

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度重訴字第18號

原告 海天地農牧股份有限公司

法定代理人 黃文顯

陳惠真

李日智

沈錦幸

陳中南

訴訟代理人 陳清華律師

被告 彭曉鳳

兼訴訟代理

人 廖芳琳

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告彭曉鳳應將花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖1所示A斜線及藍色斜線面積上之地上物（即門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○街000號房屋，占用面積分別約為48.73平方公尺、1.45平方公尺，合計為50.18平方公尺）拆除，並將占用土地部分返還原告。

被告廖芳琳應將花蓮市○○段0○○0地號土地上如附圖2所示A、B斜線面積上之地上物（即門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○街00巷00號房屋及雜物間，占用面積分別約為112平方公尺、18平方公尺）拆除，並將該土地全部返還原告。

被告彭曉鳳應給付原告新臺幣壹拾壹萬壹仟參佰伍拾貳元，及自民國110年5月14日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告廖芳琳應給付原告新臺幣貳拾萬陸仟貳佰捌拾元，及自民國110年5月14日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告彭曉鳳負擔百分之二十三，被告廖芳琳負擔百分
03 之七十七。

04 本判決第一項如原告以新臺幣柒拾玖萬貳仟元為被告彭曉鳳供擔
05 保後，得假執行。但被告彭曉鳳如以新臺幣貳佰參拾柒萬捌仟元
06 為原告供擔保後，得免為假執行。

07 本判決第二項如原告以新臺幣貳佰伍拾捌萬肆仟元為被告廖芳琳
08 供擔保後，得假執行。但被告廖芳琳如以新臺幣柒佰柒拾伍萬貳
09 仟元為原告供擔保後，得免為假執行。

10 本判決第三項如原告以新臺幣參萬柒仟元為被告彭曉鳳供擔保後
11 ，得假執行。但被告彭曉鳳如以新臺幣壹拾壹萬壹仟參佰伍拾貳
12 元為原告供擔保後，得免為假執行。

13 本判決第四項如原告以新臺幣陸萬捌仟元為被告廖芳琳供擔保後
14 ，得假執行。但被告廖芳琳如以新臺幣貳拾萬陸仟貳佰捌拾元為
15 原告供擔保後，得免為假執行。

16 原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。
20 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司經中央主
21 管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定。公司之清算
22 ，以董事為清算人。公司法第24條、第25條、第26條之1、
23 第322條第1項前段定有明文。查原告於本件起訴前之86年10
24 月30日經主管機關撤銷登記，其董事有被告黃文顯、陳惠真
25 、李日智、沈錦幸、陳中南、游鉅釧（已死亡）等人等節，
26 有原告之商工登記公示資料查詢、董事監察人名單、公司章
27 程、股份有限公司變更登記事項卡、董事戶籍謄本等件附卷
28 可佐（見本院卷第47頁、第67頁、第109至124頁），及本院
29 調取之原告公司登記卷宗核閱無誤，應可信為真。是原告既
30 經主管機關撤銷登記，依上開規定，即應行清算程序，且原
31 告之法人格在清算之必要範圍內，仍視為存續，合予敘明。

