

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第5049號

原告 古德先
訴訟代理人 陳國雄律師
複代理人 曾憲忠律師
被告 施嵐芳
訴訟代理人 賴庭鵬
蔡季直

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國108年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表三應拆除地上物欄所示之地上物拆除。
被告應給付原告如附表四應給付相當於租金之不當得利數額欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項所命給付部分，於原告以如附表三原告應供擔保之金額欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但如被告以附表三被告應供擔保之金額欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項所命給付部分，於原告以如附表四原告應供擔保之金額欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但如被告以附表四被告應供擔保之金額欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告原起訴請求：(一)被告應將所有坐落於臺北市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上，如附圖一所示A部分，面積約15平方公尺，及如附圖一所示B部分，面積約15平方公尺之違章地上物拆除；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）12萬2836元，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆除違章地

上物日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除違章地上物日止，按月給付原告3960元。嗣依測量後之複丈成果，變更上開主張被告占有面積，另追加請求被告應將門牌號碼為臺北市○○區○○街○○○號（下稱系爭房屋）地下1層建物出入口如附圖二所示之2道鐵門敞開，並不得妨礙原告及其他共有人通行，聲明詳如後述（見訴字卷第123頁），經核請求之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告於民國103年11月24日，因買賣取得系爭土地，及坐落系爭土地之系爭房屋1樓房屋所有權，並於104年1月14日完成所有權移轉登記。與系爭房屋2樓區分所有權人即原告、系爭房屋3樓、4樓之區分所有權人，共有系爭土地，權利範圍各1/4。

(二)詎被告於未經原告及其他全體共有人同意之情況下，竟在系爭土地上，即系爭房屋1樓前方之法定空地，以高約2米之圍牆圍起，並裝設可上鎖厚重鐵門供己進出，同時將圍牆內之法定空地範圍挪為私用，使原告及其他全體共有人均無法自由進出使用，被告占用範圍如附圖三所示A（即圍牆部分，面積2平方公尺）、B（即鐵門部分，面積2平方公尺）部分。被告亦在系爭土地上，即系爭房屋1樓後方法定空地，搭蓋高約2米之圍牆，並覆蓋雨遮屋頂，同時裝設電動鐵門，挪為室內停車空間，供自己私人停車使用，原告及其他共有人均無法自由進出及使用，占用範圍如附圖三所示C部分（即後方車庫部分，面積24平方公尺）。被告未經原告及其他全體共有人同意，擅自占用系爭土地之法定空地，並搭蓋圍牆、鐵門及車庫，挪為私人空間及車庫使用之行為，屢經勸阻均未改善，妨害原告及其他全體共有人就系爭土地所有權之行使與主張，並受有相當於租金之不當得利。

(三)又系爭房屋地下1樓出入口處遭被告設置2道鐵門，並經被

告常時關閉阻隔，造成原告及其他共有人無法正常使用系爭房屋地下1樓建物，使原告及其他共有人之所有權受有妨害。

(四)爰依民法第767條、第821條、第179條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應將所有坐落於系爭土地上如附圖三所示A部分（面積2平方公尺）、B部分（面積2平方公尺）、C部分（面積24平方公尺）之違章地上物拆除。2.被告應將系爭房屋地下1樓出入口如附圖二所示之2道鐵門敞開，並不得妨害原告及其他共有人通行。3.被告應給付原告11萬4669元，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆除聲明第1項之違章地上物日止，按年息5%計算之利息。4.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除聲明第1項之違章地上物日止，按月給付原告3696元。5.訴之聲明第一、三、四部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告於103年11月17日透過訴外人21世紀仲介公司向訴外人宜民建設股份有限公司（下稱宜民公司）簽訂買賣契約購買系爭房屋1樓及其坐落之系爭土地。在公正第三方地政士見證下，確認該不動產標的之現況，依不動產標的現況說明書所載：「第14項：建物部分是否包含未登記之改建、增建、加建、違建部分？後方法定空地、陽台」、「第22項：是否有占用情形？否」、「第29項：本房地為壹樓，法定空地是否為自己單獨使用？是」。上開買賣契約訂定時，仲介與賣方向被告告知，系爭房屋為公寓，為58年建造，共4戶住戶，儘管未成立管理委員會，但住戶之間已有口頭協議，由1樓住戶單獨使用前方陽台，另後方增建處單獨作為1樓住戶停車處，其他樓層住戶則以建築物之外圍作為停車處。宜民公司表示其買受系爭房屋1樓前之屋況，前後方就已有圍牆，並均有安裝上鎖之鐵門，與樓上住戶間口頭約定由1樓住戶單獨使用。且依行政院農業委員會林務局農林航空測量所（下稱農林航測所）針對系爭房屋於87年5月10日空拍圖與

