

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2461號

原告 陳文章
陳天成
陳博文
陳 能

共同

訴訟代理人 潘艾嘉律師
複代理人 陳嫻婷律師
鄭智陽律師

被告 亨利工廠股份有限公司

法定代理人 黃伯霞

被告 佑盛紙品股份有限公司

法定代理人 南順興

共同

訴訟代理人 林攸彥律師
姜鈺君律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於中華民國110年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告亨利工廠股份有限公司應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上，如附圖紅色斜線所示部分面積共9.23平方公尺之地上物(含塑膠雨遮、女兒牆、水管等)拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。
- 二、被告亨利工廠股份有限公司應給付原告各新臺幣6,966元，及其中6,962元自109年9月3日起至清償日止、其中4元自109年9月4日起至清償日止，均按週年利率百之五計算之利息。
- 三、被告亨利工廠股份有限公司應自本判決確定之日起至返還第一項土地予原告之日止，按年給付原告各新臺幣1,385元。

01 四、原告其餘之訴駁回。

02 五、訴訟費用由被告亨利工廠股份有限公司負擔百分之57，餘由
03 原告負擔。

04 六、本判決於原告以新臺幣23萬750元供擔保後，得假執行。但
05 被告亨利工廠股份有限公司如以新臺幣69萬2,250元或等值
06 之銀行可轉讓定期存單為原告預供擔保，得免為假執行。

07 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
11 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
12 又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張
13 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，同法第255條第1
14 項第3款亦有明定。原告起訴時聲明：1. 被告應將坐落新北
15 市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之地上物拆
16 除，並將該部分土地返還予原告；2. 被告亨利工廠股份有限
17 公司(下稱亨利公司)應給付原告各新臺幣(下同)151,500
18 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
19 5%計算之利息；3. 被告佑盛紙品股份有限公司(下稱佑盛公
20 司)應給付原告各151,500元，及均自起訴狀繕本送達翌日起
21 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4. 被告應自本判決
22 確定時起至返還第一項土地之日止，按年給付原告各30,300
23 元。嗣原告於110年7月26日具狀變更聲明為：1. 被告應將坐
24 落於系爭土地上，如附圖紅色斜線所示部分面積9.23平方公
25 尺之地上物(含塑膠雨遮、女兒牆、水管等)拆除，並將上開
26 部分土地騰空返還予原告；2. 被告亨利公司應給付原告各
27 86,531元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
28 利率5%計算之利息；3. 被告佑盛公司應給付原告各86,531
29 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息；4. 被告應自本判決確定時起至返還第一項土
31 地之日止，按年給付原告各17,306元。核原告就聲明第1項

01 拆除範圍、面積部分所作變更，僅係補充事實上之陳述，非
02 訴之變更或追加，其餘聲明之變更，則係減縮應受判決事項
03 之聲明，與前開規定相符，應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：

06 (一)原告為系爭土地之共有人，應有部分各4分之1，被告未經
07 原告同意，於系爭土地上興建新北市○○區○○段0000○號
08 廠房(下稱系爭建物)以經營商業，無權占用系爭土地如附圖
09 紅色斜線所示部分面積9.23平方公尺迄今。

10 (二)被告長期無權占用系爭土地，致原告受有損害，原告自得請
11 求被告返還自起訴狀繕本送達翌日起回溯5年，相當於租金
12 之不當得利。又被告亨利公司係於系爭土地上興建系爭建物
13 出租予被告佑盛公司牟利，若以系爭土地申報地價作為租金
14 計算依據，顯與其等所得利益不相當。參以系爭土地鄰近主
15 要幹道，附近商圈繁榮，交通便利，每坪買賣單價約80萬
16 元，是應以系爭土地公告現值75,000元/平方公尺，作為租
17 金計算依據，始為公允。依此計算，原告各得請求被告返還
18 相當於租金之不當得利各86,531元【計算式：9.23平方公尺
19 $\times 75,000 \text{元} \times \text{年息} 10\% \times 5 \text{年} \times 1/4 = 86,531.25 \text{元}$ 】。爰依民法第
20 767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.
21 被告應將坐落於系爭土地上，如附圖紅色斜線所示部分面積
22 9.23平方公尺之地上物(含塑膠雨遮、女兒牆、水管等)拆
23 除，並將上開部分土地騰空返還予原告；2.被告亨利公司應
24 給付原告各86,531元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償
25 日止按週年利率5%計算之利息；3.被告佑盛公司應給付原告
26 各86,531元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
27 週年利率5%計算之利息；4.被告應自本判決確定時起至返還
28 第一項土地之日止，按年給付原告各17,306元；5.原告願供
29 擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)系爭建物(門牌為新北市○○區○○路○段00巷0號)為被告

