

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第305號

原告

即反訴被告 世邦國際股份有限公司

法定代理人 李健發

訴訟代理人 王迪吾律師

劉醇皓律師

被告

即反訴原告 王端欽

王端龍

王貴華

王端成

共同

訴訟代理人 蔡聰明律師

複代理人 許澤永律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段○○地號土地如附圖所示編號18(1)部分（面積十七平方公尺）、18(2)部分（面積九十四平方公尺）之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告。

被告應自民國一百一十四年六月四日起至騰空返還上開土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣肆佰捌拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬柒仟玖佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾肆萬參仟柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第二項原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣壹佰陸
02 拾元供擔保後，得假執行；但被告於所命各期給付到期後，每期
03 如以新臺幣肆佰捌拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 反訴原告之訴駁回。

06 反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 一、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 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴
11 訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為
12 當事人者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，
13 民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第5款、第7款分別
14 定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律
15 上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有
16 明文。查原告起訴時原係聲明：被告王端欽應將坐落新北市
17 ○○區○○○段○○○○段00地號土地（下稱系爭土地）上
18 門牌號碼新北市○○區○○○路0000號之建物拆除，並返還
19 該土地予原告（頁13）。嗣於民國114年5月28日具狀追加
20 「王貴華、王瑞龍、王瑞成」為被告，並追加請求被告連帶
21 給付相當於租金之不當得利，變更聲明為：（一）被告應將坐
22 落系爭土地上門牌號碼新北市○○區○○○路0000號之建物
23 拆除（詳細位置及面積待測量後再依測量圖予以標示），並
24 將前開土地騰空返還予原告。（二）被告應連帶給付原告新臺
25 幣(下同)4,516元，及自民事追加訴之聲明暨準備狀繕本送
26 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告應自
27 民事追加訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日起至騰空返還第一
28 項土地之日止，按月連帶給付原告1,040元，及自各期應給
29 付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（四）願供
30 擔保，請准宣告假執行（頁109至111）。復於本院114年6月
31 4日當庭減縮而不主張上開訴之聲明(三)「及自各期應給付

01 日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，再更正被
02 告王「瑞」龍、王「瑞」成之姓名為王「端」龍、王「端」
03 成（頁132）。後經本院於訴訟繫屬中囑託新北市瑞芳地政
04 事務所測量門牌號碼新北市○○區○○○路0000號建物暨該
05 建物旁之鐵皮棚架（合稱系爭地上物）占用之土地面積，並
06 製繪新北市瑞芳地政事務所114年11月26日新北瑞地測字第1
07 146171541號函檢附之複丈成果圖（下稱附圖），原告則於115
08 年1月6日具狀變更聲明為：（一）被告應將系爭土地上如附圖
09 所示編號18(1)部分（面積17平方公尺）、18(2)部分（面積
10 94平方公尺）予以拆除，並將土地騰空返還予原告。（二）被
11 告應自114年6月4日起至騰空返還第一項土地之日止，按月
12 連帶給付原告962元。（三）願供擔保，請准宣告假執行（頁4
13 69至470）。核原告追加被告，係就訴訟標的對於數人必須
14 合一確定時追加原非當事人之人為當事人，而上開變更訴之
15 聲明（二）、（三），係屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，且
16 請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，
17 參以首開規定，應予准許。至原告更正被告姓名、以訴之聲
18 明（一）陳明系爭地上物實際占用系爭土地之具體位置及面
19 積，為事實上之更正、補充，非訴之變更或追加，附此敘
20 明。

21 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
22 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
23 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
24 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
25 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
26 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
27 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
28 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。舉凡本訴標的
29 之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的
30 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
31 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的

01 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
02 牽連關係。查本件原告係依民法第767條第1項、第184條、
03 第185條及第179條規定，請求被告拆屋還地及給付相當於租
04 金之不當得利，被告則依民法第770條、第772條、第769條
05 及第832條規定答辯時效取得地上權而有權占有系爭土地，
06 並據以提起反訴請求確認其對原告有地上權存在及命原告容
07 忍其辦理地上權登記。可知，反訴標的法律關係，與本訴標
08 的法律關係及其防禦方法，均與被告是否有地上權存在而有
09 權占有系爭土地乙節有關，二者間有牽連關係，審判資料有
10 共通性，得利用同一訴訟程序一併審理裁判，是被告提起本
11 件反訴，於法並無不合，應予准許。

