

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度重訴字第15號

原告 游書暉

游銘坤

共同

訴訟代理人 游孟輝律師

被告 豐璫有限公司

兼

法定代理人 江建宏

共同

訴訟代理人 林國漳律師

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告豐璫有限公司應將鋪設於宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地面積為45.9平方公尺，如附圖編號A1區域之水泥地面予以刨除清運，並將前開占用之土地返還予原告游書暉。

二、被告豐璫有限公司應將鋪設於宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地上面積為85.53平方公尺、1.92平方公尺，如附圖編號A2、B區域之水泥地面、臺階予以刨除清運，並將前開占用之土地返還予原告游銘坤及其他全體共有人。

三、被告豐璫有限公司應將鋪設於宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地上面積約為46.44平方公尺，如附圖A3區域之水泥地面予以刨除清運，並將前開占用之土地返還予原告游書暉及其他全體共有人。

四、被告豐璫有限公司應自民國111年4月12日起至返還宜蘭縣○○鎮○○○段000○○000地號土地前開占用部分之日止，按月給付原告游書暉新臺幣貳仟肆佰肆拾捌元、新臺幣壹仟貳佰參拾捌元。

五、被告豐璫有限公司應自民國111年4月12日至返還宜蘭縣○○

鎮○○○段000地號土地前開占用部分之日止，按月給付原告游銘坤新臺幣壹仟伍佰伍拾伍元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告豐璫有限公司負擔。

八、本判決第一項，原告游書暉以新臺幣玖拾玖萬玖仟零玖拾元為被告豐璫有限公司供擔保後，得假執行。被告豐璫有限公司以新臺幣貳佰玖拾玖萬柒仟貳佰柒拾元為原告游書暉供擔保後得免為假行。

九、本判決第二項，原告游銘坤以新臺幣壹佰玖拾萬參仟肆佰玖拾伍元為被告豐璫有限公司供擔保後，得假執行。被告豐璫有限公司以新臺幣伍佰柒拾壹萬零肆佰捌拾伍元為原告游銘坤供擔保後得免為假行。

十、本判決第三項，原告游書暉以新臺幣壹佰零壹萬零捌佰肆拾肆元為被告豐璫有限公司供擔保後，得假執行。被告豐璫有限公司以新臺幣參佰零參萬貳仟伍佰參拾元為原告游書暉供擔保後得免為假行。

十一、本判決第四項於每月履行期屆至後，於原告游書暉就各期給付分別以新臺幣捌佰壹拾陸元、新臺幣肆佰壹拾參元為被告豐璫有限公司擔保後，各得假執行。但被告豐璫有限公司如就各期給付分別以新臺幣貳仟肆佰肆拾捌元、新臺幣壹仟貳佰參拾捌元為原告游書暉預供擔保，各得免為假執行。

十二、本判決第五項於每月履行期屆至後，於原告游銘坤就各期給付各以新臺幣伍佰壹拾捌元為被告豐璫有限公司擔保後，得假執行。但被告豐璫有限公司如就各期給付各以新臺幣壹仟伍佰伍拾伍元為原告游銘坤預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者；不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
02 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
03 述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴
04 之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同
05 意，民事訴訟法第255條第1項第2、7款、第256條、第262條
06 第1項分別定有明文。查本件原告起訴聲明為：(一)、被告江
07 建宏、江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢應將鋪設於宜蘭縣
08 ○○鎮○○○段000地號土地（下以地號稱之）面積約為50
09 平方公尺（實際面積以地政機關測量面積為準）之水泥地面
10 予以刨除清運，並將該土地返還予原告游書暉。(二)、被告江
11 建宏、江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢應將鋪設於宜蘭縣
12 ○○鎮○○○段000地號土地（下以地號稱之）上面積約為8
13 7平方公尺（實際面積以地政機關測量面積為準）之水泥地
14 面予以刨除清運，並將該土地返還予原告游銘坤及其他全體
15 共有人。(三)、被告江建宏、江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福
16 栢應將鋪設於宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地（下以地
17 號稱之）上面積約為46平方公尺（實際面積以地政機關測量
18 面積為準）之水泥地面予以刨除清運，並將該土地返還予原
19 告游書暉及其他全體共有人。(四)、被告等應自起訴狀繕本送
20 達翌日起至返還184、186地號土地之日為止，按月連帶賠償
21 原告游書暉新臺幣（下同）39,420元。(五)、被告等應自起訴
22 狀繕本送達翌日起至返還185地號土地之日止，按月連帶賠
23 償原告游銘坤27,000元。(六)、前開各項原告願供擔保請准宣
24 告假執行。嗣經追加被告豐璫有限公司（見本院卷第165、2
25 21、229至231頁）、更正前揭聲明之土地面積及請求金額
26 （見本院卷第229頁）及撤回對被告江羽彤、劉進南、陳耀
27 基、陳福栢之訴（見本院卷第224頁），變更追加後之聲明
28 為：(一)、被告江建宏及豐璫有限公司應將鋪設於184地號土
29 地面積為45.9平方公尺，如宜蘭地政事務所土地複丈成果圖
30 （下稱附圖）編號A1區域之水泥地面予以刨除清運，並將該
31 土地返還予原告游書暉。(二)、被告江建宏及豐璫有限公司應

