臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1681號

原　　告　李天慧
訴訟代理人　劉睿哲律師
被　　告　黃俊長
訴訟代理人　林鴻儒
被　　告　吳泉
　　鄧詠欣
上一人
法定代理人　鄧恒焜
兼
上二人共同
訴訟代理人　黃信華
被　　告　黃福輝
　　黃素真
　　黃素鳳
　　黃雪惠
　　黃素梅
　　黃許玉慈
　　黃今利
　　黃孟宗
　　黃夢卿
兼上一人
訴訟代理人　黃孟瑤
被　　告　黃淑英
　　黃淑茹
　　黃玉裡

上列當事人間請求拆屋還地事件本院於民國109 年9 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告黃俊長應將坐落桃園市○○區○○段000000000地號土地上如附圖編號１０４６⑴及１０４６⑵所示地上物及其地

基拆除，並將上開土地返還原告及其他共有人。
被告黃俊長應給付原告新臺幣肆萬陸仟柒佰玖拾貳元，及自民國一〇九年一月一日起至返還前項土地予原告及其他共有人之日止，按月給付新臺幣捌佰零貳元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告黃俊長負擔。
原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項前段定有明文。本件原告起訴時，係以李志鵬、黃省豐、郭梅嶺、黃福輝、吳泉、郭志堅、吳起隆、簡成平、黃俊長為被告，並聲明：被告應將原告所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上之，將土地返還原告。嗣原告撤回對李志鵬、黃省豐、郭梅嶺、黃福輝、吳泉、郭志堅、吳起隆、簡成平之訴，又因原告請求拆除即如附圖編號1046⑴、1046⑵所示，佔用坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（下以地號稱之，合稱系爭土地，該等地上物下合稱系爭地上物），起造人究為被告黃俊長或訴外人即其母黃炎妹，有所爭執，而追加黃炎妹其餘繼承人全體吳泉、黃福輝、黃素真、黃素鳳、黃雪惠、黃素梅、黃許玉慈、黃信華、黃今利、鄧詠欣、黃孟宗、黃夢卿、黃孟瑤、黃淑英、黃淑茹、黃玉裡為被告，同時變更為如後開先、備位聲明，核其追加變更前後之訴請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，其訴之追加變更為合法，應予准許。

二、本件被告黃信華於民國109年8月21日言詞辯論期日到庭，自稱受被告吳泉、黃許玉慈、黃今利、鄧詠欣委任為訴訟代理人，但是只有提出被告吳泉、鄧詠欣的委任狀（見本院卷

第1宗第381至384頁），就被告黃許玉慈、黃今利部分未經依法委任，本院暫准予代理，但後來被告黃信華、黃許玉慈、黃今利都沒有再提出答辯狀，就應該當成被告黃許玉慈、黃今利從來都沒有委任過被告黃信華來處理。

三、本件被告黃素鳳、黃雪惠、黃素梅、黃許玉慈、黃今利經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告吳泉、黃福輝、黃信華、鄧詠欣、黃孟宗、黃夢卿、黃孟瑤、黃淑英、黃淑茹、黃玉裡經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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、實體事項：

一、原告主張：

（一）原告為系爭土地共有人之一，被告黃俊長未經全體共有人之同意，以系爭地上物佔用系爭土地，原告自得依民法第767條第1項前段及第821條規定，先位請求被告黃俊長拆除系爭地上物及其地基，將所佔用之土地返還與原告及其他共有人；又被告黃俊長無法律上原因而享有使用、收益系爭土地之利益，致原告受有損害，原告亦可依不當得利之法律關係，先位請求被告黃俊長償還自民國104年1月1日起至108年12月31日止佔用土地所受不當得利，及自109年1月1日起至其拆屋還地時為止，按月償還佔用土地所受不當得利。

