

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1071號

上訴人 黃楷章
訴訟代理人 鄧世榮律師
被上訴人 寶崑工業股份有限公司
法定代理人 鄭展建
訴訟代理人 簡榮宗律師
王智灝律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於民國107年5月18日臺灣桃園地方法院106年度訴字第1253號第一審判決提起上訴，本院於108年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人之法定代理人原為鄭雅薰，嗣已變更為鄭展建，有被上訴人之公司變更登記表（見本院卷第77頁）在卷可稽，鄭展建以被上訴人法定代理人之身分具狀聲明承受訴訟（見本院卷第75、76頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：坐落如附表1所示土地（下稱系爭土地）本為兩造共有，被上訴人應有部分60分之20，上訴人應有部分60分之40。詎上訴人未經被上訴人同意，即以如原判決附圖編號A、C所示之鐵皮、編號B所示之貨櫃（下合稱系爭地上物），分別無權占有系爭土地69.54平方公尺、189.94平方公尺、27.3平方公尺之面積（下合稱系爭占用土地）迄今。上訴人因此無權占有之行為，每月享有相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1382元。爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭占用土地返還予被上訴人及其他全體共有人；併依民法

第179條規定，請求上訴人自民國107年9月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付被上訴人不當得利1382元（被上訴人逾此之請求經原審判決後，未據兩造上訴，不在本院審理範圍）。

二、上訴人則以：系爭土地上建有如附表2所示建物（下稱系爭建物），1、2樓（下稱系爭甲、乙建物）為上訴人所有，3樓（下稱系爭丙建物）為被上訴人所有，而上訴人於103年4月間著手興建系爭地上物，被上訴人長期未為反對，且於100年1月1日至105年12月31日間，將兩造共有之系爭建物頂樓違建占為己有，併同系爭丙建物出租予上訴人，可知兩造就系爭占用土地、系爭建物頂樓違建曾各自劃定使用範圍，互相容忍，有默示之分管協議存在。退步而言，上訴人業於107年5月17日將系爭土地應有部分60分之1移轉登記予訴外人黃思穎，並與黃思穎於107年9月19日簽立管理決定書（下稱系爭決定書），依民法第820條規定之多數決，將系爭占用土地出租予訴外人詮穎藝術有限公司（下稱詮穎公司）經營畫廊，上訴人為畫廊負責人，自得占有系爭占用土地等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人上訴之範圍，判決被上訴人勝訴。上訴人不服，提起上訴，聲明（見本院卷第245、246頁）：

（一）原判決關於命上訴人拆除系爭地上物，並將系爭占用土地騰空返還予被上訴人及其他全體共有人，及自107年9月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付被上訴人1382元部分均廢棄。

（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人答辯聲明（見本院卷第246頁）：
上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第247至249頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正、順序調整）：

（一）系爭土地本為兩造共有，被上訴人應有部分60分之20，上

01 訴人應有部分60分之40。

02 (二) 系爭土地上建有原為3層樓高之系爭建物，其中1、2樓
03 即系爭甲、乙建物為上訴人所有，3樓即系爭丙建物為被
04 上訴人所有。被上訴人曾於100年1月1日至105年12月
05 31日間，將系爭丙建物及屬兩造共有之系爭建物頂樓違建
06 出租予上訴人使用。

07 (三) 系爭土地上之系爭地上物，係上訴人於103年4月間著手
08 興建，迄今仍由上訴人占有使用中。

09 (四) 上訴人於107年5月17日以同年4月21日贈與為登記原因
10 ，將其所有系爭土地應有部分60分之1移轉登記予上訴人
11 之女黃思穎，兩造因而與黃思穎共有系爭土地，被上訴人
12 應有部分60分之20、上訴人應有部分60分之39、黃思穎應
13 有部分60分之1；上訴人另將系爭乙建物應有部分20分之
14 1移轉登記予黃思穎所有。

15 (五) 上訴人與黃思穎於107年9月19日簽立系爭決定書，約定
16 將系爭土地中，包含系爭占用土地在內，面積總計300平
17 方公尺，出租予詮穎公司管理使用，每平方公尺之年租金
18 以系爭土地當年申報地價6%計算，並以107年9月1日
19 為起租日，詮穎公司應於每年12月31日支付當年全年租金
20 ，由上訴人及黃思穎收取後，分配予系爭土地全體共有人
21 ，惟上訴人與黃思穎簽立系爭決定書之過程中，未曾通知
22 被上訴人。

