

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2258號

原告 美琪生技股份有限公司

法定代理人 吳英偉

訴訟代理人 周武榮律師

劉宇庭律師

被告 勁宸企業有限公司

法定代理人 蔡雪蘭

訴訟代理人 丁信義

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年2月17日詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地如附圖1暫編地號183-1(1)面積3.19平方公尺之土地上之鐵皮屋、如附圖2暫編地號183-1(1)面積8.32平方公尺之土地上之鐵皮棚架拆除，將上開2區域土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣3萬8,164元，及自民國110年9月30日起至騰空返還系爭土地之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國110年9月30日起至騰空返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣636元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣32萬4,213元為被告供擔保後得假執行；惟被告如以新臺幣97萬2,700元為原告供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣1萬2,721元為被告供擔保後，得假執行；惟被告如以新臺幣3萬8,164元為原告供擔保後，

得免為假執行。

八、本判決第三項於如原告以已到期部分金額之三分之一為被告供擔保後，就已到期部分得假執行；惟被告如以已到期之總金額為原告供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告之法定代理人原為吳紹麟，於110年7月28日變更為吳英偉，業據其具狀聲明承受訴訟，並提出桃園市政府110年7月28日府經商行字第依000000000000號函、公司變更登記事項卡各件影本為憑（見本院卷49至56頁），核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。又不變更訴訟標的，而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256條定有明文。本件原告於起訴時，原聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀原證1號所示斜線範圍部分之地上物（下稱系爭地上物）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）20萬5,190元，及自起訴狀繕本送達時起至騰空返還占用第1項所示土地之日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達時起至騰空返還占用第1項所示土地之日止，按月給付原告3,420元。(四)關於第2、3項所命給付部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院112年2月17日言詞辯論期日更正聲明：(一)被告應將系爭土地上如新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政）110年12月7日莊土測字第339400號複丈日期111年2月25日土地複丈成果圖（即附圖1，下稱附圖1）所示暫編地號183-1(1)面積3.19平方公尺土地上之鐵皮屋、如新莊地政111年10月25日莊土測字第266600號複丈日期111年12月5日土地複丈

01 成果圖（即附圖2，下稱附圖2）所示暫編地號183-1(1)面積
02 8.32平方公尺土地上之鐵皮棚架及附圖2暫編地號183-1(2)樹
03 木均拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。(二)被告應給
04 付原告22萬9,832元，及自起訴狀繕本送達時起至騰空返還
05 占用前開土地之日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應
06 自起訴狀繕本送達時起至騰空返還占用上開土地之日止，按
07 月給付原告3,831元。(四)關於第1、2、3項所命給付部分，原
08 告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告就拆除地上物，返
09 還之土地面積依新莊地政測量結果為更正之陳述，並未變更
10 訴訟標的。而就變更給付不當得利之金額部分，係擴張應受
11 判決事項之聲明，揆諸前揭規定，核無不合，應予准許。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張：伊所有系爭土地，如附圖1所示暫編地號183(1)部
14 分，面積3.10平方公尺部分、附圖2所示暫編地號183(1)部
15 分，面積8.32平方公尺，及附圖2所示暫編地號183-1(2)樹木
16 位置之土地，遭被告以興建鐵皮屋、棚架、樹木並堆置大量
17 板材與垃圾等廢棄物占用，被告並無合法權源，所為顯已妨
18 害原告就系爭土地所有權之圓滿行使，原告自得依民法第76
19 7條第1項前段、中段等規定，請求被告拆除前開地上物，將
20 占有之土地騰空返還原告。又被告占有使用伊所有之土地，
21 獲得相當於租金之利益，伊自得向被告請求占用土地所獲取
22 相當於租金之不當得利。原告曾將系爭土地一部分出租予Au
23 di新莊展示中心作為商業使用，自應以系爭土地出租於Audi
24 新莊展示中心每坪1,000元即相當於每平方公尺332.8元計
25 算，為此爰依民法179條規定，請求被告返還自起訴時往前
26 回溯5年止，已獲得相當租金之不當得利計22萬9,832元返還
27 予伊，並自起訴狀繕本送達時起至騰空返還土地之日止，按
28 週年利率5%計算之利息，且自起訴狀繕本送達時起至騰空返
29 還系爭土地之日止，按月給付伊3,831元等語，並聲明：(一)
30 被告應將系爭土地上如附圖1暫編地號183-1(1)面積3.19平方
31 公尺之土地上之鐵皮屋、如附圖2暫編地號183-1(1)面積8.32