將鋪設於185地號土地上面積為85.53、1.92平方公尺，如附圖編號A2、B區域之水泥地面、臺階予以刨除清運，並將該土地返還予原告游銘坤及其他全體共有人。(三)、被告江建宏及豐璫有限公司應將鋪設於186地號土地上面積約為46.44平方公尺，如附圖A3區域之水泥地面予以刨除清運，並將該土地返還予原告游書暉及其他全體共有人。(四)、被告江建宏及豐璫有限公司應自起訴狀繕本送達翌日起至返還184、186地號土地之日為止，按月連帶賠償原告游書暉37,325元。(五)、被告江建宏及豐璫有限公司應自起訴狀繕本送達翌日起至返還185地號土地之日止，按月連帶賠償原告游銘坤15,741元。(六)、前開各項原告願供擔保請准宣告假執行。經核原告請求之基礎事實同一者，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢則尚未經本案言詞辯論，原告所為均與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：184地號土地為原告游書暉單獨所有。185、186地號土地各為原告游銘坤、游書暉分別與其他共有人所共有。江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢為宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地（下以地號稱之）、185、186地號土地之共有人。被告江建宏為宜蘭縣頭城鎮內知名之資深代書，江羽彤為其女。被告江建宏、豐璫有限公司、江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢於民國110年10、11月間於183地號土地上新建違章建築1棟，做為豐璫有限公司在附近土地上建築案之售屋中心，竟未經原告及其他部分共有人之同意，於184、185、186地號土地（下合稱系爭土地）上鋪設水泥地面及臺階，占有如附圖所示之土地，以供其前述違章建築物營業之用，而侵害原告之所有權或共有權，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告江建宏及豐璫有限公司將無權占有之如附圖所示土地上所鋪設之水泥地面及臺階予以刨除、清運後，將土地返還予原告及其他全體共有人。又被告江建宏及豐璫有限公司無權占用上開土地，獲

01 得相當於土地租金之不當得利，爰依民法第179條或第184
02 條、第185條規定，請求被告江建宏及豐璫有限公司連帶給
03 付按土地公告現值10%計算之相當於土地租金之不當得利或
04 損害賠償等語。並聲明如上述變更後之聲明。

05 二、被告則以：185、186地號土地為原告游銘坤、游書暉與其他
06 共有人即江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢、游銘秋、游志
07 賢所共有。183地號土地為江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福
08 栢共有。184地號土地為原告游書暉所有。上開土地前為原
09 告之親戚游李淑、游新洲、游安利、游新賢、游仁傑（下稱
10 游李淑等5人）所占用，經江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福
11 栢出資向游順揚購買183等地號土地，並出資由當時仍登記1
12 83等地號土地之所有人游順揚出面以給付430萬元之對價，
13 買受此占用權利，並於105年11月8日簽立協議書（下稱系爭
14 協議書），且與上開占有人在本院調解成立。被告豐璫有限
15 公司之占有係基於上開占有之連鎖。而原占有人在上開土地
16 所為之占有，本即在大半土地上鋪設水泥，部分則任由雜草
17 叢生，被告並未擴大占有。且江羽彤等人將所有之183、18
18 5、186地號土地出借給被告豐璫有限公司在183地號土地興
19 建預售屋銷售中心，由被告豐璫有限公司整理環境，並在部
20 分土地上本即存在水泥之位置鋪設水泥，僅有少部分係因雜
21 草叢生為整理環境而另鋪設水泥，不能令被告豐璫有限公司
22 全部拆除。且鋪設者係被告豐璫有限公司，與被告江建宏無
23 涉。又本件縱有不當得利請求權，亦應以申報地價作為計算
24 請求基準，原告以土地公告現值計算相當於租金之損害，難
25 認合理等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，
26 並願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本件之判斷：

28 (一)、184地號土地為原告游書暉單獨所有，185地號土地為原告游
29 銘坤與江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢、游銘秋共有，原
30 告游銘坤應有部分為1/3，186地號土地為原告游書暉與江羽
31 彤、劉進南、陳耀基、陳福栢、游志賢所共有，原告游書暉