01 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
02 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
03 255條第1項第3款定有明文。本件原告原請求：(一)被告彭曉
04 鳳應將坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地（面積為
05 60.39平方公尺，下稱系爭A土地）及同段1182、1185地號土
06 地上之門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○街000號房屋等地上物
07 拆除，並將占用土地部分返還原告；(二)被告廖芳琳應將坐落
08 花蓮市○○段0○○0地號土地（面積為228平方公尺，下稱系
09 爭B土地）之門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○街00巷00號房屋
10 等地上物拆除，並將占用土地部分返還原告；(三)被告彭曉鳳
11 應給付原告新臺幣（下同）384,553元，及自起訴狀繕本送
12 達被告彭曉鳳翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)
13 被告廖芳琳應給付原告255,360元，及自起訴狀繕本送達被
14 告廖芳琳翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)願供
15 擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理時原告變更訴之聲
16 明，請求：(一)被告彭曉鳳應將系爭A土地上如附圖1所示A斜
17 線及藍色斜線面積上之地上物（即門牌號碼為花蓮縣○○鄉
18 ○○街000號房屋，占用面積分別約為48.73平方公尺、1.45
19 平方公尺，合計為50.18平方公尺，該地上物下合稱系爭A地
20 上物）拆除，並將占用土地部分返還原告；(二)被告廖芳琳應
21 將系爭B土地上如附圖2所示A、B斜線面積上之地上物（即門
22 牌號碼為花蓮縣○○鄉○○街00巷00號房屋及雜物間，占用
23 面積分別約為112平方公尺、18平方公尺，該地上物下合稱
24 系爭B地上物）拆除，並將系爭B土地返還原告；(三)被告彭曉
25 鳳應給付原告134,482元，及自起訴狀繕本送達被告彭曉鳳
26 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)被告廖芳琳應
27 給付原告255,360元，及自起訴狀繕本送達被告廖芳琳翌日
28 起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)願供擔保，請准宣
29 告假執行等語（見本院卷第353至354頁）。經核原告所為訴
30 之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予
31 准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：系爭A、B土地均為原告所有。系爭A土地遭被告
03 彭曉鳳以系爭A地上物無權占用。爰依民法第767條第1項前
04 段規定，請求被告彭曉鳳將系爭A地上物拆除，並將占用部
05 分返還原告。另系爭B土地全部範圍則遭被告廖芳琳以系爭B
06 地上物，及鋪設水泥（水泥部分占用系爭B土地範圍即為除
07 系爭B地上物以外之範圍）無權占用。爰依民法第767條第1
08 項前段規定，請求被告廖芳琳拆除系爭B地上物，並將系爭B
09 土地全部返還原告。又被告2人長期以上開地上物無權分別
10 占用系爭A、B土地，受有相當於租金之不當得利，並致原告
11 受有損害，爰依民法第179條規定，並參酌土地法第105條準
12 用第97條計算，請求被告給付自起訴前5年期間之相當於租
13 金之不當得利。原告得請求被告彭曉鳳之金額應為134,482
14 元（計算式：5,360元/平方公尺×50.18平方公尺×10%×5年＝
15 134,482）；原告得請求被告廖芳琳之金額應為255,360元
16 （計算式：2,240元/平方公尺×228平方公尺×10%×5年＝
17 255,360）等語，並聲明：(一)被告彭曉鳳應將系爭A土地上之
18 系爭A地上物拆除，並將占用該土地部分返還原告；(二)被告
19 廖芳琳應將系爭B土地上之系爭B地上物拆除，並將系爭B土
20 地返還原告；(三)被告彭曉鳳應給付原告134,482元，及自起
21 訴狀繕本送達被告彭曉鳳翌日起至清償日止，按年息5%計算
22 之利息；(四)被告廖芳琳應給付原告255,360元，及自起訴狀
23 繕本送達被告廖芳琳翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
24 息；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告彭曉鳳則以：系爭A地上物為被告彭曉鳳所有，63年在
26 國有財產署已落居於系爭A土地上，並建成系爭A地上物，有
27 戶籍登記簿、台灣電力公司函文及房屋稅籍證明書等可證，
28 是被告彭曉鳳雖尚未向登記機關請求為地上權之登記，顯然
29 已符合取得時效制度之基本要求，故被告彭曉鳳並非無權占
30 用系爭A土地等語，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決
31 ，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、被告廖芳琳則以：系爭B地上物為被告廖芳琳所有。被告廖
02 芳琳在106年2月2日向黎興英以121萬元購買該地上物，
03 買賣時有找魏學良地政士處理，被告廖芳琳買該地上物時，
04 知道土地是原告所有的，黎興英跟魏學良都跟我說這公司已
05 經倒了，所以土地沒有人管理。黎興英是我同學的婆婆，上
06 開房屋是如何蓋的，我不清楚。被告廖芳琳相信前手有合法
07 租約，有買賣契約書可證。原告已知土地上有系爭B地上物
08 存在，故意去買，顯然是權利濫用。租賃土地建築房屋，房
09 屋屬可用，租期有效。兩年多以前我有接到政府給的函文，
10 問我系爭土地要不要購買，但沒有找到資料，但之前的手機
11 有拍照，裡面有提到系爭土地要賣我1600萬元，且寄了三封
12 信給我，後來這塊地流標了，承辦人是法務部陳書記官。2
13 年前法務部有通知我可以標這筆土地，因為原告倒閉，我當
14 時沒有能力買，因為要2000多萬元，後來這筆土地流標，他
15 們說要幫我找這些資料並寄給我，但我還沒有收到等語。並
16 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告
17 免為假執行。

