臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1351號

原　　告　林博章
訴訟代理人　陳啟昌律師
被　　告　陳春芳
000000000000000000
訴訟代理人　周宜隆律師
被　　告　全聯實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡篤昌
訴訟代理人　蘇守安
　　謝維恬
　　蔡光庭
　　余繼國

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告全聯實業股份有限公司應將坐落新北市板橋區民權段695－1、696－1、697－1、698－1地號土地上如附圖左方編號695－1、696－1、697－1、698－1部分（面積分別為二平方公尺、四平方公尺、五平方公尺、一點七平方公尺）之地面磁磚、碎石鋪面、招牌、招牌立柱、招牌支架物均拆除，並將前開地上物所占用之土地騰空返還予原告。

二、被告全聯實業股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾萬叁仟陸佰零伍元。

三、被告全聯實業股份有限公司應自民國一一０年七月二日起至返還第一項所示占用土地予原告之日止，按年給付原告新臺幣貳萬零壹佰壹拾柒元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告全聯實業股份有限公司負擔百分之九十，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣捌拾陸萬元為被告全聯實業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告全聯實業股份有限公司如以新臺幣貳佰伍拾柒萬捌仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣叁萬肆仟陸佰元為被告全聯實業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告全聯實業股份有限公司如以新臺幣壹拾萬叁仟陸佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣陸仟柒佰元為被告全聯實業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告全聯實業股份有限公司如每期以新臺幣貳萬零壹佰壹拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。又不變更訴訟標的，而僅補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。查，原告起訴聲明原為「被告應將新北市○○段00000○00000○00000○00000○地號所占用土地及雜項工作物拆除，恢復原狀，返還土地。」、「被告應連帶給付原告自民國103年6月1日起至恢復原狀返還土地日止，按年給付新臺幣（下同）30萬4500元損害金。」、「恢復原狀，返還土地；最遲以收受此狀後三個月為期限，否則將以竊盜及侵佔論處。」（見本院卷一第9頁）。嗣原告於110年12月16日變更聲明為被告陳春芳（下稱其名）、全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司，與陳春芳合稱被告等2人）應共同將坐落新北市○○區○○段00000○00000○00000○00000地號土地（下分稱其號土地，合稱系爭土地）上之雜項工作物拆除，將土地恢復原狀返還原告，以及被告等2人應連帶給付其自105年5月10日起算至返

還土地之日止，按年給付30萬4,500元（見本院卷一第263頁）。又本院現場履勘測量後，原告於111年11月3日言詞辯論期日當庭具狀變更聲明請求被告等2人應共同將如新北市板橋地政事務所111年4月25日土地複丈成果圖（下稱附圖）左方圖示中695-1地號土地面積2平方公尺、696-1地號土地面積4平方公尺、697-1地號土地面積5平方公尺、698-1地號土地面積1.7平方公尺（下稱系爭占用土地）上地面鋪設之磁磚及碎石鋪面（下分稱系爭磁磚、系爭碎石鋪面）拆除，及將上開土地上方架設之招牌、招牌立柱、招牌支架物（下分稱系爭招牌、系爭招牌立柱、系爭招牌支架，與系爭磁磚、系爭碎石鋪面合稱系爭地上物）拆除，並將系爭占用土地騰空返還予其，以及被告等2人應給付20萬7,372元，以及應自110年7月1日翌日起至返還系爭占用土地之日止，按年給付4萬0,233元等情（見本院卷二第75頁），核屬原告更正事實上之陳述，以及基於同一基礎事實所為減縮應受判決事項之聲明，復經被告等2人同意（見本院卷二第76頁），揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：伊為系爭土地所有權人。詎被告等2人竟共同以系爭地上物，無權占用系爭占用土地，被告等2人自應將系爭地上物拆除及返還系爭占用土地予伊，並應給付伊自110年7月1日回溯5年，以系爭土地申報地價年息10%計算之相當於租金之不當得利20萬7,372元，及自110年7月1日翌日起每年相當於租金之不當得利4萬0,233元等情。爰依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第185條、第179條規定，求為命被告等2人應將系爭地上物拆除，並將系爭占用土地騰空返還予伊，以及被告應給付相當於租金之不當得利20萬7,372元，及自110年7月1日翌日起至返還系爭占用土地止，按年給付相當於租金之不當得利4萬0,233元之判決。願供擔保請准宣告假執行。