亨利公司所有，且辦理所有權第一次登記，為合法之建物，附圖紅色斜線所示系爭建物之塑膠雨遮、女兒牆、水管等應係坐落在被告所有之新北市○○區○○段000地號土地(下稱372地號土地)。因系爭土地與372地號土地相鄰，而372地號土地係分割自167地號土地，且因分割增加167-24地號土地，又曾合併167-8、167-9地號土地，於重測前為員林段員林小段167-5地號土地，是新北市板橋地政事務所於110年1月27日測量所作之附圖有誤差，系爭建物應無占用系爭土地情形。縱認有占用情形，系爭建物經辦竣所有權第一次登記，被告亨利公司應為善意占有人，依民法第952條規定得就占有物使用收益，原告自不得請求被告亨利公司返還不當得利。此外，關於相當於租金不當得利之計算依據，依土地法施行法第25條、土地法第148條規定應以系爭土地之申報地價為據，且依系爭土地之地理位置、經濟發展、交通及使用等情形，以申報價額年息10%計算亦屬過高。

(二)被告佑盛公司僅係向被告亨利公司承租系爭建物，並非系爭建物所有權人，對系爭建物並無處分權，且被告佑盛公司依租賃契約使用系爭建物並給付租金給被告亨利公司，並無不當得利，原告請求被告佑盛公司拆除附圖紅色斜線所示部分面積9.23平方公尺之地上物及返還不當得利，於法不合。又原告請求被告亨利公司、佑盛公司均返還不當得利，顯為重複請求等語置辯。並均聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，請准被告以現金或等值之銀行可轉讓定期存單提供擔保，免為假執行。

三、查原告為系爭土地之共有人，應有部分各4分之1；被告亨利公司為372地號土地及系爭建物之所有權人，為兩造所不爭執，且有系爭土地登記第一類謄本、372地號土地及系爭建物登記第二類謄本可參(本院卷一第23頁、卷二第151、157、158頁)，此部分事實堪以認定。

四、原告主張系爭建物無權占用系爭土地，請求被告拆除附圖紅色斜線所示部分面積9.23平方公尺之地上物(含塑膠雨遮、

01 女兒牆、水管等)，並將占用土地騰空返還予原告，另請求
02 被告返還無權占用系爭土地，獲得相當於租金之不當得利等
03 語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥
04 為：(一)原告得否依民法第767條第1項規定請求被告拆屋還
05 地？(二)原告得否依民法第179條規定請求被告給付相當租
06 金之不當得利？可請求金額為若干？茲分述如下：

07 (一)原告得否依民法第767條第1項規定請求被告拆屋還地？

- 08 1. 原告主張系爭建物之塑膠雨遮、女兒牆、水管等占用系爭土
09 地，即如附圖紅色斜線所示部分、面積9.23平方公尺之事
10 實，業經本院會同兩造及新北市板橋地政事務所於110年1月
11 27日至現場履勘測量屬實，有本院110年1月27日勘驗筆錄、
12 現場照片、新北市板橋地政事務所110年3月11日新北板地測
13 字第1105964046號函暨檢附之土地複丈成果圖（即附圖）在
14 卷可參（本院卷二第21-35、69-71、83-85頁），堪信為
15 真。被告雖辯稱系爭建物曾辦理所有權第一次登記，附圖紅
16 色斜線所示系爭建物之塑膠雨遮、女兒牆、水管等應係坐落
17 在372地號土地，因372地號土地歷經分割、合併及重測，致
18 新北市板橋地政事務所於110年1月27日測量所作之附圖有誤
19 差云云，而否認系爭建物有占用系爭土地情形。惟查，系爭
20 土地於重測前為員林段員林小段167-11地號土地，372地號
21 土地於重測前為員林段員林小段167-5地號土地，而系爭建
22 物於63年即辦理所有權第一次登記，其主要坐落於372地號
23 土地，有系爭土地登記第一類謄本、372地號土地及系爭建
24 物登記第二類謄本可稽（本院卷一第23頁、卷二第151、157
25 頁）。372地號土地於92年地籍重測時，被告亨利公司曾委由
26 陳憲治到場指界，並於相關之地籍調查補正表、台北縣土城
27 地籍圖重測地籍調查表上簽章，則有地籍調查補正表、台北
28 縣土城地籍圖重測地籍調查表、重測前後之地籍圖可參（本
29 院卷二第191、192、195、197頁）。觀諸台北縣土城地籍圖
30 重測地籍調查表所示，員林段員林小段167-11與167-5地號
31 兩筆土地即系爭土地與372地號土地之界址為C-D，於界址標