12 三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
13 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所
14 謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明
15 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得
16 以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年度台上
17 字第1031號民事裁判要旨參照）。本件反訴原告主張：其就
18 系爭土地上如附圖所示編號18(1)部分（面積17平方公
19 尺）、18(2)部分（面積94平方公尺）有地上權，復為反訴
20 被告所否認，是兩造間就反訴原告得否合法占有、使用系爭
21 土地乙節，既屬未明，並致反訴原告於私法上地位，處於不
22 安狀態而有受侵害之危險，而此種不安狀態，能以確認判決
23 將之除去，揆諸前揭法律規定及裁判意旨，反訴原告提起本
24 件確認之訴，堪認有即受確認判決之法律上利益。

25 貳、實體部分：

26 一、本訴部分：

27 (一)原告主張：

- 28 1. 原告為系爭土地之所有權人。惟被告共有之系爭地上物，竟
29 無權占用系爭土地如附圖所示編號18(1)、18(2)，面積各
30 為17、94平方公尺之部分，原告自得依民法第767條第1項前
31 段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物如附圖編號18

01 (1)、18(2)，面積各為17、94平方公尺之部分，並將其占
02 有之前開土地騰空返還予原告。又被告無權占用系爭土地，
03 受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告亦得依
04 民法第184條、第185條或第179條規定（按：原告請求鈞院
05 擇一為其有利之判決），請求被告給付自114年6月4日起至
06 騰空返還前開土地之日止，按月連帶給付依申報地價計算年
07 息10%之不當得利962元（計算式：公告地價每平方公尺1,30
08 0元×80%×系爭地上物占用面積111平方公尺×年息10%÷12月）
09 等語。並聲明：(1)被告應將系爭土地上如附圖所示編號18
10 (1)部分（面積17平方公尺）、18(2)部分（面積94平方公
11 尺）予以拆除，並將土地騰空返還予原告。(2)被告應自114
12 年6月4日起至騰空返還第一項土地之日止，按月連帶給付原
13 告962元。(3)願供擔保，請准宣告假執行。

14 2. 對被告抗辯所為陳述：

15 (1)被告雖抗辯其就系爭土地如附圖所示編號18(1)部分（面積1
16 7平方公尺）、18(2)部分（面積94平方公尺）有地上權存
17 在，並非無權占有云云。然原告否認被告提出之先分合約書
18 （下稱系爭合約）及簽收收據之文書真實性；縱設系爭合約
19 及簽收收據等文書為真，原告非系爭合約當事人，基於債之
20 相對性，亦不應受系爭合約之拘束，被告不得執此作為其占
21 有系爭土地之正當事由。況參系爭合約之內容，其上對系爭
22 土地、系爭地上物及地上權之約定均無明文記載，尚無足判
23 斷系爭土地為系爭合約之標的，且被告有以行使地上權之意
24 思，以系爭地上物占有系爭土地，而時效取得地上權（或登
25 記請求權）。被告自不得僅憑系爭合約及系爭地上物坐落系
26 爭土地之事實，逕謂係以「行使地上權而為占有」，再進而
27 主張以時效取得地上權之登記請求權對抗原告對系爭土地之
28 所有權。

29 (2)又被告自承系爭地上物係66年所興建，但系爭合約係大正10
30 年（即民國10年）所訂定，顯見系爭地上物並非系爭合約之
31 標的物，亦應與系爭合約無涉；至於王振東之後人是否有向

01 被告收取租金，並不能反推被告於占有系爭土地之始，主觀
02 上基於何種意思而為占有；遑論被告又於另案（鈞院114年
03 度訴字第358號民事事件）主張其對系爭土地有借名登記之
04 法律關係，則其究係對系爭土地欲主張「地上權」或「所有
05 權」，亦屬前後矛盾不一。