三、陳春芳則以：原告於97年間向訴外人金扶輪建設股份有限公司（下稱金扶輪公司）購買695-1、696-1、698-1地號土地

所有權。嗣伊於98年7月16日在本院96年度執字第16948號強制執行事件（下稱系爭執行事件）承受金扶輪公司所有門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號地下1層建物、同路段101巷13號之1地下2至3層建物（下合稱系爭建物），系爭執行事件之執行命令說明四已表示：「……凡附著系爭建物無法分離，或非破壞建物難以分離之全部設備，均為拍賣效力所及……」，伊自100年3月15日取得權利移轉證明書起，已取得系爭建物及依附在系爭建物上原有立柱、支架（外觀見全聯公司所提出附件一、附件二所示照片，下稱原有立柱與支架）之所有權。又原告於104年6月18日拍賣取得697-1地號土地所有權，系爭土地與系爭建物、原有立柱與支架同屬金扶輪公司所有，嗣原告與伊分別取得系爭土地、系爭建物、原有立柱與支架之所有權，依民法第425條之1規定，推定伊與原告有租賃關係存在。且原有立柱與支架跟現存之系爭招牌立柱、系爭招牌支架位置是相同的，全聯公司應該沒有改裝，伊應為系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人，但伊也沒證據可以確認出租給全聯公司後，全聯公司究竟有無重新變動原有立柱與支架，因此伊亦同意法院可認定系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人為全聯公司。縱認伊不具正當權源占用系爭占用土地，亦應以系爭土地申報總價年息2.5%計算相當於租金之數額等語，資為抗辯。

四、全聯公司則以：伊不否認系爭磁磚、系爭碎石鋪面、系爭招牌中藍色壓克力招牌部分為伊於104年7月間施作，伊為事實上處分權人，伊亦不否認無正當權源占有系爭占有土地之事實。又系爭招牌立柱、系爭招牌支架部分，因伊已無保存施作招牌設置工程的資料，無法確認伊是否有重新施作原有立柱與支架，但伊否認伊為系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人。若法院認定伊為系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人，伊也沒有證據證明伊占有系爭占有土地之合法權源。縱認伊不具正當權源占用系爭占用土地，亦

應以系爭土地申報總價年息2.5%計算相當於租金之數額等語，資為抗辯。

五、經查：

㈠原告為系爭土地之所有權人，有系爭土地所有權狀、系爭土地登記第二類謄本、新北市地籍異動索引可稽（見本院卷一第15至21頁、第63至78頁）。又系爭磁磚、系爭碎石鋪面及系爭招牌中藍色壓克力部分之事實上處分權人為全聯公司，且系爭地上物占用系爭土地面積各為2平方公尺、4平方公尺、5平方公尺、1.7平方公尺等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第76頁、第105頁），復經本院至現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄及附圖可考（見本院卷一第369至374-3頁、第403頁），亦有現場照片可稽（見本院卷一第383至387頁），應堪認定。

㈡原告主張全聯公司承租系爭建物後，重新興建系爭地上物，系爭地上物之事實處分權人應為全聯公司，但因其無法確認究竟全聯公司與陳春芳興建，始一併提告等語，被告等2人以前詞置辯。經查：