01 應有部分為1/2等情，為兩造所不爭執，且有土地登記第一
02 類謄本為證（見本院卷第83至91頁）。系爭土地上鋪有水泥
03 及設有售屋中心之臺階，面積各如附圖所示，經本院至現場
04 履勘明確，製有勘驗筆錄、照片附卷可憑（見本院卷第178
05 至191頁），並囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所繪製複丈成果
06 圖，有宜蘭地政事務所111年4月25日宜地貳字第1110003956
07 號函及所附土地複丈成果圖即附圖（見本院卷第193至195
08 頁）可按。又被告豐璫有限公司係系爭土地現占有人，為其
09 所自認（見本院卷第222頁第8行）。再者，被告豐璫有限公
10 司在如附圖所示之土地上鋪設水泥及設有臺階，有被告豐璫
11 有限公司之法定代理人即被告林建宏之陳述可參（見本院卷
12 第131頁第3至9行、第179頁10至11行），被告豐璫有限公司
13 亦自承大約在110年10、11月間，即183地號土地上售屋中心
14 興建時同時鋪設水泥（見本院卷第223頁第19至20行），且
15 參諸原告所舉宜蘭縣政府違章建築勒令停工通知單上被告豐
16 璫有限公司興建售屋中心經發現之日期為110年11月17日
17 （見本院卷第175頁），堪認183地號土地上售屋中心，及系
18 爭土地上臺階及水泥均為被告豐璫有限公司於110年10、11
19 月間所施設。被告豐璫有限公司雖辯稱：系爭土地上水泥並
20 非全由被告豐璫有限公司鋪設，部分係由游李淑等5人鋪設
21 等語，然查，經本院勘驗結果，系爭土地上鋪有水泥及設有
22 售屋中心之臺階，面積各如附圖所示，有現場履勘照片（見
23 本院卷第183至191頁）、宜蘭地政事務所111年4月25日宜地
24 貳字第1110003956號函及所附土地複丈成果圖即附圖（見本
25 院卷第193至195頁）可參，復有原告提出上開售屋中心新建
26 時之照片可佐（見本院卷第33頁）。依上開照片所示，系爭
27 土地上所鋪設之水泥為一平滑整體之鋪面，堪認係被告豐璫
28 有限公司於興建上開售屋中心時所施作，是原告主張縱曾有
29 前占有人所鋪設之舊水泥，亦應附合而由新占有人取得處分
30 權等語，應屬可採。被告豐璫有限公司上開抗辯，難認有
31 據。是被告豐璫有限公司為系爭土地之占有人，且在上開土

01 地上設有如附圖所示水泥及臺階等情，已堪信為真實。

02 (二)、按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占
03 有為抗辯者，應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。
04 且所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查被告答
07 辯稱：183地號土地與系爭土地上前為原告之親戚游李淑等5
08 人所占用，經江羽彤、劉進南、陳耀基、陳福栢出資向游順
09 揚購買183等地號土地，並出資由當時仍登記183等地號土地
10 之所有人游順揚出面，協議以給付430萬元之對價，向游李
11 淑等5人買受此占用權利，並經調解成立。再由江羽彤等人
12 將所有之183、185、186地號土地出借給被告豐璫有限公司
13 在183地號土地興建預售屋銷售中心，故被告豐璫有限公司
14 之占有係基於之前占有之連鎖等語，並提出系爭協議書及調
15 解筆錄為證。惟查，系爭協議書係游順揚與游李淑等5人就1
16 83地號土地與系爭土地上之地上物所達成之協議，該協議書
17 約定：「第一條、乙方（即游李淑等5人）所共有之宜蘭縣
18 ○○鎮○○里○○路0段000號建物，係位於甲方（即游順
19 揚）與他人所有之宜蘭縣○○鎮○○○段000○000○ 000○
20 000地號土地上……。第二條、乙方同意將前開宜蘭縣○○
21 鎮○○里○○路0段000號建物及附屬地上物之所有權及事實
22 上處分權讓與甲方或甲方所指定之人」（見本院卷第135
23 頁）。顯見立系爭協議書人並非原告，難據此認被告豐璫有
24 限公司有何因系爭協議書取得得以對抗原告之債權或物權關
25 係。又游順揚前對游李淑等5人起訴請求游李淑等5人應將18
26 3地號土地上之地上物拆除，將土地返還予游順揚及其他共
27 有人，經本院以105年度訴字第445號繫屬，有本院上開卷宗
28 可參。是游順揚對游李淑等5人上開事件之土地，為183地號
29 土地，與本件系爭土地不同。又上開事件嗣於105年12月9日
30 以105年度移調字第45號調解成立，內容為：「被告（即游
31 李淑等5人）願將共有之門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段00