（二）倘認系爭地上物為黃炎妹所建，現為黃炎妹全體繼承人所共有，原告亦得備位請求其繼承人即被告17人拆除系爭地上物及其地基，將所佔用土地返還原告及其他共有人，並償還其使用土地所受不當得利等語。

（三）並聲明：

1.先位聲明：⑴如主文第1項所示；⑵被告黃俊長應給付原告新臺幣（下同）23萬3,957元，及自109年1月1日起至返還前項之全部土地予原告及其他共有人之日止，按月給付原告4,012元；⑶願供擔保請准宣告假執行。

2.備位聲明：⑴被告17人應將系爭地上物及其地基拆除，並將上開土地返還原告及其他共有人；⑵被告17人應連帶給付原告23萬3,957 元，及自109 年1 月1 日起至返還前項之全部土地予原告及其他共有人之日止，按月給付原告4,012 元；⑶願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告黃俊長以：

1.系爭地上物為母黃炎妹於73年間向原告之父購買土地後興建，現為黃炎妹之全體繼承人即被告17人共有，非被告黃俊長單獨所有，且在興建當時，多數共有人已默許使用系爭土地作為基地，原告應明確指明佔用系爭土地者為何物等語，以資抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）被告吳泉、黃信華、鄧詠欣以：

1.被告吳泉、黃信華、鄧詠欣亦為系爭土地共有人，不知系爭地上物為何人所建，然均同意被告黃俊長使用系爭土地興建地上物等語，以資抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（三）被告黃福輝以：

1.系爭地上物為被告黃俊長所建，且已居住多年等語，以資抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（四）被告黃素真以：系爭地上物係被告黃俊長所建，與黃炎妹無涉，被告黃素真對於拆屋還地沒有意見等語。

（五）被告黃素梅以：系爭地上物係被告黃俊長所建，房租亦由被告黃俊長單獨收益等語。

（六）被告黃孟宗以：系爭地上物現非被告黃孟宗所居住，應詢問現在居住之人等語。

（七）被告黃孟卿、黃孟瑤以：系爭地上物若確實佔用他人土地，則被告黃孟卿、黃孟瑤同意拆除等語。

（八）被告黃淑英以：

1.系爭地上物為被告黃俊長所建，黃炎妹有同意被告黃俊長使用系爭土地等語，以資抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（九）被告黃淑茹以：

1.系爭地上物為被告黃俊長所有，與被告黃淑茹無涉，且當初興建時，原告也沒有說不能蓋等語，以資抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（十）被告黃玉裡以：

1.黃炎妹購買土地讓被告黃俊長興建系爭地上物，並無問題等語，以資抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（十一）被告黃素鳳、黃雪惠、黃許玉慈、黃今利經合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出答辯書狀爭執。

三、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。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。占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。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。民法第767條第1項前段、第820條第1項、第2項、第821條、第943條第1項、第179條、第180條、土地法第97條第1項定有明文。

四、得心證之理由：

（一）關於拆屋還地之請求：

1.本件原告主張自己是系爭土地的共有人之一，系爭房屋佔用系爭土地如附圖所示位置及面積，系爭房屋現為被告黃俊長占有等情，經本院現場勘驗屬實（見本院卷第1宗第159至165頁），且有土地所有權狀、土地登記謄本、地籍圖資網路便民服務系統查詢結果、戶籍謄本、現場照片、桃園市八德地政事務所土地複丈成果圖、109年3月24日德地測字第1090002508號函等件附卷為證，堪可採認（見本院卷第1宗第13至19、39至65、81、103至127、169至173、191、201、289至331頁、第2宗第16至58頁）。

2.被告黃俊長現占有系爭地上物並使用之，依民法第943條第1項規定，應推定為系爭地上物的所有權人。被告黃俊長抗辯系爭地上物為黃炎妹所建，並為全體被告共同繼承云云，應負舉證責任。