18 四、經查，系爭A、B土地為原告於78年10月13日因買賣為原因登
19 記為所有權人。有土地登記謄本等在卷可參（見本院卷第23
20 頁、第27頁），應可信為真。又系爭A土地上之系爭A地上物
21 為被告彭曉鳳所有等節，有現場照片及花蓮縣花蓮地政事務
22 所110年9月14日花地所用字第1100008947號函附土地複丈成
23 果圖即附圖1等件附卷可參（見本院卷第287至289頁、第299
24 至301頁），且為被告彭曉鳳與原告所不爭執（見本院卷第
25 141頁、第368頁、第375頁）；另系爭B地上物為被告廖芳琳
26 所有，系爭B土地上除系爭B地上物占用部分以外之面積為被
27 告廖芳琳以鋪設水泥占有使用等節，有現場照片及花蓮縣花
28 蓮地政事務所110年11月3日花地所測字第1100010821號函及
29 110年11月16日花地所測字第1100011234號函附土地複丈成
30 果圖即附圖2等件在卷可稽（見本院卷第291至293頁、第325
31 至327頁、第343頁），且為被告廖芳琳與原告所不爭執（見

01 本院卷第141頁、第368至369頁），均可認為真實。

02 五、原告另主張被告2人分別無權占用系爭A、B土地，爰依上開
03 規定，請求被告拆除上開地上物及給付不當得利等節，為被
04 告所否認，並以上詞置辯，是本院應審酌者厥為：(一)被告彭
05 曉鳳是否無權占用系爭A土地？若是，原告依民法第767條第
06 1項前段規定請求被告彭曉鳳拆除系爭A地上物並返還土地，
07 有無理由？(二)被告廖芳琳是否無權占用系爭B土地？若是，
08 原告依民法第767條第1項前段規定請求被告廖芳琳拆除系爭
09 B地上物並返還土地，有無理由？(三)原告依民法第179條規定
10 ，請求被告彭曉鳳給付相當於租金之不當得利，有無理由？
11 (四)原告依民法第179條規定請求被告廖芳琳給付相當於租金
12 之不當得利，有無理由？茲分述如下：

13 (一)被告彭曉鳳是否無權占用系爭A土地？若是，原告依民法第
14 767條第1項前段規定請求被告彭曉鳳拆除系爭A地上物並返
15 還土地，有無理由？

16 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之。前五條之規定，於所有權以外財產權之
19 取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。稱普通地上權
20 者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而
21 使用其土地之權。民法第767條第1項、第772條、第832條定
22 有明文。又按「因時效完成而取得地上權或地上權登記請求
23 權者，必須以行使地上權之意思而占有他人之土地為其成立
24 要件之一，原審既認上訴人非以行使地上權之意思而占有系
25 爭土地，即上訴人即無從因時效而取得地上權或地上權登記
26 請求權。又縱認上訴人因地上權取得時效完成而得主張時效
27 利益，依民法第七百七十二條準用第七百六十九條及第七百
28 七十條之規定，亦僅得請求登記為地上權人而已，並非即取
29 得地上權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地
30 上權之法律關係，向土地所有人有所主張而認其非無權占有
31 。且按占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機

01 關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應就占有
02 人是否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，須以占
03 有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上
04 權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提」（
05 最高法院89年度台上字第1370號民事裁定意旨參照）。