06 (3)兩造固於113年間曾就系爭地上物拆除補償之事數度協商，
07 然最終並無達成合意，原告亦無要求被告撤回地上權登記之
08 申請，被告雖有再提出被證三之第2份切結書，但該切結書
09 係被告自行擬具，且均為原告協商時所否認。是被告抗辯原
10 告明知且不爭執系爭合約有效，應受系爭合約拘束云云，均
11 係杜撰之詞；被告稱原告起訴違反誠信原則而屬權利濫用云
12 云，亦無足取。

13 (二)被告答辯：

14 1. 系爭地上物所坐落之系爭土地暨其相鄰同段19地號土地，原
15 均為被告先祖所有。前於10年7月16日，訴外人王奎元（大
16 房）、王振東（二房）、王文松（三房）與被告之祖母即訴
17 外人王黃氏香（四房）訂定系爭合約，約定將先祖所遺留之
18 田園、山場、厝地予四大房均分，又因當時土地均借名登記
19 於二房王振東名下，渠等遂於系爭合約第5條約明：四房後
20 人得繼續居住、使用東畔壹座建物，倘王振東將土地另作他
21 用，亦須於他地另建建物供四房後人住居使用。而被告父
22 親、被告為四房之後人，本設籍居住於上稱之「東畔壹座建
23 物」中，惟該建物遭逢風災摧毀倒塌，被告父親乃於65年
24 間，經系爭土地當時所有權人王振東同意，興建系爭地上
25 物，由被告一家遷居迄今。

26 2. 王振東及其後人為系爭土地所有權人之期間，均容任被告父
27 親、被告建屋使用系爭土地，未曾收取土地租金或要求渠等
28 拆屋還地（反觀系爭土地上另建有門牌號碼同路16-2號房
29 屋，自66年建成之時起，即經王振東之後人定期收租），顯
30 見王振東及其後人明知，被告依系爭合約即有地上權占有、
31 使用系爭土地。又系爭土地自65年起經被告及其父親等家人

01 以系爭地上物繼續、和平、公然占有，迄今已逾20載，被告
02 顯然時效取得系爭地上物坐落系爭土地之地上權至明。

03 3. 被告於原告提起本件訴訟前，本已向新北市瑞芳地政事務所
04 申請地上權登記，然因原告多次與被告洽談以地換房、價購
05 房屋事宜，方撤回登記申請。詎兩造協商已至尾聲，原告眼
06 見被告撤回地上權申請，竟反悔不與被告續為協商，並加速
07 購入系爭土地持分，復提起本件訴訟對被告主張拆屋還地，
08 否認系爭合約存在，顯已違反誠信原則而屬權利濫用。是原
09 告明知系爭土地之共有人因系爭合約有容忍被告使用系爭土
10 地之義務，系爭土地在買賣時即係附有負擔之標的物，卻仍
11 向王振東之繼承人購買系爭土地，其買受標的物之權利範
12 圍，自不得大於前手之權利範圍，亦應承受對被告負有容忍
13 土地使用之義務。

14 4. 並聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 (三)本院之判斷：

16 原告主張其為系爭土地之所有權人，而被告共有之系爭地上
17 物占有系爭土地如附圖所示編號18(1)、18(2)部分之事實，
18 業據提出系爭土地之第一類登記謄本、土地所有權狀、地籍
19 圖等件為證（頁15至19），並經本院職權調取系爭土地查詢
20 資料、異動索引、新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處114年5月
21 1日新北稅瑞一字第1145694043號函暨檢附系爭地上物房屋
22 稅籍證明書等件可佐（頁45至76、85至93），復由本院於11
23 4年9月19日會同兩造暨新北市瑞芳地政事務所人員至現場勘
24 驗，拍攝勘驗照片、作成勘驗筆錄，並有新北市瑞芳地政事
25 務所114年11月26日新北瑞地測字第1146171541號函檢附之
26 附圖在卷可稽（頁343至350、421至423），且為被告所不爭
27 執，堪信屬實。惟原告主張被告係無權占有系爭土地如附圖
28 所示編號18(1)、18(2)部分，原告依民法第767條第1項規定
29 請求被告拆除如附圖所示之系爭地上物，並將該部分土地騰
30 空後返還予原告；另依民法第184條、第185條或第179條規
31 定請求被告連帶給付相當於租金之不當得利等語，則為被告