23 (六) 詮穎公司之負責人為訴外人即上訴人配偶袁安霞，承租面
24 積總計300平方公尺之系爭土地係為經營戊辰畫廊，戊辰
25 畫廊之負責人則為上訴人。

26 五、本院就兩造爭執事項之判斷：

27 (一) 上訴人抗辯有權單獨占有系爭占用土地，應就其有正當占
28 有權源之事實舉證證明：

29 依民法第818條規定，各共有人，除契約另有約定外，按
30 其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共
31 有人對共有物之特定部分使用收益，仍須經協議或依民法

第820條第1項規定決定，否則，即屬侵害他共有人之權利。又房屋不能脫離土地獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，非使用人（最高法院102年度台上字第232號裁判要旨參照）。而以無權占有為原因，請求返還土地，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，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，應由占有人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號裁判要旨參照）。兩造對於系爭土地本為兩造共有，被上訴人應有部分60分之20，上訴人應有部分60分之40，上訴人於103年4月間著手興建系爭地上物，占有系爭占用土地，嗣上訴人於107年5月17日將系爭土地應有部分60分之1，移轉登記予上訴人之女黃思穎，兩造因而與黃思穎共有系爭土地，被上訴人應有部分60分之20、上訴人應有部分60分之39、黃思穎應有部分60分之1等節，俱無爭執（兩造不爭執事項第1、3、4項參照），上訴人顯未否認被上訴人為系爭占用土地共有人之事實，上訴人抗辯其有權單獨占有系爭占用土地，自應就其有正當占有權源之事實舉證證明。

（二）無證據足認兩造就系爭占用土地存有默示分管協議，上訴人無從以之作為占有之正當權源：

上訴人辯稱兩造就系爭占用土地存有默示分管協議，無非是以上訴人於103年4月間著手興建系爭地上物，被上訴人長期未為反對，且於100年1月1日至105年12月31日間，將應屬兩造共有之系爭建物頂樓違建占為己有，併同系爭丙建物出租予上訴人，可知兩造就系爭占用土地、系爭建物頂樓違建，各自劃定使用範圍，互相容忍云云為據。然上訴人既謂被上訴人於其興建系爭地上物前之100年1月1日即將系爭建物頂樓違建、系爭丙建物出租（兩造不爭執事項第2項參照），復未舉證證明被上訴人知悉、容認上訴人興建系爭地上物，難認依被上訴人之舉動或其

01 他情事，有足以間接推知分管之效果意思。再者，兩造就
02 系爭建物頂樓違建有無分管協議，與其等就系爭占用土地
03 有無分管協議，要屬二事，不因有其一得推知必有其二，
04 遑論上訴人於被上訴人要求拆屋還地後，曾於106年3月
05 20日發文予被上訴人，陳稱：「貴公司就屋頂平台之使用
06 暨管理方法並未與本人達成協議，有關貴公司於屋頂平台
07 搭建頂棚使用之行為，均有損本人之權利……」（見原審
08 卷第19、20頁），且於原審提出之答辯狀載明：「原告在
09 購買1之3號建物後，於不明時間在系爭建物屋頂平台加
10 蓋鐵皮建物……」（見原審卷第54頁），同時請求法院安
11 排調解（見原審卷第55、56頁），說詞亦有不一，不足因
12 被上訴人將系爭建物頂樓違建出租予上訴人，即認兩造就
13 系爭占用土地存有默示分管協議。是本件無證據足認兩造
14 就系爭占用土地存有默示分管協議，上訴人無從以之作為
15 占有之正當權源。

16 （三）上訴人不因系爭決定書之決定，取得可以系爭地上物占有
17 系爭占用土地之合法權源：

18 共有物之出租或出借，屬共有物之管理行為，除契約另有
19 約定外，固應依民法第820條第1項規定，以共有人過半
20 數及其應有部分合計過半數之同意行之；應有部分合計逾
21 3分之2者，其人數不予計算。惟共有人為是項管理行為
22 ，不僅須符合該項關於多數決之規定，尚須有為全體共有
23 人管理共有物之意思，始足當之。倘共有人未經全體共有
24 人同意占有共有物之全部或一部後，為自己用益將之出借
25 或出租，既非基於管理共有物意思所為，縱其人數及應有
26 部分合計超過上開規定，亦不得謂其為管理共有物之行為
27 （最高法院106年度台上字第100號判決參照）。兩造對
28 於上訴人於本件106年4月27日起訴（見原審卷第3頁）
29 後之107年5月17日，以贈與為登記原因，將其所有系爭
30 土地應有部分60分之1移轉登記予上訴人之女黃思穎，上
31 訴人、黃思穎進而於本院審理期間之107年9月19日，在