06 2. 原告主張被告彭曉鳳以系爭A地上物無權占用系爭A土地，依
07 民法第767條第1項前段規定，請求被告彭曉鳳將該地上物拆
08 除，並將占用部分返還原告等節，被告彭曉鳳則辯以其已於
09 該土地上有系爭A地上物存在，已取得地上權時效登記之基
10 本要求，為有權占用系爭A土地等語，並提出戶籍謄本、台
11 灣電力公司桃園區營業處110年6月1日桃園費核證字第1100
12 02875號函、房屋稅籍證明書、全國財產稅總歸戶財產查詢
13 清單、地籍圖謄本等為證（見本院卷第207至217頁）。

14 3. 經查，被告雖主張其所有之系爭A地上物已於63年間即以坐
15 落於系爭A土地上，其已符合取得地上權時效之要件，然查
16 系爭A土地既為已辦理登記之土地，無法以時效取得其所
17 有權，又就普通地上權時效取得部分，依上開規定及說明，
18 縱使於土地上有房屋存在而經過相當時間，至多僅為得請求
19 登記為地上權人而已，並非即取得地上權，在其未依法登記
20 為地上權人之前，自不能本於地上權之法律關係，向土地所
21 有人有所主張而認其非無權占有等，故被告彭曉鳳上開抗辯
22 並無理由，又其未能再提出其他事證證明其就系爭A土地
23 為有權占有，故原告依上開規定，請求被告彭曉鳳將系爭A
24 地上物拆除，並將占用部分返還原告，為有理由。

25 (二)被告廖芳琳是否無權占用系爭B土地？若是，原告依民法第
26 767條第1項前段規定請求被告廖芳琳拆除系爭B地上物並返
27 還土地，有無理由？

28 1. 原告主張被告廖芳琳以系爭B地上物及鋪設水泥無權占用系
29 爭B土地，依民法第767條第1項前段規定，請求被告廖芳琳
30 將系爭B地上物拆除，並將部分返還原告等節，被告廖芳琳
31 則辯以其係向前手購買系爭B地上物，相信前手有合法租約

- 01 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，民法第179條前段定有明文。無正當權源使用他人土
03 地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，應依
04 不當得利之法則將所得利益返還土地所有人（最高法院61
05 年度台上字第1695號判例意旨參照）。又建築房屋之基地
06 租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不
07 超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土地價額，依土地
08 法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所
09 定土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未
10 於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，公
11 有土地以公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例
12 第16條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。至於
13 所謂年息10%為限，乃指土地租金之最高限額而言，並非必
14 須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商
15 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等
16 關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院94年度台上
17 字第1094號判決意旨參照）。
- 18 2. 經查，被告彭曉鳳既以系爭A地上物無權占用系爭A土地中
19 之部分範圍即50.18平方公尺，依上開規定及說明，原告自
20 得請求相當於租金之不當得利。另原告係請求本件訴訟繫
21 屬日前5年《即105年5月4日至本件起訴日即110年5月3日
22 （見本院卷第83頁本院收文章戳）間》之相當於租金之不
23 當得利金額134,482元（見本院卷第354頁、第376頁）。由
24 卷附之系爭A土地之地價第一類謄本（見本院卷第187頁）
25 內容可知，該土地於105年1月1日至106年12月31日間之申
26 報地價為5,920元/平方公尺；107年1月1日至110年12月31
27 日間之申報地價為5,360元/平方公尺等情。另審酌系爭A土
28 地位於花蓮縣新城鄉，使用分區為一般農業區，使用地類
29 別為甲種建築用地（見本院卷第23頁之土地登記謄本所
30 示），另被告彭曉鳳使用系爭A土地係以其上有地上物為使
31 用，兼衡系爭A土地現場及附近照片、附近地圖、土地交易