01 平方公尺之土地上之鐵皮棚架拆除，將上開2區域土地騰空
02 返還予原告。(二)被告應給付伊22萬9,832元，及自起訴狀繕
03 本送達時起至騰空返還系爭土地之日止，按週年利率5%計算
04 之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達時起至騰空返還系爭土
05 地之日止，按月給付伊3,831元。(四)第二、三項所命給付，
06 伊願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：伊在系爭土地上興建鐵皮屋，已經超過10年之
08 九，興建時，原告圍牆已經圍起來，所以認知上以為原告
09 的土地在圍牆內，伊自己的門口是巷子道路，不知道有占用到
10 原告的土地，伊願意拆除但不確定要拆除到那裡等語，資為
11 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、本院得心證之理由：

13 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之，民法第767 條第1 項定有明文。又原告
16 以無權占有為原因提起返還所有物之訴，被告以非無權占有
17 為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任(最高
18 法院98年度台上字第863號判決意旨參照) 。

19 (二)經查：

20 1.原告主張其為系爭土地之所有權人，而被告於附圖1暫編地
21 號183(1)部分，興建鐵皮屋占用面積3.19平方公尺、於附圖
22 2所示暫編地號183(1)部分，興建棚架占用面積8.32平方公
23 尺及183-1(2)種植樹木，為上開地上物所有人等語，被告除
24 否認樹木為其所有(見本院卷二第71頁)外，就其為系爭
25 土地上之鐵皮屋、棚架之處分權人之事實並不爭執(見本
26 院卷一第141頁、卷二第71頁)，復有原告提出之土地登記
27 第一類謄本在卷可證(本院卷一第41頁至第45頁)。而原
28 告以所有之鐵皮屋、棚架、雜物佔用原告所有之系爭土地
29 如附圖1所示暫編地號183-1(1)部分面積3.19平方公尺、附
30 圖2所示暫編地號183-1(1)部分面積8.32平方公尺之事實，
31 業經本院至現場履勘，並囑託新莊地政派員會同測量，經

該所分別以111年4月1日新北莊地測字第1116045628號函、111年12月16日新北莊地測字第1116061824號函檢送土地複丈成果圖即附圖1、附圖2、勘驗筆錄在卷可稽（本院卷第101頁至第103頁、第85頁；卷二第59至61頁、第53頁），是依本院調查證據之結果，堪信原告之主張被告無權占用系爭土地如附圖1所示暫編地號183-1(1)部分面積3.19平方公尺、附圖2所示暫編地號183-1(1)部分面積8.32平方公尺之事實，堪信為真。

2.被告未提出相關證據證明被告有使用上開土地之合法權源，揆諸前揭說明，則原告主張被告以上開地上物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段規定請求被告應將如附圖1暫編地號183-1(1)面積3.19平方公尺土地上之鐵皮屋、附圖2暫編地號183-1(1)面積8.32平方公尺土地上之鐵皮棚架拆除，將上開2區域（以下合稱系爭範圍）土地騰空返還予原告，核屬有據，應予准許。

3.次按不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分，民法第66條第2項定有明文。物之構成部分除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物，未與土地分離之樹木，依民法第66條第2項之規定，為土地之構成部分（最高法院32年度上字第6232號判決意旨參照）。本件原告固主張被告應將如附圖2暫編地號183(2)所示樹木占用系爭土地部分移除，然土地上之出產物如樹木，在未與土地分離前，並無獨立之所有權，而屬土地之一部分，歸屬於土地所有權人所有，揆諸前開法律規定說明，附圖2暫編地號183-1(2)（原複丈成果圖圖說誤載為182-1(2)，逕為更正為183-1(2)，見本院卷二第61頁）所示樹木既生長於系爭土地上，被告辯以該樹木係自己長成，且原告亦未舉證證明占用183地號土地之如附圖所示暫編地號183-1(2)樹木為被告所種植，依前開法律規定說明，該樹木為尚未與系爭土地分離之出產物，為系爭土地之部分，而為原告所有，原告請求移除此樹木部分之主張，即屬無據。

