

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第670號

原告 楊雅娟（王榮甫之承受訴訟人）

王斯翰（王榮甫之承受訴訟人）

王怡鈞（王榮甫之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 吳光陸律師

複代理人 涂淑蘋

被告 源美股份有限公司

法定代理人 王金垣

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

追加被告 王金垣

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

追加被告王金垣應給付原告新臺幣（下同）139,899元及自民國111年11月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

追加被告王金垣應給付原告9,046元及自111年11月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1、2項得假執行，但追加被告王金垣各以139,899元、9,046元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由追加被告王金垣負擔百分之20，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

01 一、王榮甫於起訴後之民國112年2月24日死亡，其繼承人楊雅
02 娟、王斯翰、王怡鈞聲明承受訴訟，有除戶資料、繼承系統
03 表、繼承人戶籍謄本及家事事件公告查詢結果等在卷可稽
04 （本院卷第283至289、317頁），於法並無不合，應予准
05 許。

06 二、追加被告王金垣（下稱王金垣）經合法通知，無正當理由未
07 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
08 款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
10 基礎事實同一、不甚防礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
11 此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告
12 已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條
13 第1項第2、7款、第262條第1項分別定有明文。經查，原告
14 原起訴聲明：(一)被告源美股份有限公司（下稱源美公司）應
15 將坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地（下稱系爭土
16 地）上之地上物、工作物及堆置物品拆除騰空（面積、位置
17 以實測圖為準），並將占用土地返還予原告及其他共有人。
18 (二)源美公司應自起訴日回推五年之日起至返還第一項土地之
19 日止，給付原告相當於租金之不當得利。(三)原告願供擔保，
20 請准宣告假執行（本院卷第10頁），於第一次言詞辯論期日
21 追加被告王金垣，並變更聲明(一)為：被告應將系爭土地上之
22 地上物、工作物及堆置物品拆除騰空，並將占用土地返還予
23 原告及其他共有人。及變更聲明(二)為：源美公司應自起訴日
24 回推五年之日起或王金垣應自民事追加狀繕本送達翌日回推
25 五年之日起至返還第一項土地之日止，給付原告相當於租金
26 之不當得利。嗣因系爭土地之地上物已拆除，撤回聲明(一)，
27 經源美公司同意及王金垣並無異議（本院卷第326、399
28 頁），及補充更正聲明為：(一)源美公司應給付原告644,007
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月20日起至清償日
30 止，按週年利率百分之5計算之利息，或王金垣應給付原告6
31 44,007元，及自變更聲明狀繕本送達翌日即111年11月17日

起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)源美公司應給付原告84,075元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，或王金垣應給付原告42,216元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，基於拆除系爭土地之地上物之同一基礎事實，且不甚礙被告之防禦及訴訟終結，及補充不當得利之請求金額，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人之一，源美公司或王金垣未經原告同意，在系爭土地上搭建堆置如彰化縣鹿港地事務所111年10月4日土地複丈成果圖（下稱系爭成果圖）所示編號A鐵架鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋，面積238.14平方公尺）、編號B儲存槽（面積32.47平方公尺）、編號C雨遮（面積4.09平方公尺）及鋪設水泥地面等物（下合稱系爭地上物），無權占用系爭土地多年而受有相當於租金之利益，原告則受有損害。又系爭地上物已於112年3月15日拆除完畢，茲以系爭土地之鄰近土地之每坪月租金171元，及原告就系爭土地之權利範圍2分之1計算，源美公司或王金垣應返還起訴前5年所受相當於租金之不當得利644,007元予原告，及源美公司自起訴狀繕送達翌日起或王金垣自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至112年3月15日，返還所受相當於租金之不當得利84,075元或42,216元予原告。為此，爰依民法第179條之規定，提起本件訴訟，並聲明如變更後之聲明。

二、被告源美公司、王金垣部分

系爭土地及同段2504、2504-2地號土地（下各稱地號，合稱2504等三筆土地）由原告家族及訴外人王明雄家族持有，原告家族在2504、2504-2土地種植，系爭土地則由王明雄之母王黃秀長期使用。王金垣於93年經王黃秀同意，出資鋪設水泥及興建系爭鐵皮屋後，無償提供予源美公司的外籍員工居住，源美公司並非系爭土地之占用人。王金垣於93年興建系