01 所否認，並以前詞置辯。則本件兩造爭點應為：1. 原告請求
02 被告拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地騰空返還予原
03 告，有無理由？2. 原告得否請求被告連帶給付無權占用系爭
04 土地相當於租金之不當得利（或損害賠償）金額？金額應為
05 若干？現判斷如下：

06 1. 原告請求被告拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地騰空返
07 還予原告，有無理由？

08 (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；
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
10 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
11 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
12 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
13 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
14 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次
15 按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他
16 工作物為目的而使用其土地之權。以所有之意思，20年間和
17 平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為
18 所有人；以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人
19 未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求
20 登記為所有人；前5條之規定，於所有權以外財產權之取
21 得，準用之。於已登記之不動產，亦同，民法第832條、第7
22 69條、第770條、第772條分別定有明文。又地上權為一種物
23 權，主張時效取得地上權者，首須以行使地上權之意思而占
24 有，始克為之。此項意思依民法第944條第1項之規定既不在
25 推定之列，故須由占有人負證明之責（最高法院87年度台上
26 字第1284號判決意旨可參）。而占有人在他人土地上有建築
27 物或其他工作物或竹木之原因多端，或基越界建築使用，或
28 為界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土
29 地而誤為占有使用，或係以租賃或借貸之意思為之，甚或可
30 能係基於侵權行為之意思，尚難僅以占有人在他人土地上有
31 建築物之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而

01 占有（最高法院100年度台再字第6號、102年度台上字第226
02 9號判決意旨參照）。又因時效而取得地上權登記請求權
03 者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，
04 仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有（最高法院
05 107年度台上字第1215號判決意旨參照）。另按權利之行
06 使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權
07 利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明
08 文。所謂誠信原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平
09 之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利
10 益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依
11 據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體個案妥善運用
12 之方法。又當事人行使權利，本足使他人喪失利益。在自由
13 經濟市場機制下，當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經
14 濟效益或其他正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依
15 法取得之權利，除係以損害他人為主要之目的，因此造成他
16 人或國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與
17 社會倫理外，尚難認其為權利濫用或違反誠信原則（最高法
18 院110年度台上字第1842號判決意旨參照）。本件原告為系
19 爭土地所有權人，而系爭土地如附圖所示編號18(1)、18(2)
20 部分之範圍現經被告所有之系爭地上物占有、使用，此為被
21 告所不爭執，業如前述，則揆諸前開說明，被告自應就其對
22 系爭土地如附圖所示編號18(1)、18(2)部分之範圍有正當使
23 用權源負說明及舉證之責任。

24 (2)查：

25 ①被告雖辯稱：伊等之父親王燦水自65年間占有系爭土地，並
26 於系爭土地上興建系爭地上物，迄今逾20年，已時效取得系
27 爭土地之地上權，非屬無權占用系爭土地云云。惟觀諸卷附
28 新北市瑞芳地政事務所114年6月11日新北瑞地資字第114616
29 5550號函暨檢附系爭土地日據時期土地登記簿、光復初期土
30 地新舊簿、土地登記公務用謄本及地籍異動索引等件（頁16
31 7至201），未見系爭土地有何地上權設定登記之紀錄可查；

01 且參被告提出之臺北縣稅捐稽徵處瑞芳分處66年5月13日66
02 北縣瑞稅二字第11691號函旨（頁449），其上記載「主旨：
03 坐落瑞芳（市鎮鄉○○○○里村○○○○街路○0000號新
04 （增）建房屋（稅籍牌二零三六二號）評定為加磚造面積一
05 四六點一六平方公尺…66年1月建造完成」等文字，亦僅足
06 證明系爭地上物係自66年1月間建成，並自該時起即占用系
07 爭土地之客觀事實（至多有繳納房屋稅），是揆諸上開說
08 明，在他人土地上有建築物之原因多端，本難單憑系爭地上
09 物係被告父親於65年所興建而坐落於系爭土地，逕謂被告主
10 觀上係以「行使地上權之意思」而占有系爭占用土地。是被
11 告執此辯稱其因取得地上權而非無權占有系爭土地云云，已
12 屬可議。