94年3月26日空拍圖，均可見到系爭房屋1樓已有明顯的圍牆界線及後方停車增建處。87年空拍圖距今已近20年，亦可證被告並非買受系爭房屋1樓後始將該系爭土地擅自上鎖佔用，原告之主張並非事實。被告於購買系爭房屋1樓時，原前方圍牆與後方增建處均已存在，但因年久失修，不僅大門鏽蝕嚴重，圍牆與增建處更有多處漏水、壁癌之情況。被告考量系爭房屋歷史悠久，且經建築師評估系爭房屋1樓如不進行修繕，將可能危及整棟樓層之公共安全。因此被告在購屋後，將漏水圍牆與增建處依據原基礎進行補強修繕，並非購屋後擅自另行上鎖佔用。

(二)原告要求被告將系爭房屋地下1樓出入口之2道鐵門敞開云云，惟該2道鐵門並非被告所建，且並無上鎖。系爭房屋1樓有另外獨立出入口，並未使用該處，更不會因此妨害原告及其他共有人通行。

(三)系爭房屋乃為58年建造，至今已有近50年歷史，原告持有系爭房屋2樓也已超過20年的時間。系爭房屋1樓空地占有情況原本即為住戶間之協議，善意、和平、公然、繼續占有時間已達民法第769條、第770條規定之10年、20年之限，被告已具備債權占有權，可聲請登記為所有人。且系爭房屋於公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照，依公寓大廈管理條例第55條規定，原本所有住戶間就公寓之法定空間分管口頭約定應屬有效，住戶間口頭協議亦有其拘束力。另原告因兩造另案漏水官司，刻意背棄住戶間之口頭協議，以損害本人為目的，提起本件訴訟，已違反民法第148條之規定等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，被告於103年11月17日與宜民公司簽訂買賣合約，購入系爭房屋1樓及系爭土地，被告於104年1月14日經移轉登記為系爭房屋1樓、系爭土地之所有權人，系爭房屋坐落系爭土地上，為4層樓公寓，兩造及系爭房屋3樓、4樓區分所有權人共有系爭土地，權利範圍各為1/4等情，有宜民

01 公司103年5月21日出具之不動產標的現況說明書、系爭土
02 地之土地謄本及系爭房屋1樓之異動索引各1份在卷可稽（
03 見北司調卷第13頁至第16頁、訴字卷第17頁及其反面、第15
04 7頁至第158頁），復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

05 四、原告另主張被告應拆除如附圖三A、B、C所示之地上物，
06 並給付相當於租金之不當得利，且應將系爭房屋地下1樓出
07 入口如附圖二所示之2道鐵門敞開，不得妨害原告及其他共
08 有人通行等節，則為被告否認，並以前詞置辯。是本件應審
09 酌者厥為：(一)原告主張被告應拆除如附圖三A、B、C部分
10 所示之地上物，是否有理由？(二)原告主張被告應給付相當於
11 租金之不當得利，是否有理由？以若干為適當？(三)原告主張
12 被告應將系爭房屋地下1樓出入口如附圖二所示之2道鐵門
13 敞開，是否有理由？經查：

14 (一)原告主張被告應拆除如附圖三A、B、C部分所示之地上物
15 有理由：

16 1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
17 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
18 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條、第
19 821條分別定有明文。是各共有人得就共有物之全部，本於
20 所有權請求除去對所有權之妨害。查系爭土地上，即系爭房
21 屋1樓前方設有如附圖三A部分所示之圍牆（面積2平方公
22 尺）、B部分所示之鐵門（面積2平方公尺），系爭房屋1
23 樓後方設有如附圖三C部分所示車庫（面積24平方公尺）等
24 情，業經本院到場履勘明確，復有本院107年6月8日勘驗
25 筆錄、臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖各1份及現場
26 照片8張在卷可稽（見北司調卷第17頁至第18頁、訴字卷第
27 107頁至第108頁、第116頁至第117頁、第148頁至第14
28 9頁），且為被告所不爭執，首堪認定。