01 爭鐵皮屋時，原告在鄰地種植隨時可見，卻從未阻止或異
02 議，對土地遭人占用達17年未有行使權利之行為，且原告之
03 父王秋於108年向王金垣主張使用系爭土地，要求王金垣給
04 付地價稅，可推知原告有默示同意王金垣使用系爭土地，王
05 金垣並非無權占用，且原告明知上開情況，仍對王金垣提起
06 竊佔罪告訴而經檢察官為不起訴處分後，原告復提起2504等
07 三筆土地之共有物分割訴訟，則原告提起本件訴訟顯係以損
08 害被告利益為主要目的，為權利濫用，違反誠信原則，應受
09 到一定限制而不得行使。又系爭鐵皮屋之門牌於112年1月17
10 日廢止，應係在此日之前已返還系爭土地。原告所提每坪租
11 金171元之土地位置與系爭土地不同，不足作為不當得利之
12 依據，應以系爭土地之對角即同段3523之租賃契約核算每平
13 方公尺之年租金17.7515元等語，並均聲明：1.原告之訴駁
14 回。2.如受不利之判決，願供擔保免予假執行。

15 三、得心證之理由

16 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
18 179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於
19 租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利法
20 則，向無權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。
21 又民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，
22 就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得
23 利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可
24 分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88
25 年度台上字第1341號判決參照）。

26 (二)王金垣迄112年3月15日止，有以系爭地上物無權占用系爭土
27 地

28 1.查本院於111年10月4日到場履勘，系爭土地有編號A系爭鐵
29 皮屋（面積238.14平方公尺）、編號B儲存槽（面積32.47平
30 方公尺）、編號C雨遮（面積4.09平方公尺）等地上物，地
31 面鋪設水泥等情，有勘驗筆錄、現場照片，及彰化縣鹿港地

01 事務所土地複丈成果圖（下稱系爭成果圖，本院卷第111至1
02 25、131頁）等在卷可參，則原告主張系爭地上物占用系爭
03 土地乙等語，堪予採信。又查，王金垣自承略為：系爭鐵皮
04 屋是93年間蓋的，原本提供給王明雄的外勞及源美公司的外
05 勞作為宿舍使用。期間王明雄沒有使用後就只提供源美公司
06 外勞作為停放機車；編號B的儲存槽是伊於93年後要做回收
07 分類，已經超過5年以上；編號C雨遮連接處有連接系爭鐵皮
08 屋的門，伊蓋建物時要做逃生使用；水泥地面和圍籬都是93
09 年時就一起鋪好等語（本院卷第165至166頁），則王金垣承
10 認為系爭鐵皮屋及編號C雨遮之起造人，並放置編號B儲存槽
11 及鋪設水泥地面等情，原告主張王金垣為系爭地上物之所有
12 權人，尚非無據。王金垣雖抗辯系爭鐵皮屋為王明雄所有等
13 語，惟查，王金垣於93年間興建系爭鐵皮屋時，已原始取得
14 該建物之所有權，且於興建完成後，長期提供源美公司作為
15 外籍員工之宿舍或停放機車使用，為所有權之行使，並參酌
16 王金垣於110年仍為系爭房屋之納稅義務人（本院卷第39
17 頁），負責繳納房屋稅捐，自難僅以王明雄向戶政機關申請
18 及廢止系爭鐵皮屋之門牌號碼乙節，而認王金垣非系爭地上
19 物之所有權人。又被告均稱源美公司係向王金垣借用系爭鐵
20 皮屋使用，並非系爭地上物之所有權人，原告亦未提出源美
21 公司為系爭地上物所有權人之證明，則原告主張源美公司以
22 系爭地上物占用系爭土地等語，自不足採。

23 2.又原告主張王金垣占用系爭土地全部面積，及占用時間迄11
24 2年3月15日止等語，此為王金垣所否認，應由原告舉證。查
25 系爭地上物並未占用系爭土地之全部面積，有系爭成果圖可
26 佐，且審酌王金垣興建系爭鐵皮屋及在地面鋪設水泥之目的
27 係作為員工宿舍，及以編號B之儲存槽從事回收等情，其他
28 部分即非王金垣占用之範圍，則本件王金垣占用之面積應包
29 含系爭鐵皮屋及編號B儲存槽、編號C雨遮，及該部分向北及
30 向西延伸與系爭土地地界所圈圍之面積，經以系爭成果圖之
31 比例尺換算，為380.16平方公尺，逾此部分則非屬王金垣所

01 占用。復按房屋拆除或滅失時，得依申請或由所轄戶政事務
02 所查明後辦理門牌廢止，彰化縣道路命名及門牌編釘自治條
03 例第20條第1項所明定，查系爭鐵皮屋於112年1月17日經彰
04 化縣鹿港戶政事務所廢止門牌在案，有該所函文影本在卷可
05 參（本院卷第253頁），則王金垣主張系爭鐵皮屋於112年1
06 月17日拆除乙節，尚非無據。惟斯時就編號B之儲存槽及水
07 泥地面是否拆遷完畢，尚有不明，應以源美公司於112年3月
08 15日之民事陳狀所附系爭地上物拆除完畢之照片為據，則原
09 告主張王金垣占用系爭土地迄112年3月15日止等語，堪予採
10 信。