01 (二)就原告請求被告給付相當於租金之不當得利以若干為適當之
02 部分：

03 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，此觀民法第179 條前段規定自明。又依不當得利之法則
05 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
06 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之
07 利益為度，非以請求人所受損害若干為準。次按，城市地方
08 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10% 為
09 限；此一規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條
10 第1 項及第105 條分別定有明文。又土地法第97條第1 項規
11 定所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法
12 定地價而言；而法定地價依土地法第148 條規定，係指土地
13 所有權人依土地法所申報之地價，故同法第97條第1項所謂
14 之土地申報價額，即指該土地之申報地價。至所謂年息10%
15 為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須依照申報價
16 額年息10% 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
17 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地
18 租金相比較，以為決定。

19 2.查原告為系爭土地所有權人，且被告於系爭範圍無權占有系
20 爭土地迄今等情，業如前述，是被告因此獲得占有使用之利
21 益，致原告受有無法使用系爭範圍土地之損害，依上說明，
22 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

23 3.又查，系爭土地105年至109年之申報地價如附表所示（見本
24 院卷二第27至29頁），有原告提出之新莊地政111年9月30日
25 新北莊地價字第1116056724號函附卷可稽（見本院卷二第27
26 至29頁），而被告於系爭範圍以鐵皮屋、棚架、雜物占用系
27 爭土地，且系爭範圍位於巷弄內，此有原告提出之照片可佐
28 （見調字卷第23頁；本院卷一第88-1至88-5頁、第151至157
29 頁），又系爭土地所處位置四周交通尚屬便利，有Goole地
30 圖截圖在卷可稽（見調字卷第27頁），本院審酌系爭土地之
31 利用狀況、交通便利性、繁榮程度及被告占有使用系爭土地

之經濟價值與用途、可能之利得及該土地之價值等情，認以申報地價年息5%計算被告不當得利金額，尚屬適當。而原告於66年8月22日登記取得系爭土地所有權（見本院卷一第41頁），於110年4月22日提起本件訴訟（見調字卷第9頁），而被告占有使用之土地如附圖1、2所示面積為11.51平方公尺（計算式 $8.32+3.19=11.51$ ）。被告亦自承系爭地上物在系爭土地上蓋好已經超過10年（見本院卷一第65頁），系爭範圍內之雜物為被告所有，亦有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷一第85頁），故原告請求被告給付起訴前5年被告占用系爭範圍之不當得利金額即應自起訴繫屬日回溯5年內即105年4月22日起至返還系爭土地日止之不當得利，其應准許之金額詳如附表所示合計為3萬8,164元（計算式： $7628+7628+7642+7638+7628=38164$ ，各年度得請求之不當得利金額如附表編號1至5所示），及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月30日（見本院卷一第33頁）起至返還占用之系爭範圍土地之日止，按月給付636元（計算式如附表編號6所示）之不當得利為適當，應予准許。至於原告主張曾將系爭土地一部分出租於台奧北區股份有限公司，作為Audi汽車新莊展示中心，系爭土地與VOVO凱悅汽車新莊旗艦展示計服務中心、Uniqlo優衣褲新莊中正店等大型商場比鄰，應以系爭土地申報地價與房屋評定現值之週年利率10%計算為適當；且現今不動產市場之交易價格已採時價登錄，系爭土地或鄰近不動產於一定期間之租賃交易價格即可作為相當於租金之不當得利數額之基準云云，並提出土地租賃契約書、Google地圖為證（見本院卷第95至105頁、調字卷第27頁），然Audi汽車新莊展示中心使用系爭土地部分，原告雖未提出照片佐證，依一般社會經驗，作為汽車展示中心之土地應為臨道路區域，且為面積頗大而可作為商業用途，與遭被告占用系爭範圍有別，被告占用系爭土地使用情形（見調字卷第23至25頁、本院卷一第88-1至88-5頁、第151至157頁）與作為Audi汽車新莊展示中心，或附近VOVO凱銳汽車新莊旗艦展示暨服