13 ②被告雖再以：原告之前手與被告為親戚關係，渠等祖父輩
14 （即大房王奎元、二房王振東、三房王文松）與被告祖母
15 （即四房王黃氏香）曾簽訂系爭合約，以作為先祖之遺產分
16 配約定，而系爭合約明定被告對系爭土地有建屋、使用之權
17 利，且多年來原告之前手亦未曾向被告收取租金，顯見被告
18 有地上權，非無權占有系爭土地，復提出系爭合約、租金簽
19 收收據（其他坐落系爭土地之建物）等件為憑（頁143至14
20 6、147、451至457）。但查，系爭合約係以毛筆手寫之文
21 字，其中關於財產分配之內容，僅提及：「立先分後約字人
22 長房侄王奎元次房叔振東三房侄承嗣文松四房代表者王黃氏
23 香等…將祖父遺下田園山場厝地一切按作四大房均分…」、
24 「四、…楓子瀨建物敷地草丸葺西東兩座係振東名義踏配各
25 房分管其東畔一座近水頭是次房叔振東三房侄文松二人合得
26 壹半水尾畔壹半係是長房侄奎元四房王黃氏香二人合
27 得…」、「五、…倘東畔壹座振東若要改建或重建長房及四
28 房須當喜悅移讓…時振東要建壹室與他對換無償…」等字
29 樣，文末記載「大正拾年七月十八日」，並蓋有上開各房之
30 印文，固可理解此係被告先祖針對遺產（包含田園、山場、
31 厝地等）之預先分配約定書面，且係由被告之祖輩即大房王

01 奎元、二房王振東、三房王文松、四房王黃氏香所共同締
02 結。然細究系爭合約內容，除可見上開王姓各房，應均分祖
03 父所遺「田園、山場、厝地」等遺產外，針對其中「楓子瀨
04 建物敷地」所指究係何建物、坐落於何筆土地上？原由二房
05 王振東、三房王文松合得之「東畔壹座近水頭」建物，及大
06 房王奎元、四房王黃氏香分得之「水尾畔」又係位於何筆土
07 地上之何建物？衡其前後文義實無從知悉，亦無法認定上開
08 土地約定之標的所指即係「系爭土地」，甚或據此推論二房
09 王振東如改建或重建「東畔壹座」時，「振東要建壹室」無
10 償予四房王黃氏香，即係指涉被告因此取得於「系爭土地」
11 新建房屋（按：即搭建系爭地上物；且被告已自承先祖所遺
12 不知坐落何地之「東畔壹座」、「水尾畔」建物倒塌滅
13 失），且合法占有、使用系爭土地之權利，遑論推認被告將
14 系爭地上物興建於系爭土地上，即有以「行使地上權之意思
15 占有他人土地」之行為存在（抑有進者，基於債之相對性，
16 系爭合約亦無從拘束原告）。被告另持多紙收據辯稱原告前
17 手有向在系爭土地建屋之人收取租金，但自始未曾向被告收
18 取租金，顯然原告之前手知悉被告有權住居使用系爭土地，
19 並容忍被告暨其親屬以行使地上權之意思而以系爭地上物占
20 有系爭土地云云，惟不論被告提出之手寫收據是否確屬「為
21 收取系爭土地租金所用」（按：遍查其內容，僅有日期、金
22 額及數個不同署名，尚無從查知與系爭土地有何關聯），縱
23 設系爭土地歷來所有權人均未曾向被告請求租金（或請求返
24 還土地），至多亦僅能認為系爭土地所有權人未行使權利，
25 尚難據此即遽論被告與系爭土地歷來所有權人間，就系爭土
26 地已排除租賃關係或其他法律關係，且因此被告取得「地上
27 權」合法占有系爭土地乙節為真。又被告復未就系爭地上物
28 乃以行使地上權之意思而占有系爭土地之要件事實為其他舉
29 證以供本院審酌，依上開說明，應認系爭地上物之占有與時
30 效取得地上權之要件未合，被告自無從主張已因時效取得系
31 爭土地之地上權。是其仍以前詞抗辯，洵無可取。