29 2.被告亦不爭執其於103年11月17日向宜民公司簽訂買賣契約
30 ，購入系爭房屋1樓及系爭土地，移轉及點交之範圍包括系
31 爭房屋1樓前方圍牆、鐵門及後方車庫，是被告為前開地上

01 物之所有權及事實上處分權人，亦堪認定。

02 3. 被告既然為前開地上物之所有權及事實上處分權人，被告須
03 對前開地上物坐落系爭土地上之合法權源之有利於己之事實
04 盡舉證責任。查：

05 (1) 被告固辯稱前開地上物使用系爭土地，業經系爭房屋4層樓
06 之住戶間達成口頭分管契約之合意，此由前開地上物占有系
07 爭土地達20年，在本件起訴前，其他住戶歷來均無異議，亦
08 可證明云云，並經被告提出宜民公司103年5月21日出具之
09 不動產標的現況說明書1份、農林航測所87年5月10日、94
10 年3月26日拍攝之空照圖各1張及被告購屋前系爭房屋1樓
11 前後地上物原屋況照片2張為證（見訴字卷第17頁、第19頁
12 至第20頁）。然：

13 ① 意思表示有明示及默示之分，前者係以言詞、文字或其他習
14 用方法直接表示其意思之謂，後者乃以其他方法間接的使人
15 推知其意思。而默示之意思表示與單純之沉默有別。單純之
16 沉默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表
17 示行為。原告雖對於被告提出之農林航測所空照圖之拍攝日
18 期、被告自行標示之系爭房屋位置，及原屋況照片均不爭執
19 （見訴字卷第18頁至第19頁、第205頁），亦對於未曾對於
20 被告之前手屋主就系爭房屋1樓前後地上物之使用情形表達
21 異議不爭執（見訴字卷第205頁），惟默示之分管契約與單
22 純之沈默有別，前者需進一步有以他法間接使人推知意思存
23 在，尚無從由系爭房屋1樓前方、後方於87年5月10日即存
24 在一定地上物，及原告未對被告之前手屋主就系爭房屋1樓
25 前後地上物之使用情形表達異議即逕論默示分管契約之存在
26 ，被告仍須就與系爭房屋其他住戶間就系爭房屋1樓前後地
27 上物存有默示分管契約之事實盡舉證責任。被告所辯分管契
28 約若存在，分管契約主體即系爭房屋之4層住戶，本院業已
29 質之被告是否聲請系爭房屋3樓、4樓住戶到院作證，被告
30 僅以宜民公司於107年11月23日出具之宜民字第1071122006
31 號函1份為證（見訴字卷第173頁），但原告不同意訴外人

01 即宜民公司法定代理人李奇庭於法院外以書狀為陳述，上開
02 函文已不得採為證據，又被告於言詞辯論終結前仍未就此部
03 分默示分管契約之事實提出其他證據佐證，被告此部分抗辯
04 殊難遽採。

05 ②況且，比對被告取得系爭房屋1樓前，系爭房屋1樓前後地
06 上物之照片，與本院履勘時拍攝之系爭房屋1樓前後地上物
07 之現況照片（見北司調卷第17頁至第19頁、訴字卷第19頁至
08 第20頁、第148頁至第149頁），系爭房屋1樓前後地上物
09 之現況，無論係前方之圍牆、鐵門或後方之車庫，外觀、材
10 質均與先前迥異，被告辯稱取得系爭房屋後，僅以原基礎進
11 行修繕補強云云，尚難採信，被告取得系爭房屋1樓前系爭
12 房屋1樓前後地上物，與被告取得系爭房屋1樓後系爭房屋
13 1樓前後地上物，兩者已不具備同一性。既被告於104年1
14 月14日經移轉登記為系爭房屋1樓、系爭土地之所有權人後
15 ，重行搭建系爭房屋1樓前後方之地上物，原告本件已於10
16 6年11月13日起訴，有原告起訴狀在卷可佐，難認原告有對
17 被告重新搭建系爭房屋1樓前後方之地上物長期、默許同意
18 使用之意思與行為。

