入) |
| 103年35,840.0 | 0000000至0000000共169日 | 00000000/0000000000 | 142 |
| 104年35,840.0 | 0000000至0000000共365日 | 00000000/0000000000 | 308 |
| 105年48,640.0 | 0000000至0000000共333日 | 00000000/0000000000 | 381 |
| 105年48,640.0 | 0000000至0000000共32日 | 000000000/0000000000 | 61 |
| 106年48,640.0 | 0000000至0000000共365日 | 000000000/0000000000 | 695 |
| 107年45,756.4 | 0000000至0000000共119日 | 000000000/0000000000 | 213 |
| 107年45,756.4 | 0000000至0000000共246日 | 000000000/0000000000 | 481 |
| 108年45,756.4 | 0000000至0000000 | 000000000/0000000000 | 139 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 共71日 | | |
| 108年45,756.4 | 0000000至0000000<br>共124日 | 1/1 | 2,052 |
| | | | 4,472 |

附表一之3：原告合計得請求被告給付之金額

| 被告 | 208地號 | 209地號 | 被告每月合計應給付租金(新台幣) |
|---|---|---|---|
| 李明宗 | 52,966 | 91,509 | 144,475 |
| 李春綢 | 153,353 | 14,095 | 167,448 |
| 張家禎<br>謝齊 | 69,951 | 9,368 | 79,319 |
| 李言峰<br>李建中 | 214,233 | 4,472 | 218,705 |

附表二之1：各被告佔用208地號土地，原告每月得請求之金額

| 208地號108年申報地價(新台幣) | 被告佔用面積(平方公尺) | 原告權利範圍 | 每月得請求租金(以5%計算)(新台幣)（元以下四捨五入） |
|---|---|---|---|

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 40,689 | 李明宗佔用面積30.68 | 6675/32000 | 1,070 |
| 40,689 | 李春綢佔用面積88.86 | 6675/32000 | 3,099 |
| 40,689 | 張家禎、謝齊佔用面積40.56 | 6675/32000 | 1,415 |
| 40,689 | 李言峰、李建中佔用面積124.22 | 6675/32000 | 4,333 |

附表二之2：各被告佔用209地號土地，原告每月得請求之金額

| 209地號108年申報地價(新台幣) | 被告佔用面積(平方公尺) | 原告權利範圍 | 每月得請求租金(以5%計算)(新台幣)（元以下四捨五入） |
|---|---|---|---|
| 45,756.4 | 李明宗佔用面積54.02 | 全部 | 10,158 |
| 45,756.4 | 李春綢佔用面積8.32 | 全部 | 1,564 |
| 45,756.4 | 張家禎、謝齊佔用面積5.53 | 全部 | 1,040 |
| 45,756.4 | 李言峰、李建 | 全部 | 496 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 中佔用面積2.64 | | |

附表二之3：原告合計每月得請求被告給付之金額

| 被告 | 208地號 | 209地號 | 被告每月合計應給付租金(新台幣) | 被告應給付日(起訴狀繕本送達翌日起) |
|---|---|---|---|---|
| 李明宗 | 1,070 | 10,158 | 11,228 | 自108年8月19日起(見本院卷一第109頁) |
| 李春綢 | 3,099 | 1,564 | 4,663 | 同上 |
| 張家禎<br>謝齊 | 1,415 | 1,040 | 2,455 | 自108年11月23日起(見本院卷二第349、351頁) |
| 李言峰<br>李建中 | 4,333 | 496 | 4,829 | 自108年11月8日起(見本院卷二第347頁) |

附表三：訴訟費用之負擔

| 被告 | 負擔比例 |
|---|---|
| 劉鈺秀 | 被告為承租人，原告對之請求之範圍包含在出租人李明宗內。該部分之訴訟費用 |

（續上頁）

| | |
|---|---|
| | 由李明宗負擔，本院認承租人無需分擔訴訟費用。 |
| 葉金村 | 同上 |
| 詹啟宏 | 同上 |
| 李至峰 | 千分之47 |
| 李建發 | 千分之90 |
| 李明宗 | 千分之216 |
| 李春綢 | 千分之232 |
| 張家禎<br>謝齊 | 千分之110 |
| 李言峰<br>李建中 | 千分之301 |

附表四：主文第1至9項兩造供擔保假執行或免假執行之金額

| 主文項次 | 原告供擔保之金額（新台幣） | 被告供擔保之金額（新台幣） |
|---|---|---|

（續上頁）

| | | |
|---|---|---|
| 第1項<br>劉鈺秀 | 112萬元 | 335萬6,620元 |
| 第2項<br>葉金村 | 385萬元 | 1,152萬4,781元 |
| 第3項<br>詹啟宏 | 274萬元 | 819萬9,838元 |
| 第4項<br>李至峰 | 169萬元 | 504萬8,643元 |
| 第5項<br>李建發 | 320萬元 | 959萬2,674元 |
| 第6項<br>李明宗 | 770萬元 | 2,308萬1,240元 |
| 第7項<br>李春綢 | 826萬元 | 2,478萬2,608元 |
| 第8項<br>張家禎<br>謝齊 | 394萬元 | 1,180萬3,929元 |
| 第9項<br>李言峰<br>李建中 | 1,070萬元 | 3,209萬1,153元 |

附表五：主文第10項兩造供擔保假執行或免假執行之金額

| 被告 | 原告供擔保之金額(新台幣) | 被告供擔保之金額(新台幣) |
|---|---|---|
| 李明宗 | 4萬8,000元 | 14萬4,475元 |
| 李春綢 | 5萬6,000元 | 16萬7,448元 |
| 張家禎<br>謝齊 | 2萬7,000元 | 7萬9,319元 |
| 李言峰<br>李建中 | 7萬3,000元 | 21萬8,705元 |

附表六：主文第11項兩造供擔保假執行或免假執行之金額

| 被告 | 原告供擔保之金額(新台幣) | 被告供擔保之金額(新台幣) |
|---|---|---|
| 李明宗 | 4,000元 | 1萬1,228元 |
| 李春綢 | 1,600元 | 4,663元 |
| 張家禎<br>謝齊 | 900元 | 2,455元 |
| 李言峰<br>李建中 | 1,600元 | 4,829元 |