3.不過，被告黃俊長就是沒有針對這項事實主張提出證據，況且，按卷附台灣電力股份有限公司109年9月1日桃園密字第1091129949號函所載，系爭地上物用電戶名是在76年12月15日辦理過戶與被告黃俊長，惟原戶名資料已逾保存期限，無法提供（見本院卷第2宗第60頁），所以還是看不出當初是誰申請用電、又是基於什麼原因而辦理過戶給被告黃俊長，這樣的證據也不足以認定，系爭地上物是黃炎妹建的。系爭地上物經推定為被告黃俊長所有，又查無證據足認它的所有權人另有其人，本院因此認定，被告黃俊長就是系爭地上物的所有權人，從而是有權拆除系爭地上物的人。

4.被告黃俊長雖抗辯：原告應明確指明佔用系爭土地者為何物云云，然查：

⑴被告黃俊長108年12月9日民事答辯狀稱「因原告於起訴狀所稱佔用之情形即所佔用之標的為何，並未說明，被告無法以憶測（按：原文如此，應為「臆測」之筆誤），認為原告所指何物？是為建物或為工作物等？故此

仍須由原告等明確指明！」（見本院卷第1宗第137、139頁）本院於109年2月7日現場履勘，就有看到系爭地上物，經八德地政事務所測量結果，系爭地上物就佔用了系爭土地如附圖所示位置及面積（見勘驗筆錄、照片及複丈成果圖，本院卷第1宗第159至173、191頁）。

⑵本院於八德地政事務所檢送複丈成果圖到院後，109年4月24日言詞辯論期日詢問系爭地上物現在是誰在住？被告黃俊長訴訟代理人林鴻儒明確答以「被告跟外傭」等語（見本院卷第1宗第209頁，這裡所講的被告指的是被告黃俊長，因為那時候原告還沒有追加備位之訴），後來被告黃俊長訴訟代理人林鴻儒也在109年8月21日言詞辯論期日，當庭跟原告以及到庭的共同被告爭執，系爭地上物到底是被告黃俊長還是黃炎妹起造的（見本院卷第1宗第389、390頁），可見，被告黃俊長訴訟代理人林鴻儒根本就知道，現在在講的是哪一棟房子。

⑶然而，被告黃俊長在109年8月17日提出到院的民事答辯（三）狀卻仍抗辯：「依前答辯狀聲明，被告請求所謂占用共有土地（即系爭標的土地）上之地上物等之內容明卻（按：原文如此，應為「明確」之筆誤）查清，被告方能確認責任等歸屬！此仍須由原告等明確指明！」云云（見本院卷第1宗第371頁）。這份書狀上，被告黃俊長沒有簽名，而是由被告黃俊長訴訟代理人林鴻儒簽名，但被告黃俊長訴訟代理人林鴻儒明明就知道，原告要拆的是哪一棟房子，其仍佯裝不知，顯無可採。

5.被告黃俊長雖抗辯：系爭地上物在興建當時得到多數共有人默許同意，被告黃俊長並經數位共有人允許而使用系爭土地云云，然查：

⑴各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。98年1月23日修正前民法第818條定有明文

。由於應有部分是所有權的一定比例，抽象存在於共有物的每一成分，而不是共有物具體特定的部分，故依此規定，各共有人仍須得到全體共有人的同意，才能對共有物加以占有、使用、收益，未經同意而擅自占有共有物的具體特定部分，就是無權占有，即使占有的範圍低於其應有部分比例，也是一樣。

⑵共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定的契約，稱為分管契約，依民法第153 條規定，因全體共有人的合意而成立。又共有人的共有物管理行為，必須要有為全體共有人管理共有物的意思，才算得上是共有物管理行為，如果共有人是為了自己的使用收益，未經全體共有人同意就占有共有物的特定部分，其占有使用收益就不是出於管理共有物的意思，不能適用98年1 月23日修正後民法第820 條第1 項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或應有部分合計逾3 分之2 而人數不計為之。