01 0號房屋及附屬建物之所有權及事實上處分權讓與原告（即
02 游順揚）。二、被告願於民國106年3月31日前自上開房屋遷
03 出，在該期日後留於屋內之物品視為廢棄物，同意原告自行
04 處分。被告並願於上開期日前將被告戶籍遷出前開房屋，及
05 配合原告辦理變更為原告或原告指定第三人之房屋稅籍登
06 記。三、原告願給付被告425萬元，由被告自行分配……」
07 （見本院卷第139頁）。而宜蘭縣○○鎮○○路0段000號房
08 屋為上開售屋中心旁一層磚造房屋（見本院卷第187至189
09 頁），非本件訴訟請求排除侵害之標的。又依該調解成立之
10 內容，係就該房屋在游順揚與游李淑等5人間達成合意，在
11 其等間有債之效力，難認被告豐璫有限公司因此就系爭土地
12 取得占有權源足以對抗原告游書暉所有權或原告游炳坤之共
13 有權。被告豐璫有限公司上開答辯，為無足採。

14 (三)、被告豐璫有限公司既占有原告游書暉所有及原告游炳坤共有
15 之系爭土地，且在其上施設水泥及臺階，而被告豐璫有限公
16 司復未能舉證證明其有正當占有權源，則原告依前揭規定，
17 請求被告豐璫有限公司應將如附圖所示之水泥及臺階拆除，
18 並將上開占用範圍返還原告及全體共有人，即屬有據。至被
19 告林建宏否認為系爭土地占有人及其上工作物處分權人，此
20 部分未據原告舉證以實之，原告就被告林建宏之請求為無理
21 由，應予駁回。

22 (四)、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，
24 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又城市地方
25 房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為
26 限，土地法第97條第1項有明文規定。而土地法第97條、第9
27 9條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之，亦為
28 土地法第105條所明文。至所謂土地申報總價額，依土地法
29 施行法第25條、土地法第148條之規定，係指法定地價，即土
30 地所有人依法規申報之地價。而在平均地權條例施行區域，
31 係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時

之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價。此為平均地權條例第16條所規定。查被告豐璫有限公司無權占用如附圖所示之占用範圍，自受有相當於土地租金之不當得利，致原告受損害。原告請求被告豐璫有限公司給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止之不當得利，自有理由。本院審酌土地法第105條之規定雖係用於規範租用基地建築房屋之租金，然被告豐璫有限公司無權占用系爭土地，其所獲取之利益即係等同未支付任何租金即得使用土地利益，是認援引前揭規定計算被告豐璫有限公司不當得利之利益，應屬合理。原告主張依土地公告現值計算相當於租金之收益，尚難認有據。又斟酌系爭土地位於頭城市區，臨主要道路青雲路，即台二省道，周遭多為商家，經濟活動活躍，有現場履勘照片可參（見本院卷第183至189頁）。則系爭占用範圍之相當於租金的不當得利金額，應以系爭土地申報地價年息10%計算為適當。系爭土地111年之申報地價均為每平方公尺6,400元，有土地登記第一類謄本可參（見本院卷第83至91頁），依如附圖所示之占用面積計算，被告豐璫有限公司受有相當租金之不當得利，在原告游書暉所有184地號土地部分為2,448元、共有186地號土地部分為1,238元（184地號土地：6,400元×45.9平方公尺×10%/12=2,448元；186地號土地：6,400元×46.44平方公尺×1/2×10%/12=1,238元，元以下四捨五入）、在原告游銘坤共有185地號土地為1,555元（6,400元×87.45平方公尺×1/3×10%/12=1,555元，元以下四捨五入）。逾此部分之請求，即無從准許。

四、綜上所述，原告游書暉依民法第767條第1項規定、原告游銘坤、游書暉依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告豐璫有限公司剷除系爭土地上如附圖所示地上物，並返還系爭土地占用範圍；復均依民法第179條規定，請求被告豐璫有限公司自起訴狀繕本送達之翌日即111年4月12日（見本院卷第163頁）起至返還系爭土地占有部分之止按月給付原

01 告游書暉2,448元、1,238元、原告游銘坤1,555元，於法有
02 據，應予准許。逾此部分請求則乏依據，應予駁回。又原告
03 勝訴部分，兩造陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行
04 宣告，核屬均有據，爰各酌定相當擔保金額准許之。原告敗
05 訴部分，其假執行之聲請則失依據，自應駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
07 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 111 年 7 月 4 日
10 民事庭 法 官 謝佩玲

11 正本係照原本作成

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 7 月 5 日
15 書記官 黃家麟