1.系爭磁磚、系爭碎石鋪面及系爭招牌中藍色壓克力部分之事實上處分權人為全聯公司，已如前述。再者，原告主張系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人為全聯公司等語，為被告等2人所否認，陳春芳辯稱其為系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人，但若法院認定全聯公司為系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人，伊亦不爭執云云，被告全聯公司辯以其非系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人云云。然比對陳春芳所提出原有立柱與支架之照片（見本院卷一第351頁），以及全聯公司所提出GOOGLE街景照片（見本院卷二第89至91頁），與現有之系爭招牌立柱、系爭招牌支架之顏色、外觀已不相同（見本院卷一第383至387頁、卷二第37至47頁），可見全聯公司施作招牌工程時，有重新施作招牌之壓克力、立柱、支架等主要結構物，完工成為現有系爭招

牌、系爭招牌立柱、系爭招牌支架。復參以陳春芳亦稱：其沒有證據可證明其出租給全聯公司後，全聯公司施作招牌工程時並無變動原有立柱與支架，法院可認定系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人為全聯公司等語（見本院卷二第106至107頁），以及全聯公司陳稱其無法提出招牌工程工程項目資料以證明其未曾施工變動原有立柱與支架等語（見本院卷二第105頁）。堪認系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實上處分權人為全聯公司，則被告等2人前開辯詞，自不可取。

2.因此，系爭磁磚、系爭碎石鋪面及系爭招牌、系爭招牌立柱、系爭招牌支架之事實處分權人均為全聯公司。是原告主張全聯公司為系爭地上物之事實上處分權人等語，自屬有據。

㈢按上訴人於原審即主張私有土地供公眾通行已歷數十年，已成道路，在公法上雖應認有公用地役關係存在，其所有權之行使，應受限制。惟該土地既未經徵收，仍為私人保留，則土地所有權人仍保有其所有權能，對於無權占有其土地者，仍得行使民法第767條之物上請求權，請求無權占有者返還土地，僅在公法上其所有權之行使，應受不得違反供公眾通行之目的及不許擅自圍堵已成之道路或變更作建築基地之限制而已。且最高法院61年台上字第1695號判例亦明示：依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。此判例所稱「無權占有他人土地」，並未將既成道路之土地排除在外。易言之，既成道路之土地所有權人，當然亦得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還所受之利益（最高法院102年度台上字第496號判決意旨參照）。查，系爭土地雖為新北市政府指定建築線在案之現有巷道，有新北市政府11

1年5月9日新北府測字第1110812184號函暨所附建築線指示圖可查（見本院卷一第389至399頁），惟依前揭判決意旨，原告身為系爭土地之所有權人，仍可對無權占有系爭土地之人，行使民法第767條之物上請求權，以及依不當得利之法律關係，請求返還相當租金之利益。

㈣次按所有人對於無權占用或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段分有明定。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查，全聯公司以系爭地上物占用系爭土地面積分別為2平方公尺、4平方公尺、5平方公尺、1.7平方公尺，業如前述，揆諸前開說明，應由全聯公司就占用權源之事實，負舉證責任。又全聯公司已自承其無占有系爭占有土地之合法權源（見本院卷二第106頁），則原告依民法第767條第1項前段規定，請求全聯公司應將系爭地上物拆除，並將系爭占用土地騰空返還予其，為有理由。又原告依上開所有物返還請求權對全聯公司所為之請求既有理由，其另依侵權行為之法律關係對全聯公司所為請求，即無再論究之必要。另陳春芳既非系爭地上物之事實上處分權人，已如前述，陳春芳自無以系爭地上物無權占有系爭占有土地之情，則原告依民法第767條第1項前段規定、侵權行為之法律關係，請求陳春芳應將系爭地上物拆除，並將系爭占用土地騰空返還予其，為無理由。

㈤再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。且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額年息1

0%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地價額係指法定地價而言，土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條，土地法施行法第25條及平均地權條例第16條前段分別定有明文。經查：