01 示備註欄即已記載C-D界址位於「建物」中(本院卷二第192
02 頁)，足認系爭建物主要雖坐落於372地號土地，然於92年間
03 即有部分越界在系爭土地。被告亨利公司既已到場指界，卻
04 未就重測結果依法提出異議，則重測後之地籍圖應已確定。
05 被告辯稱因372地號土地歷經分割、合併及重測等致附圖有
06 誤差，而否認系爭建物有無占用系爭土地情形，要無可取，
07 其另聲請向地政機關函調更清晰之重測前地籍圖，核無必
08 要，附此敘明。

- 09 2. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
11 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。被告亨利
12 公司所有之系爭建物，確有部分占用原告所有之系爭土地，
13 即如附圖紅色斜線所示部分面積9.23平方公尺，應堪認定。
14 而被告亨利公司並未舉證證明其有何合法占有之權源，則原
15 告本於系爭土地所有權人地位，請求被告亨利公司拆除附圖
16 紅色斜線所示部分面積9.23平方公尺之地上物(含塑膠雨
17 遮、女兒牆、水管等)，並將占用土地騰空返還原告，應屬
18 有據。
- 19 3. 按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
20 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房
21 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有
22 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
23 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自
24 房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土
25 地之第三人返還土地，否則無從強制執行(最高法院102年
26 度台上字第232號、106年度台上字第1253號判決意旨參
27 照)。查系爭建物為被告亨利公司所有，業如前述，被告佑
28 盛公司僅係向被告亨利公司承租系爭建物使用，此經被告陳
29 述在卷(本院卷二第69、145、146頁)，則被告佑盛公司非系
30 爭建物所有權人僅為承租人，即無權拆除系爭建物，且依前
31 開說明，其亦非占用系爭土地者。是原告一併請求被告佑盛

01 公司拆除附圖紅色斜線所示部分面積9.23平方公尺之地上物
02 (含塑膠雨遮、女兒牆、水管等)，並將占用土地騰空返還原告，為無理由。

04 (二)原告得否依民法第179條規定請求被告給付相當租金之不當
05 得利？可請求金額為若干？

- 06 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情
08 形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條及第181 條但
09 書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租
10 金之利益，為社會通常之觀念。另按無權占有他人土地建屋
11 而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無
12 權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為
13 房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基
14 地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談
15 (最高法院102 年度台上字第232號判決意旨參照)。本件
16 被告亨利公司為系爭建物所有權人，而無權占用系爭土地，
17 受有利益，並致原告受有無法使用系爭土地之損害，原告請
18 求被告亨利公司返還相當於租金之不當得利，應屬有據。
19 被告亨利公司雖辯稱其為善意占有人，依民法第952條規定
20 得就占有物使用收益，原告不得請求被告亨利公司返還不當
21 得利云云，然如前述被告亨利公司於92年地籍重測時已派員
22 到場指界，應已知悉其所有系爭建物有部分越界情形，且被
23 告亨利公司並未舉證其係善意占用，所辯應不可採。至被告
24 佑盛公司係向被告亨利公司承租系爭建物而間接使用系爭土
25 地，其並非系爭建物之所有權人，已如上述，揆諸前開說
26 明，被告佑盛公司所受利益與系爭土地所有人即原告所受損
27 害之間，應無因果關係，原告請求被告佑盛公司給付相當於
28 租金之不當得利，即屬無據。
- 29 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
30 額年息10% 為限，土地法第97條定有明文。又所謂法定地
31 價，依土地法第148 條規定，係指土地所有人依該法規定所

01 申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人
02 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
03 報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80% 為其申
04 報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金之數
05 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
06 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
07 項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。
08 查系爭土地位於新北市土城區有上開規定之適用，而系爭土
09 地現況為狹長形空地，並未直接臨路，一側為系爭建物、一
10 側為其他建物之車道，鄰近日月光廣場購物中心、土城農
11 會，步行約3分鐘可至公車站，被告亨利公司占用系爭土地
12 部分為系爭建物之塑膠雨遮、女兒牆、水管，並非主要結
13 構，且被告亨利公司係將該建物出租予被告佑盛公司作為紙
14 箱製造工廠等情，為兩造所不爭執，且有本院現場履勘筆錄
15 及現場照片在卷可佐（本院卷二第21-35、69、71頁）。本
16 院審酌系爭土地坐落位置及現況、周邊繁榮程度、經濟用
17 途、交通便利性及生活機能完善度、被告亨利公司占用系爭
18 土地邊界狹長位置等情，認原告主張相當於租金之不當得利
19 應以系爭土地申報地價年息5%計算，較為適當。