⑶成立分管契約的合意，不以明示意思表示為必要，也可以由默示意思表示構成，而所謂默示之意思表示，係指依表意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（最高法院101 年度台上字第1294號判決意旨參照）。

⑷基於這樣的規定，在原告提起本件訴訟之前，沒有別人先來請求被告黃俊長拆屋還地，並不代表其他共有人都已經同意被告黃俊長以系爭地上物佔用系爭土地，被告黃俊長主張其他共有人默示同意其起造系爭地上物，必須就其他共有人以前述方式作成默示意思表示、同意被告黃俊長在系爭土地上起造系爭地上物的事實負舉證責任，而不能說我這麼多年都沒被趕過、原告在102 年間繼承系爭土地應有部分才出來告，可見大家都同意了。

⑸要按被告黃俊長所抗辯的，以默示意思表示成立分管契

約，基本的前提要件是，其他共有人必須知道被告黃俊長佔用共有土地建物，才有可能同意。對此，被告黃俊長沒有提出證據，本院也就無法認定有被告黃俊長所主張的「以默契承認之分管事實」。

⑹被告黃俊長雖提出被告吳泉、黃福輝、黃信華、黃孟宗、訴外人即系爭土地共有人石朝聰、石淵、石順卿、黃財聲出具的土地使用同意書，主張自己起造系爭地上物是得到其他共有人的同意云云（見本院卷第2 宗第84至98頁），惟土地使用同意書的內容記載「本人確實由民國年興建初期，即予同意本人之持有應有部分由黃俊長興建使用無誤，本人確實證明並出具同意書為證」云云，出具土地使用同意書這些人，顯然不是「全體」共有人。光是這些人同意被告黃俊長起造系爭地上物，不能成立分管契約。

⑺前揭土地使用同意書上另記載：「早期使用土地時，多數土地共有人在使用時，其土地只要未逾越其應持有使用部份，事實上皆為共有人間以默契承認之分管事實；本人亦證明土地共有人在當時即同意黃俊長現使用之部份並同意分別管理站有（按：原文如此，應為「占有」之筆誤）標的」云云，但土地使用同意書上甚至沒有把系爭地上物興建的年份寫出來，這裡的「當時」到底是什麼時候、「當時」的土地共有人是哪些人，無從得知；而且各共有人是在什麼時間地點、以什麼方式對被告黃俊長表示同意其起造系爭地上物，以默示意思表示同意的共有人，又是基於什麼舉動或其他情事而足以間接推知其效果意思，也語焉不詳。土地使用同意書上的這段記載，與其說是立同意書人在訴訟外以書面作成的證述，不如說是在幫被告黃俊長的抗辯背書，實不足為證。此部分抗辯顯無可採。

6.據此，被告黃俊長以其所有系爭地上物無權占有系爭土地，原告依民法第767 條第1 項、第821 條規定，請求被告

黃俊長將系爭地上物及其地基拆除，並將系爭地上物佔用系爭土地如附圖編號1046⑴及1046⑵所示部分返還原告及其他共有人，為有理由，應予准許。

（二）關於返還不當得利之請求：

1.被告黃俊長以其所有系爭地上物無權占有系爭土地，受有使用系爭土地如附圖所示面積之利益，且無法律上之原因，且依其利益之性質不能返還，應償還其價額，原告據以請求被告黃俊長返還不當得利，為有理由，應予准許。

2.關於價額之計算，因系爭地上物乃供居住使用，應適用土地法第97條的規定，又按卷附桃園市政府地方稅務局109年2 月24日桃稅房字第1090009532號函所示，系爭地上物並無稅籍資料（見本院卷第1 宗第187 頁），原告復未就該建物之價值舉證，本院也就只能以系爭土地的法定地價為準，計算價額。