01 ③至被告固曾於114年3月28日以時效取得地上權為由，向新北
02 市瑞芳地政事務所申請登記為占用系爭土地之地上權人，有
03 本院職權調取新北市瑞芳地政事務所114年7月16日新北瑞地
04 登字第1146166928號函暨檢附114年3月28日收件瑞登字第00
05 5350號時效取得登記案件申請書等件可稽（頁239至325），
06 惟被告不具備時效取得地上權之要件，業經本院認定如前，
07 且縱若符合前揭規定之要件，亦僅得請求登記為地上權人而
08 已，並非即取得地上權，是縱其有為地上權之申請，被告在
09 未依法登記為地上權人以前（按：被告上開申請案件，業經
10 新北市瑞芳地政事務所駁回地上權登記申請，復經被告提起
11 訴願，經新北市政府以案號0000000000號訴願決定書駁回訴
12 願在案，有被告提出之訴願決定書可佐，頁461至468），亦
13 不得執之對抗系爭土地所有權人，答辯其已因時效取得系爭
14 土地之地上權而非無權占有云云。從而，被告上開所辯，亦
15 無足取。

16 ④被告另辯稱：原告明知被告以行使地上權之意思而以系爭地
17 上物占有系爭土地，且向新北市瑞芳地政事務所申請地上權
18 登記，卻藉詞與被告洽談以地換房、價購房屋事宜，令被告
19 撤回地上權登記申請，復向原告前手價購系爭土地，再提起
20 本件訴訟對被告主張拆屋還地，原告應承受前手之權利，否
21 則即違反誠信原則而屬權利濫用云云。惟查，兩造間並未就
22 系爭土地之占有、使用達成任何約定合意，被告亦無法證明
23 有何占有、使用系爭土地之合法權源，業如上述，則原告既
24 為系爭土地之所有權人，其因被告之系爭地上物占有系爭土
25 地如附圖所示編號18(1)、18(2)部分，先與被告進行協議
26 （遑論觀諸兩造間之LINE對話紀錄，原告於協商過程中，已
27 多次就被告主張之權利提出質疑），嗣因兩造無共識，原告
28 依法請求被告拆除系爭地上物並返還占用土地予原告，核屬
29 正當行使所有權能，而使無權占用者不能繼續再使用其土
30 地，以回復其所有權之法律狀態，顯然難認以損害被告為主
31 要目的，而有何違反誠信原則、權利濫用之情形。是被告空

01 言辯稱原告提起本件訴訟違反誠信原則或權利濫用云云，洵
02 無可採。

03 ⑤從而，被告既未舉證證明其已依法登記為地上權人，亦未證
04 明其已具備時效取得地上權之要件，如前所述，揆諸前揭說
05 明，尚無從依據地上權之法律關係，向土地所有人主張為有
06 權占有，且其復未提出其他事證說明有何占用系爭土地之正
07 當權源，自屬被告無合法權源以系爭地上物分別占用系爭土
08 地如附圖所示編號18(1)部分（面積17平方公尺）、18(2)部
09 分（面積94平方公尺），則原告本於所有權人地位，依民法
10 第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將系爭地上物如
11 附圖所示編號18(1)部分（面積17平方公尺）、18(2)部分
12 （面積94平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還原告，
13 核屬有據，應予准許。

14 2. 原告得否請求被告連帶給付無權占用系爭土地相當於租金之
15 不當得利（或損害賠償）金額？金額應為若干？

16 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
18 任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明
19 文。又故意或過失無權占有他人之土地，係侵害被害人對土
20 地之所有權，足使被害人無法使用收益該土地而受有損害，
21 具備一般侵權行為所應具備之要件，即難免負損害賠償責
22 任。本件被告無正當權源，以附圖所示編號18(1)部分（面
23 積17平方公尺）、18(2)部分（面積94平方公尺）之系爭地
24 上物無權占有系爭土地，不法侵害原告之所有權，致生損
25 害，則原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段之
26 規定，請求被告連帶賠償損害，於法有據。