19 (2)被告另辯稱得依民法第769條、第770條之規定，請求登記
20 為所有人云云。然民法第769條、第770條規定之前提要件
21 均為占有他人未登記之不動產，本件被告亦為系爭土地共有
22 人之一，且系爭土地並非未經登記之不動產，自無此部分時
23 效取得不動產所有權規定之適用。被告又辯稱原告本件訴訟
24 係以損害被告為目的，違反民法第148條之規定云云。然原
25 告本件乃以系爭土地共有人之一之身分，本於所有權請求除
26 去對共有物所有權之妨害，屬於權利之正當行使，並非以損
27 害他人為主要目的，難認有違反民法第148條規定之情形。

28 4.綜上，被告未舉證系爭土地共有人間存有分管契約同意系爭
29 房屋1樓前方、後方地上物得占有使用系爭土地，原告為共
30 有人之一，自得依民法第767條第1項中段、第821條本文
31 之規定請求被告拆除如附圖三A、B、C部分所示之地上物。

01 (二)原告主張被告應給付相當於租金之不當得利有理由：

02 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
03 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能受
04 有相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台
05 上字第1695號判例要旨參照）。又不當得利請求權係獨立可
06 分，各共有人僅能就自己應有部分所得請求之不當得利而為
07 主張。查被告以系爭房屋1樓前後方地上物無權占有系爭土
08 地，已如前述，原告主張被告因而受有相當於租金之利益，
09 致原告受有損害，應屬有據。故原告得依不當得利之規定，
10 請求被告給付原告自被告於104年1月14日取得上開地上物
11 起至106年11月13日止相當於租金之不當得利。

12 2.另按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提
13 起之，民事訴訟法第246條定有明文。查被告以上開地上物
14 占用系爭土地，迄今仍無移除上開地上物而返還占用之系爭
15 土地之意，顯有繼續占用之虞，原告自有預為請求之必要。
16 是以，原告就被告繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付
17 之訴，預為請求被告應自起訴狀繕本送達翌日即106年11月
18 22日（見北司調卷第25頁）起至拆除上開地上物止之相當於
19 租金之不當得利，核無不合。

20 3.按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
21 規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂
22 土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，
23 又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土
24 地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地
25 所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於
26 公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申
27 報者，則應以公告地價之80%為其申報之地價，該條例第16
28 條定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
29 外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用
30 基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法院68年
31 台上字第3071號判例要旨參照）。查被告以上開圍牆、鐵門

、車庫無權占有系爭土地，其利用型態與租用基地為建築使用相類，自可參照前開規定及說明，計算被告因占用所受不當得利數額。查系爭土地於104年之公告地價為每平方公尺5萬6200元，申報地價應為每平方公尺4萬7040元，105年至106年度之申報地價為6萬3360元，107年度迄今之申報地價為每平方公尺5萬9600元等情，有系爭土地公告地價表1份、系爭土地謄本2份在卷可稽（見北司調卷第21頁、訴字卷第191頁），原告主張107年度迄今申報地價為每平方公尺6萬3360元，應有誤會，附此敘明。次查，系爭土地周遭為住宅區，位處俗稱民生社區內，交通便捷，有上開本院107年6月8日勘驗筆錄在卷可參。本院審酌系爭房屋1樓前方之圍牆、鐵門係被告作為系爭房屋1樓之防閑、保全用途，而後方之車庫係被告作為停車使用，認被告以上開地上物占有系爭土地致原告所受損害，應以申報地價5%計算即屬適當。是以，原告請求被告給付自被告取得上開地上物之104年1月14日起至106年11月13日止相當於租金之不當得利共5萬7314元（計算式詳如附表一）；請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即106年11月22日起至被告拆除上開地上物之日止，按月給付原告1738元（計算式詳如附表二），應屬有據。逾此部分之請求，則不應准許。