20 3. 查系爭土地於103年1月未申報地價，應以公告地價10,900元
21 之80%為其申報地價即8,720元，於105年1月、107年1月、
22 109年1月之申報地價分別為每平方公尺12,640元、12,080
23 元、12,000元、有系爭土地地價第一類謄本、公告地價查詢
24 資料可考（本院卷二第113、208-1頁）。又原告請求自起訴
25 狀繕本送達翌日起回溯5年之不當得利，而起訴狀繕本係於
26 109年9月2日送達被告亨利公司，有本院送達回證在卷可參
27 （本院卷一第47頁），則原告請求不當得利期間為自104年9
28 月4日起至109年9月3日止，而原告就系爭土地每人應有部分
29 為1/4，依此計算，原告每人得請求之不當得利金額如下：
30 (1)104年9月4日至104年12月31日，計119日：328元【計算
31 式：占有面積9.23平方公尺×申報地價8,720元

01 $\times 5\% \times 119/365 \times$ 應有部分 $1/4 =$ 每人 328 元，小數點以下四捨五
02 入，下同。】

03 (2) 105 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日，計 2 年：2,917 元【計算
04 式：占有面積 9.23 平方公尺 $\times$ 申報地價 12,640 元 $\times 5\% \times 2 \times$ 應有
05 部分 $1/4 =$ 每人 2,917 元。】

06 (3) 107 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日，計 2 年：2,787 元【計算
07 式：占有面積 9.23 平方公尺 $\times$ 申報地價 12,080 元 $\times 5\% \times 2 \times$ 應有
08 部分 $1/4 =$ 每人 2,787 元。】

09 (4) 109 年 1 月 1 日起至 109 年 9 月 3 日止，計 247 日：934 元
10 【計算式：占有面積 9.23 平方公尺 $\times$ 申報地價 12,000 元
11 $\times 5\% \times 247/366 \times$ 應有部分 $1/4 =$ 每人 934 元。】

12 (5) 綜上，原告請求被告亨利公司給付自起訴狀繕本送達翌日
13 (即 109 年 9 月 3 日起) 回溯 5 年之不當得利金額各為 6,966 元
14 【計算式：328 元 + 2,917 元 + 2,787 元 + 934 元 = 6,966 元】。

15 4. 按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起
16 之，民事訴訟法第 246 條定有明文。本件被告亨利公司長期
17 占用系爭土地，迄今仍未拆除占有部分並返還占有土地，顯
18 有繼續占用之虞，足認原告有預為請求之必要，故原告就被
19 告亨利公司繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之訴，
20 預為請求被告應予返還，核無不合。從而，原告請求被告自
21 本判決確定之日起至返還占有土地之日止，按年給付相當於
22 租金之不當得利，應屬有據。依前述方式計算，被告亨利公
23 司按年應各給付原告之金額為 1,385 元【計算式：占有面積
24 9.23 平方公尺 $\times$ 申報地價 12,000 元 $\times 5\% \times 1 \times$ 應有部分 $1/4 =$ 每人
25 1,385 元】。

26 5. 綜上，原告請求被告亨利公司返還自 104 年 9 月 4 日起至 109
27 年 9 月 3 日止，相當於租金之不當得利各 6,966 元，及自本判
28 決確定之日起至返還占有土地予原告之日止，按年給付原告
29 各 1,385 元，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則
30 無理由，應予駁回。

31 (三) 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
02 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
03 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
04 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
05 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
06 率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
07 203條分別定有明文。查原告起訴狀繕本已於109年9月2日送
08 達被告亨利公司，有送達回證在卷可參（本院卷一第47
09 頁），則原告請求以起訴狀繕本送達翌日起，即自109年9月
10 3日起，就被告亨利公司應返還之104年9月4日起至109年9月
11 2日止相當於租金之不當得利6,962元【計算式：6,966-
12 4=6,962】，計算法定遲延利息，及自109年9月4日起，就被
13 告亨利公司應返還之109年9月3日相當於租金之不當得利4元
14 【計算式：占有面積9.23平方公尺×申報地價12,000元
15 ×5%×1/366×應有部分1/4=每人4元】，計算法定遲延利息，
16 即屬有據，逾此範圍為無理由，應予駁回。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
18 被告亨利公司將坐落於新北市○○區○○段000地號土地
19 上，如附圖紅色斜線所示部分面積共9.23平方公尺之地上物
20 （含塑膠雨遮、女兒牆、水管等）拆除，並將上開部分土地騰
21 空返還予原告；另給付原告各6,966元，及其中6,962元自
22 109年9月3日起至清償日止、其中4元自109年9月4日起至清
23 償日止，均按週年利率5%計算之利息；及自本判決確定之日
24 起至返還占有土地予原告之日止，按年給付原告各1,385
25 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應
26 予駁回。

27 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
28 原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
29 宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，
30 不應准許，應併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，

01 經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

04 民事第四庭 法 官 許品逸

05 以上正本係照原本作成。

06 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。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

09 書記官 許丞儀