01 未通知被上訴人之情況下，簽立系爭決定書，決定將系爭
02 土地中，包含系爭占用土地在內，面積總計300平方公尺
03 ，出租予上訴人配偶袁安霞之詮穎公司經營戊辰畫廊，戊
04 辰畫廊之負責人則為上訴人等情，未有爭執（兩造不爭執
05 事項第4至6項參照）。衡情，上訴人以興建系爭地上物
06 之方式，無權占有系爭占用土地在先，經原審判准拆屋還
07 地後，未與被上訴人協商，逕為上揭行為，而如前述，占
08 有系爭占用土地者，應為系爭地上物所有人即上訴人，非
09 使用系爭地上物之詮穎公司，詮穎公司真正需承租者乃系
10 爭地上物，系爭決定書之所以將系爭占用土地列為出租標
11 的（見本院卷第111頁），再將應給付之不當得利金額轉
12 以租金形式給付，只是上訴人為達以系爭地上物繼續占有
13 系爭占用土地之目的而已，非基於管理共有土地之意思，
14 揆諸首揭說明，系爭決定書尚無拘束被上訴人之效力，況
15 且，上訴人以此手段所為管理之決定，僅記載將系爭占有
16 土地出租他人，亦不因此使上訴人已身取得可以系爭地上
17 物占有系爭占用土地之合法權源。

18 （四）被上訴人訴請上訴人拆除系爭地上物，將系爭占用土地騰
19 空返還被上訴人及其他全體共有人，於法有據：
20 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
21 ；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
22 三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，但回復
23 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第76
24 7條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。系爭土
25 地本為兩造共有，107年5月17日以後，為兩造及黃思穎
26 共有，上訴人自103年4月間起，在系爭土地上興建系爭
27 地上物，無權占有系爭占用土地迄今等事實，業已認定如
28 前。既未見上訴人具占有系爭占用土地之合法權源，被上
29 訴人訴請上訴人拆除系爭地上物，將系爭占用土地騰空返
30 還被上訴人及其他全體共有人，自是於法有據。

31 （五）被上訴人請求上訴人自107年9月1日起至返還系爭占用

01 土地之日止，按月給付1382元，核屬正當；
02 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，為民法第179條前段所明定。而無權占有他人土地，
04 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法
05 院61年台上字第1695號判例參照）。基地租金之數額，除
06 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
07 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項
08 ，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字
09 第3071號判例參照）。兩造各自衡酌上述相當於租金之利
10 益應考量之各項因素（見本院卷第50、51頁）後，表示若
11 上訴人無權占有系爭占用土地，同意每月之不當得利利得
12 以1382元計算（見本院卷第248頁），因上訴人稱與詮穎
13 公司之租約起始日為107年9月1日，兩造亦不爭執倘上
14 訴人本件之抗辯無理由，應自107年9月1日起按月給付
15 不當得利（見本院卷第195頁），是被上訴人請求上訴人
16 自107年9月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給
17 付1382元，核屬正當。

18 六、綜上所述，被上訴人主張上訴人以系爭地上物無權占有系爭
19 占用土地，洵屬有據；上訴人抗辯兩造就系爭占用土地有默
20 示之分管協議、得依系爭決定書之決定占有系爭占用土地，
21 皆無可採。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中
22 段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭
23 占用土地返還予被上訴人及其他全體共有人；併依民法第17
24 9條規定，請求上訴人自107年9月1日起至返還系爭占用
25 土地之日止，按月給付被上訴人不當得利1382元，均有理由
26 ，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚無不合。上訴論
27 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
28 回其上訴。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證據
30 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
31 一論列，附此敘明。

參、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 3 月 13 日

民事第二十四庭

審判長法官 陳麗芬

法官 黃欣怡

法官 許炎灶

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。若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 3 月 13 日

書記官 王詩涵

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表1：

編號	內 容	面 積	權 利 範 圍	簡 稱
1	桃園市○○區○○段1122地號土地	2051.83 平方公尺	107 年5 月16日以前： 被上訴人：60分之20 上訴人：60分之40 -----	系爭土地

(續上頁)

			107 年5 月17日以後： 被上訴人：60分之20 上訴人：60分之39 黃思穎：60分之1	
--	--	--	--	--

附表 2：

編號	內 容	面 積	權 利 範 圍	簡 稱
1	桃園市○○區○○段520 建 號建物（門牌號碼：桃園市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○區○○路○ ○○ 號）	1003.14	上訴人：1 分之1)	系爭甲
2	桃園市○○區○○段521 建 號建物（門牌號碼：桃園市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○區○○路○ ○○ 號）	1003.14	上訴人：1 分之1)	系爭乙
3	桃園市○○區○○段522 建 號建物（門牌號碼：桃園市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○區○○路○ ○○ 號）	1003.14	被上訴人：1 分之1)	系爭丙