情形（見本院卷第195頁、第199頁、第201頁、第289至291頁）所示該地之交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等情，認原告請求以系爭A土地申報地價年息之10%計算占用系爭A土地相當於租金之不當得利，尚屬過高，應以系爭A土地申報地價年息之8%計算，較為合理。基此，原告依上開規定及說明，得請求被告彭曉鳳給付本件起訴之日前5年之相當於租金之不當得利金額為111,352元《計算式：105年5月4日至106年12月31日止間（共1年7個月又28天）部分：5,920元/平方公尺×50.18平方公尺×8%×（1+7/12+28/365）=39,451元；107年1月1日至110年5月3日止間（共3年4個月又3天）部分：5,360元/平方公尺×50.18平方公尺×8%×（3+4/12+3/365）=71,901元，小數點後位均四捨五入。全部期間：39,451元+71,901元=111,352元》等。原告逾此部分之請求，則不應准許。

(四)原告依民法第179條規定請求被告廖芳琳給付相當於租金之不當得利，有無理由？

查被告廖芳琳既無權占用系爭B土地全部範圍即228平方公尺，依上開規定及說明，原告自得請求相當於租金之不當得利。另原告係請求本件訴訟繫屬日前5年《即105年5月4日至本件起訴日即110年5月3日（見本院卷第83頁本院收文章戳）間》之相當於租金之不當得利金額255,360元（見本院卷第354頁、第376頁）。由卷附之系爭B土地之地價第一類謄本（見本院卷第193頁）內容可知，該土地於105年1月1日至106年12月31日間之申報地價為2,400元/平方公尺；107年1月1日至108年12月31日間之申報地價為2,160元/平方公尺；109年1月1日至110年12月31日間之申報地價為2,240元/平方公尺等情。另審酌系爭B土地位於花蓮縣花蓮市，靠近七星潭風景區，另被告廖芳琳使用該土地係以其上有地上物為使用，兼衡系爭B土地現場及附近照片、附近地圖、土地交易情形（見本院卷第197頁、第199頁、第201頁、第291至293頁）所示該地之交通情形、繁榮程度、使

01 用經濟效益等情，認原告請求以系爭B土地申報地價年息之
02 10%計算占用系爭B土地相當於租金之不當得利，尚屬過
03 高，應以系爭B土地申報地價年息之8%計算，較為合理。基
04 此，原告依上開規定及說明，得請求被告廖芳琳給付本件
05 起訴之日前5年之相當於租金之不當得利金額為206,280元
06 《計算式：105年5月4日至106年12月31日止間（共1年7個
07 月又28天）部分：2,400元/平方公尺×228平方公尺×8%×（1
08 +7/12+28/365）=72,670元；107年1月1日至108年12月
09 31日止間（共2年）部分：2,160元/平方公尺×228平方公尺
10 ×8%×2=78,797元；109年1月1日至110年5月3日止間（共1
11 年4個月又3天）部分：2,240元/平方公尺×228平方公尺
12 ×8%×（1+4/12+3/365）=54,813元，小數點後位均四捨
13 五入。全部期間：72,670元+78,797元+54,813元=
14 206,280元》等。原告逾此部分之請求，則不應准許。

15 六、從而，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請
16 求：(一)被告彭曉鳳應將系爭A土地上之系爭A地上物拆除，並
17 將占用該土地部分返還原告；(二)被告廖芳琳應將系爭B土地
18 上之系爭B地上物拆除，並將系爭B土地返還原告；(三)被告彭
19 曉鳳應給付原告111,352元，及自起訴狀繕本送達被告彭曉
20 鳳翌日即110年5月14日（見本院卷第175頁送達證書）起至
21 清償日止，按年息5%計算之利息；(四)被告廖芳琳應給付原告
22 206,280元，及自起訴狀繕本送達被告廖芳琳翌日即110年5
23 月14日（見本院卷第179頁送達證書）起至清償日止，按年
24 息5%計算之利息等，為有理由，應予准許，逾此部分之請
25 求，則屬無據，應予駁回。

26 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告
27 勝訴部分，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予
28 以宣告。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，
29 應予駁回。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日

民事第二庭 法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 2 月 24 日

書記官 胡釋云