27 (2)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
28 年息10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土
29 地法第97條第1項、第105條定有明文。其次，所謂土地價額
30 係指法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法
31 定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地

01 價80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148
02 條分別定有明文。準此，土地法第97條第1項、第105條所謂
03 之申報總價，即指該土地之申報地價而言。另基地租金之數
04 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
05 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
06 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價
07 年息10%之最高額（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨
08 參照）。本院審酌系爭土地上所坐落之系爭地上物，事實上
09 處分權人為被告；系爭土地之位置、利用狀況、交通情形、
10 繁榮程度、使用經濟效益等情，認以系爭土地申報地價年息
11 5%計算相當於租金之損害賠償，始屬適當。從而，原告依共
12 同侵權行為之法律關係，請求被告自兩造不爭執之114年6月
13 4日（按：即兩造不爭執之原告民事追加訴之聲明暨準備狀
14 送達翌日，頁132）起至返還系爭土地之日止，按月連帶給
15 付原告481元【計算式：占用面積（17平方公尺+94平方公
16 尺）×起訴時113年1月之公告地價1,300元×80%×年息5%÷12月
17 =每月481元】，尚無不合，應予准許。逾此範圍之請求，
18 則乏所據，不應准許。

19 3. 綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第184條
20 第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被告應將系爭土
21 地其上之系爭地上物如附圖所示編號18(1)部分（面積17平
22 方公尺）、18(2)部分（面積94平方公尺）拆除，並將其占
23 有之前開土地騰空返還予原告；被告應自114年6月4日起至
24 返還上開土地之日止，按月連帶給付原告481元，為有理
25 由，應予准許。逾此範圍，即乏依據，應予駁回。

26 (四) 本件原告請求被告將系爭地上物無權占有系爭土地如附圖所
27 示編號18(1)部分（面積17平方公尺）、18(2)部分（面積94
28 平方公尺）拆除，將上開占有之土地返還原告，而上開占用
29 面積實測合計111平方公尺，又依土地登記公務謄本可徵，
30 系爭土地於114年1月之公告現值為6,700元（頁199），則本
31 件訴訟標的價額為743,700元（計算式：每平方公尺公告現

01 值6,700元x111平方公尺)，經核算其裁判費用為9,950元。
02 又原告已繳納裁判費20,805元，是其溢繳之裁判費10,855
03 元，應予返還，附此敘明。

04 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘陳述、主張及調查證據，核與
05 本件判決結論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

06 (六)兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告就勝訴部分假執行或就
07 敗訴部分免為假執行，經核皆無不合，爰依其等聲請宣告
08 之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依
09 據，併予駁回。

10 (七)據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
11 訟法第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如
12 主文。

13 二、反訴部分：

14 (一)反訴原告主張：

15 反訴原告依系爭合約約定，本即有權占有系爭土地，且反訴
16 原告之系爭地上物係自65年迄今，和平、公然、繼續占有系
17 爭土地逾20載，並有依法申報稅籍，長期以行使地上權之意
18 思使用系爭土地，並曾為地上權之登記申請，是依民法第83
19 2條、第769條、第770條、第772條規定，已依時效取得地上
20 權。是反訴原告既取得系爭地上物於系爭土地之地上權，自
21 非無權占用系爭土地，為此請求確認反訴原告於系爭土地之
22 地上權存在，並請鈞院依法判決反訴被告應容許反訴原告為
23 系爭土地之地上權登記等語。並聲明：1. 確認反訴原告就系
24 爭地上物坐落反訴被告所有之系爭土地有地上權存在。2. 反
25 訴被告應容忍反訴原告就系爭地上物辦理地上權登記。