11 3.又被告抗辯系爭土地及2504、2504-2土地為原告家族與王明
12 雄家族使用，王秀美原在系爭土地從事種植等語，此部分為
13 原告否認，應由被告舉證。被告則以2504等三筆地之權利範
14 圍及原告家族、王明雄家族之使用面積為計算，惟原告否認
15 家族間有約定可各自使用2504等三筆土地，且參酌被告所提
16 原告家族之人在2504、2504-2土地種樹及焚燒垃圾之照片
17 （本院卷第183至191頁），均為110年8月後拍攝之照片，及
18 被告所提空照圖（本院卷第193至195頁），為93及94年間在
19 2504、2504-2土地上有作物等情，均不足證明原告家族與王
20 明雄家族間有約定各自使用土地乙節存在。又查，原告行動
21 不便，已提出71年間鑑定有身心障礙之證明為據（本院卷第
22 15頁），被告亦無意見，則原告可否從事耕作，已屬有疑，
23 被告抗辯原告在鄰地耕作，未反對王金垣興建鐵皮屋，長久
24 未行使權利，有默示同意王金垣使用系爭土地乙節，尚難採
25 信。再者，原告之父固有於108年間請求王金垣給付地價稅
26 金，僅足認定原告認為王金垣須支付使用系爭土地相應之稅
27 捐費用，與其是否同意王金垣占用系爭土地，係屬兩事。且
28 原告為系爭土地之所有權人之一，被告就系爭地上物占用系
29 爭土地，並未提出正當權源，原告自可提起本件訴訟請求被
30 告返還占用土地之利益，經核原告並無以損害他人為主要目
31 的之權利濫用情形，是本件並無違反民法第148條規定之情

01 形，被告此部分主張，亦屬無據。

02 (三)原告得請求王金垣給付相當租金之不當得利金額為何？

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，民法第179條前段定有明文。無權占有他人房屋土地，
05 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。王金垣自93
06 年間起迄112年3月15日止，以系爭地上物占用系爭土地面積
07 380.16平方公尺，已如前述，原告依民法第179條規定，自
08 得按其應有部分2分之1，請求王金垣返還起訴前5年即106年
09 7月12日起至111年7月11日止，及自111年11月17日起至112
10 年3月15日止之相當於租金不當得利，即屬有據。

11 2.次按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報
12 總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情
13 形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而
14 土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價，法定地價又
15 係指申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條
16 所明揭。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
17 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之
18 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
19 定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台
20 上字第3071號判例意旨可資參照）。原告固主張以同段3784
21 -6地號土地之租金單價每坪171元，有不動產交易實價查詢
22 服務網資料為證（本院卷第157頁），惟該土地於104年間之
23 出租內容及條件均屬不明，自不足作為計算王金垣所受租金
24 利益之依據。又查，系爭土地附近多為工廠或農地，土地西
25 側臨鹿和路一段409巷，附近商業活動普通，多依賴汽機
26 車，交通便利程度、生活機能尚可（本院卷第111頁），本
27 院審酌上情，及王金垣在系爭土地為資源回收及無償出借系
28 爭鐵皮屋予源美公司，因認本件應以申報地價8%計算為
29 當。又查系爭土地106年至111年之申報地價均為每平方公尺
30 1,840元，有系爭土地之地價查詢資料在卷可按（本院卷第5
31 9頁），為兩造不爭執，本院依王金垣占有系爭土地面積，

按系爭土地申報地價年息8%計算，原告請求起訴前5年即106年7月12日起至111年7月11日止，及自111年11月17日起至112年3月15日止之相當於租金不當得利各為139,899元、9,046元【計算式：380.16m²×申報地價1,840元×8%×5年×應有部分1/2=139,899元；380.16m²×申報地價1,840元×8%×118/365年×應有部分1/2=9,046元（元以下均四捨五入）】。王金垣雖提出同段3523土地、面積1690平方公尺，約定10年租金30萬元之租賃契約（本院卷第263頁），每平方公尺之年租金應以17.7515元計算等語，惟該租賃契約之出租土地面積較大，且為租用基地建築房屋，一次收取10年租金等情，商議內容與一般租賃條件不同，不為本件所採，併此敘明。是原告請求王金垣返還之金額於139,899元、9,046元範圍內，核屬正當，逾此範圍則不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第179條，請求王金垣給付139,899元及自變更聲明狀繕本送達翌日即111年11月17日起（本院卷第164頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及給付9,046元及自111年11月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之不當得利請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，自應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，而此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，故就原告勝訴部分即無再由原告聲請供擔保宣告假執行之必要；另王金垣陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款、第3
02 92條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日
04 民事第二庭 法 官 李莉玲

05 以上正本係照原本作成。

06 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
07 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日
09 書記官 許雅涵