1.原告為系爭土地之所有權人，權利範圍為全部。又全聯公司以系爭地上物無權占用系爭土地面積分別為2平方公尺、4平方公尺、5平方公尺、1.7平方公尺等情，業經說明如前，復參以全聯公司自承其於104年7月間完成招牌工程等語（見本院卷二第105頁），則全聯公司自104年7月間起已無權占有系爭占用土地而受有利益，致原告受有相當於租金之損害，是原告依不當得利之法律關係，請求全聯公司就無權占用系爭占用土地，給付自110年7月1日回溯5年（即自105年7月2日起算）之相當於租金之不當得利，以及自110年7月1日翌日即110年7月2日起至返還系爭占用土地予原告之日止之每年相當於租金之不當得利，即屬有據。另陳春芳無以系爭地上物無權占有系爭占有土地，業如前述，則原告依民法第179條規定，請求陳春芳應給付相當於租金之不當得利部分，為無理由。

2.全聯公司無權占有系爭占有土地之使用目的係設置廣告招牌以經營生意，屬商業用途，雖無土地法第97條規定之適用，然兩造均表示若原告得請求相當於租金之不當得利，同意本件以土地法第97條所規定土地申報價額之年息計算本件相當於租金之不當得利（見本院卷二第107頁），是本件以系爭土地之申報價額計算相當於租金之不當得利。又原告主張應以土地申報地價年息10%計算本件相當於租金之不當得利等語，全聯公司辯以系爭土地為既成道路，供不定多數人通行使用，原告所有權係受限制，原告以土地申報地價年息10%計算，核屬過高，應以土地申報地價年息2.5%計算為妥等語。查，系爭土地位於新北市板橋

區文化路1段101巷弄內，附近有新北市都會公園、新北市政府，且鄰近板橋火車站、板橋捷運站、客運轉運站，交通上便捷，有空照圖、現場照片、勘驗筆錄可查（見本院卷一第353頁、第371至374-4頁、第383至387頁、卷二第37至47頁），兼衡系爭土地為新北市政府指定建築線在案之現有巷道（見本院卷一第389至399頁），原告對系爭土地之使用權限已受限制，市場上使用獲益價值非高乙情，認本件依系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬允適，則原告與全聯公司前開主張及辯詞，均無可取。準此，系爭土地自105年度起至110年度止之申報地價依序為每平方公尺3萬4,240元、3萬4,240元、3萬2,160元、3萬2,160元、3萬1,680元、3萬1,680元，有系爭土地地價第二類謄本可稽（見本院卷二第49至53頁），全聯公司自105年7月2日起至110年7月1日止，無權占有系爭占用土地面積分別為2平方公尺、4平方公尺、5平方公尺、1.7平方公尺，依年息5%計算相當於租金之不當得利分別為1萬6,316元、3萬2,631元、4萬0,789元、1萬3,869元（計算式詳附表一至四），合計10萬3,605元，又自110年7月2日起至返還系爭占有土地予原告之日止，無權占有系爭占用土地如前開面積，依110年度申報地價之年息5%計算每年相當於租金之不當得利分別為3,168元、6,336元、7,920元、2,693元（計算式詳附表一至四），共計2萬0,117元。是原告依民法第179條規定，請求全聯公司應給付10萬3,605元，以及請求全聯公司自110年7月2日起至返還系爭占用土地止，按年給付2萬0,117元，為有理由；逾此部分之請求，為無理由。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求全聯公司應將坐落系爭占用土地上之系爭地上物拆除，並將系爭占用土地騰空返還予其，以及請求全聯公司應給付其10萬3,605元，另自110年7月2日起至將系爭占用土地返還予其之日止，按年給付2萬0,117元部分，為有理由，應予准

許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

民事第四庭　法　官　趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　康閔雄

附表一：

年度	請求起算日	請求末日	695-1地號土地之申報地價（新臺幣/平方公尺）	占用面積（平方公尺）	年息	原告所有權應有部分	不當得利金額	備註
105（該年度為潤年）	105年7月2日	105年12月31日	3萬4,240元	2	5%	1/1	1,712元	【計算式＝占用面積×申報地價×年息×應有部分×（請求起算日至請求末日）/該年度總日數；元以下四捨五入】。
106	106年1月1日	106年12月31日	3萬4,240元	2	5%	1/1	3,424元	
107	107年1月1日	107年12月31日	3萬2,160元	2	5%	1/1	3,216元	
108	108年1月1日	108年12月31日	3萬2,160元	2	5%	1/1	3,216元	
109	109年1月1日	109年12月31日	3萬1,680元	2	5%	1/1	3,168元	
110	110年1月1日	110年7月1日	3萬1,680元	2	5%	1/1	1,580元	
合計							1萬6,316元	
按年給付	110年7月2日		3萬1,680元	2	5%	1/1	3,168元	