26 (二)反訴被告答辯：

27 反訴原告雖主張其以系爭地上物占有系爭土地，故時效取得
28 地上權，並請求確認地上權存在云云。但反訴原告自始未就
29 其有占有系爭土地之正當權源、以行使地上權之意思占有等
30 要件負舉證責任。實則，反訴原告前於「起訴後」始向新北
31 市瑞芳地政事務所申請時效取得地上權登記，業經該機關以

01 114年7月16日新北瑞地登字第1146166928號函檢附之駁回通
02 知書「駁回」在案，鈞院自無庸就反訴原告是否具備時效取
03 得地上權之要件為實體上裁判。且依反訴原告提出之新北
04 市政府0000000000號訴願決定書，亦見原處分機關認定系爭合
05 約之內容並無載明約定設定地上權之相關事宜，亦無充分資
06 料足證反訴原告有以行使地上權之主觀意思占有系爭土地，
07 已徵反訴原告主張系爭地上物占用系爭土地係有地上權存在
08 乙節，非屬事實等語。並聲明：反訴駁回。

09 (三)本院之判斷：

- 10 1. 按土地占有人於土地所有人起訴拆屋還地之訴訟繫屬中，依
11 法提起反訴，請求確認其之地上權登記請求權存在，及命所
12 有人容忍為地上權登記者，受訴法院即應就占有人是否具備
13 時效取得地上權之要件，為實體上裁判（最高法院107年度
14 台上字第1215號判決參照）。占有人於土地所有人主張其為
15 無權占有，起訴請求其拆屋還地之前，如並未以其已因時效
16 而取得地上權登記請求權，向該管地政機關聲請為地上權之
17 登記，經地政機關受理；迨土地所有人起訴後，始以其有此
18 事由資為抗辯，法院固無須就占有人是否具備時效取得地上
19 權之要件，為實體上裁判。惟占有人倘於該訴訟繫屬中提起
20 反訴，請求確認其地上權登記請求權存在及命所有人容忍其
21 辦理地上權登記，且其提起反訴於程序上並無不合，法院自
22 應就其為訴訟標的之法律關係存否，為實體上裁判（最高法
23 院88年度台上字第404號判決參照）。
- 24 2. 查，反訴原告於本件訴訟繫屬中既已提出反訴，請求確認其
25 就系爭地上物坐落反訴被告所有之系爭土地有地上權存在，
26 且反訴被告應容忍反訴原告就系爭地上物辦理地上權登記等
27 語，揆諸前開說明，本院即應就其是否具備時效取得地上權
28 之要件，為實體上審究，先予敘明。
- 29 3. 再查，反訴原告以系爭地上物占有系爭土地，核其主觀上並
30 無本於行使地上權之意思而為占有，其亦未提出相關事證以
31 實其說，業經本院認定如前（按：詳參本件本訴判決「(三)

01 本院之判斷」之1.(2)①至④說明)，顯與時效取得地上權之
02 要件不符，當無從據以取得地上權登記請求權。是反訴原告
03 提起反訴請求確認系爭地上物對系爭土地有地上權存在，及
04 反訴被告應容忍其為時效取得地上權登記云云，洵屬無據。

05 4. 從而，反訴原告依民法第769條、第770條、第772條、第832
06 條等規定，請求確認就系爭地上物坐落反訴被告所有之系爭
07 土地有地上權存在，且反訴被告應容忍反訴原告就系爭地上
08 物辦理地上權登記等語，要屬無據，不能准許。

09 5. 綜上所述，反訴原告提起反訴，求為確認其等就系爭地上物
10 坐落系爭土地如附圖所示編號18(1)、18(2)部分（面積17平
11 方公尺、94平方公尺）有地上權存在，並訴請判令反訴被告
12 應容忍辦理地上權登記等語，均為無理由，應予駁回。

13 (四)本件事證已臻明確，兩造其餘陳述、主張及調查證據，核與
14 本件判決結論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

15 (五)據上論結，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
16 第85條第1項前段，判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 9 日
18 民事第二庭法官 曹庭毓

19 以上正本係照原本作成。

20 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
21 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
22 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
23 判費。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 9 日
25 書記官 黃瓊秋