(二)原告主張被告應將系爭房屋地下1樓出入口如附圖二所示之2道鐵門敞開無理由：

原告主張被告在系爭房屋地下1樓出入口處設置2道鐵門，並常時關閉阻隔等情，然原告須就此部分有利於己之事實盡舉證責任。查原告於本院107年6月8日履勘期日之測量事項本為上開地上物占用系爭土地之面積，於履勘程序中始追加請求一併履勘系爭房屋地下1樓出入口之占用情形，經本院履勘後，系爭房屋地下1樓出入口設有2道鐵門，鐵門並未上鎖，而係以鐵絲簡易扣住鐵門等情，有本院107年6月8日勘驗筆錄及現場照片4紙在卷可稽（見訴字卷第128頁至第129頁），被告對其有以鐵絲簡易扣住鐵門，防止他人

進入系爭房屋地下1樓乙情不爭執，但原告並未舉證2道鐵門為被告所設置，且鐵絲部分，亦與上鎖有別，難認構成阻隔系爭房屋地下1樓進出，原告此部分主張被告有妨害其他共有人通行之行為，尚屬無據。

(四)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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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條定有明文。查被告以上開地上物占有系爭土地，於104年1月14日起至106年11月13日止受有相當於租金之不當得利，業經本院認定如前，被告既應給付原告相當於租金之不當得利，迄未給付，原告自得依上開規定請求被告給付自起訴狀送達被告翌日起至拆除上開地上物止之法定遲延利息（利息起算日詳如附表一利息起算日欄所示）。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條之規定，請求被告應拆除如附表三應拆除地上物欄所示之地上物，及應給付如附表四應給付相當於租金之不當得利數額欄之金額，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許（供擔保金額詳如附表三、四）。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 4 月 3 日
民事第一庭 法官 李子寧

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 108 年 4 月 3 日

書記官 簡素惠

附圖一：即原告民事起訴狀附圖一

附圖二：即原告民事更正暨追加訴之聲明狀之附圖三

附圖三：臺北市松山地政事務所107年6月21日北地松地測字第0000000000號檢附之土地複丈成果圖

附表一

給付金額		原告供擔保金額（新臺幣）	被告供擔保金額（新臺幣）
本金（新臺幣，元以下四捨五入）	利息起算日		
104 年1 月14日 至104 年12月31 日（352 天）： 28平方公尺×4 萬7040元/ 平方 公尺×應有部分 1 /4 ×（352/36 5 年）×5 %= 1 萬5878元	106 年11月22 日	2 萬元	5 萬7314元
105 年1 月1 日 至105 年12月31 日： 28平方公尺×6 萬3360元/ 平方 公尺×應有部分 1/4 ×1 年×5			

(續上頁)

$\% = 2 \text{ 萬}2176 \text{ 元}$			
106 年1 月1 日 至106 年11月13 日 (317 天) : 28平方公尺×6 萬3360元/ 平方 公尺×應有部分 1 /4× (317/36 5年) ×5 %= 1 萬9260元			
合計：5 萬7314 元			

附表二

按月給付金額 (新臺幣，元以下四捨五入)	原告供擔保金額	被告供擔保金額
28平方公尺×5 萬9600元/ 平方 公尺×應有部分 1/4 ÷ 12月×5 %= 1738元	600元	1738元

附表三

應拆除地上物	原告應供擔保之金額	被告應供擔保之金額
--------	-----------	-----------

(續上頁)

被告應將坐落臺北市○○區○○段一〇二之三二地號土地上如附圖三所示A 部分（面積二平方公尺）、B 部分（面積二平方公尺）、C 部分（面積二十四平方公尺）之地上物拆除。	新臺幣伍拾玖萬貳仟元	新臺幣壹佰柒拾柒萬伍仟元
--	------------	--------------

附表四

應給付相當於租金之不當得利數額	原告應供擔保之金額	被告應供擔保之金額
被告應給付原告新臺幣伍萬柒仟參佰壹拾肆元，及自民國一〇六年十一月二十二日起至拆除如附表三應拆除地上物欄所示之地上物之日止，按年息百分之五計算之利息。	新臺幣貳萬元	新臺幣伍萬柒仟參佰壹拾肆元
被告應自民國一〇六年十一月二十二日起至拆除如附表三應拆除地上物欄所示之地上物之日止，按月給付原告新臺幣壹仟柒佰參拾捌元。	新臺幣陸佰元	新臺幣壹仟柒佰參拾捌元