3.本院審酌系爭地上物共有2 層，外觀簡樸，週圍雜草林木叢生，且地處半山腰上，位置偏僻，交通不便（見照片及空照圖，本院卷第1 宗第169 至173 頁、第2 宗第106 至111 頁），認以年息百分之2 為準，計算原告所得請求償還的價額為適當。據此，原告得請求償還之價額，就104年1 月1 日至108 年12月31日部分，應為4 萬6,792 元（計算式見附表，關於104 年至109 年間的法定地價，見地價資料查詢網頁，本院卷第2 宗第72、74頁），自109 年1 月1 日起按月給付的部分，應為802 元（計算式：184.7 ＋34.87 Ｖｘ 2%× 37/108× 6400÷ 12＋0.24× 2%× 206/1080 0× 6400÷ 12，小數點以下四捨五入），逾此部份之請求為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告行使物上請求權，請求被告黃俊長將系爭地上物及其地基拆除，並將上開土地返還原告及其他共有人，又本於不當得利之法律關係，請求被告黃俊長給付4萬6,792元，及自109 年1 月1 日起至返還上開土地予原告及其他共有人之日止，按月給付原告802 元，為有理由，應予准許，

逾此金額之請求，為無理由，應予駁回。原告先位之訴既已獲勝訴判決，其以備位聲明即無再行審理之實益，本院就此部分自毋庸裁判。

六、判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同。居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。民事訴訟法第396 條、住宅法第53條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1 項定有明文。經查：

（一）本件被告無權占有系爭土地，原告為此行使所有物返請求權，請求拆除房屋並遷讓返還土地，為兼顧原告之所有權及被告之適當住房權，再加上遷讓房屋的性質，本來就是非長期間不能履行之給付，本院認應酌定6 個月的履行期間。

（二）本院既已酌定6 個月的履行期間，倘再准予宣告假執行，並無實益，故原告假執行之聲請應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1 項、第78條、第79條定有明文。本件雖為一部勝訴、一部敗訴之判決，然原告敗訴部分，乃關於返還佔用他人土地所生不當得利之請求，屬拆屋還地之附帶請求，本來就不列入訴訟標的價額之計算，故本件訴訟費用應依由

被告黃俊長負擔，始屬公允，爰裁判如主文第4項。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第396條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　孫健智

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　鄧竹君

附表：

編號	年期	地價	價額與計算式	備註
1	104年1月	系爭土地2筆均為5,500／平方公尺	8,275.04元（計算式：184.7 ＋34.87 ∨× 2 × 37/108× 5500＋0.24× 2% × 206/10800 × 5500）。	就104年1月1日至104年12月31日間之使用收益應償還之價額。
2	105年1月	系爭土地2筆均為6,600／平方公尺	9,930.05元（計算式：184.7 ＋34.87 ∨× 2%× 37/108× 6600＋0.24× 2% × 206/10800 × 6600）。	就105年1月1日至105年12月31日間之使用收益應償還之價額。
3	106年1月	系爭土地2筆均為6,600／平方公尺	9,930.05元（計算式：184.7 ＋34.87 ∨× 2%× 37/108× 6600＋0.24× 2% × 206/10800 × 6600）。	就106年1月1日至106年12月31日間之使用收益應償還之價額。
4	107年1月	系爭土地2筆均為6,200／	9,328.23元（計算式：184.7 ＋34.87 ∨× 2%× 37/108× 6200＋0.24× 2%	就107年1月1日至107年12月31日間之使用收益應償

（續上頁）

		平方公尺	× 206/10800 × 6200）。	還之價額。
5	108 年1 月	系爭土地2 筆均為6,200 ／平方公尺	9,328.23元（計算式：184.7 ＋34.87 ∨× 2%× 37/108× 6200＋0.24× 2% × 206/10800 × 6200）。	就108 年1 月1 日至108 年12月31日間之使用收益應償還之價額。
		合計金額	104 年1 月1 日至108 年12月31日部分，合計為4 萬6,791.6 元，小數點以下四捨五入，即4 萬6,792 元。	