附表二：

年度	請求起算日	請求末日	696-1地號土地申報地價	占用面積（平方公	年息	原告所有權應	不當得利金額	備註

（續上頁）

			（新臺幣/平方公尺）	尺）		有部分		
105（該年度為潤年）	105年7月2日	105 年 12 月31日	3萬4,240元	4	5%	1/1	3,424元	【計算式＝占用面積×申報地價×年息×應有部分×（請求起算日至請求末日）/該年度總日數；元以下四捨五入】。
106	106年1月1日	106 年 12 月31日	3萬4,240元	4	5%	1/1	6,848元	
107	107年1月1日	107 年 12 月31日	3萬2,160元	4	5%	1/1	6,432元	
108	108年1月1日	108 年 12 月31日	3萬2,160元	4	5%	1/1	6,432元	
109	109年1月1日	109 年 12 月31日	3萬1,680元	4	5%	1/1	6,336元	
110	110年1月1日	110年7月1日	3萬1,680元	4	5%	1/1	3,159元	
合計							3萬2,631元	
按年給付	110年7月2日		3萬1,680元	4	5%	1/1	6,336元	

附表三：

年度	請求起算日	請求末日	697-1地號土地申報地價（新臺幣/平方公尺）	占用面積（平方公尺）	年息	原告所有權應有部分	不當得利金額	備註
105（該年度為潤年）	105年7月2日	105 年 12 月31日	3萬4,240元	5	5%	1/1	4,280元	【計算式＝占用面積×申報地價×年息×應有部分×（請求起算日至請求末日）/該年度總日數；元以下四捨五入】。
106	106年1月1日	106 年 12 月31日	3萬4,240元	5	5%	1/1	8,560元	
107	107年1月1日	107 年 12 月31日	3萬2,160元	5	5%	1/1	8,040元	
108	108年1月1日	108 年 12 月31日	3萬2,160元	5	5%	1/1	8,040元	
109	109年1月1日	109 年 12 月31日	3萬1,680元	5	5%	1/1	7,920元	
110	110年1月1日	110年7月1日	3萬1,680元	5	5%	1/1	3,949元	
合計							4萬0,789元	
按年給付	110年7月2日		3萬1,680元	5	5%	1/1	7,920元	

附表四：

年度	請求起算日	請求末日	698-1地號土地申報地價（新臺幣/平方公尺）	占用面積（平方公尺）	年息	原告所有權應有部分	不當得利金額	備註
105（該年度為	105年7月2日	105 年 12 月31日	3萬4,240元	1.7	5%	1/1	1,455元	【計算式＝占用面積×申報

（續上頁）

潤年）								地價×年息×應有部分×（請求起算日至請求末日）／該年度總日數；元以下四捨五入】。
106	106年1月1日	106 年 12 月31日	3萬4,240元	1.7	5%	1/1	2,910元	
107	107年1月1日	107 年 12 月31日	3萬2,160元	1.7	5%	1/1	2,734元	
108	108年1月1日	108 年 12 月31日	3萬2,160元	1.7	5%	1/1	2,734元	
109	109年1月1日	109 年 12 月31日	3萬1,680元	1.7	5%	1/1	2,693元	
110	110年1月1日	110年7月1日	3萬1,680元	1.7	5%	1/1	1,343元	
合計							1萬3,869元	
按年給付	110年7月2日		3萬1,680元	1.7	5%	1/1	2,693元	