01 務中心、Uniqlo優衣褲新莊中正店等大型商場情形不同，難
02 認被告所獲得之不當得利與上開大型商場商店之租金相同，
03 原告之主張，自不足採，基此，原告逾上開應准許部分之請
04 求，難認公允，不應准許。

05 4.另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
09 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
10 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
11 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
12 第203條分別定有明文。查本件原告訴請給付相當於租金之
13 不當得利，核屬無確定期限之金錢債務，本件原告以起訴狀
14 繕本送達被告為請求，而該書狀繕本已於111年9月29日送達
15 被告（見本院卷一第33頁），揆諸前揭說明，原告就前開不
16 當得利數額併同請求自111年9月30日起至騰空返還系爭範圍
17 土地之日止，按週年利率5%計算之利息，應有理由，逾此部
18 分之請求為無理由，應予駁回。

19 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
20 等規定，請求被告應各別將占用系爭土地上之建物即如附圖
21 所示編號A及編號B部分拆除，並將上開土地返還予原告，並
22 各給付相當於租金之不當得利，如主文第1項至第3項所示，
23 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求為無理由，應予駁
24 回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列。

28 六、末按，以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之；以一訴
29 附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價
30 額，民事訴訟法第77條之2 定有明文。依民事訴訟法第389
31 條第1 項第5 款宣告假執行者，其金額或價額之計算，以各

個判決所命給付之金額或價額為準，以一訴主張數項標的與「共同訴訟」，其合併判決者，固應合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行，如係分別判決者，則應各依其判決所命給付之金額或價額，定其得否依職權宣告假執行。又分別提起之數宗訴訟，經法院命合併辯論及合併裁判者，如所命給付合併計算其價額已逾50萬元者（指各宗訴訟標的之價額未逾50萬元而言），此與客觀訴之合併無異，法院對之不得依職權宣告假執行。是在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號意旨參照）。查本件原告依所有物返還請求權與不當得利之法律關係請求被告拆屋還地暨給付不當得利，縱不計不當得利之部分，就本件判命被告所應返還系爭土地之部分，如依公告現值計之，價額已逾50萬元【計算式：84504（公告土地現值） $\times$ 11.51（平方公尺）=972641】，則兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行之聲請，經核就原告勝訴之部分皆無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即因訴之駁回失所附麗，自應一併予以駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
民事第一庭 法 官 朱慧真

以上正本係照原本作成

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 112 年 2 月 24 日
書記官 黃翊芳

附表：

編	請求期間	請求期間迄	當期申報地價	占用面積	年息	本院計算關於被告應給付原告不當
---	------	-------	--------	------	----	-----------------

(續上頁)

01

號	起日	日	每平方公尺/新臺幣 元	(平方公尺)		得利之金額 (單位：新臺幣元) (一)起訴前5年請求不當得利 之計算式：占用期間/當期 申報地價×占用面積×年息 5% (元以下四捨五入，下 同) 即右列編號1至5 (二)起訴狀繕本送達翌日後請 求按月給付不當得利之計 算式：當期申報地價×占用 面積×年息÷12 (元以下四 捨五入，下同) 即右列編 號6
1	105年4月2 3日	106年4月22 日	105年： 1萬3,255.2元	$8.32 + 3.19 = 11.51$	5%	$1 \times 1 \text{萬} 3,255.2 \text{元} \times 11.51 \times 5\% = 7,628$
2	106年4月2 3日	107年4月22 日	105年： 1萬3,255.2元	同上	5%	$1 \times 1 \text{萬} 3,255.2 \text{元} \times 11.51 \times 5\% = 7,628$
3	107年4月2 3日	108年4月22 日	107年： 1萬3,279.2元	同上	5%	$1 \times 1 \text{萬} 3,279.2 \text{元} \times 11.51 \times 5\% = 7,642$
4	108年4月2 3日	109年4月22 日	107年： 1萬3,279.2元。 109年： 1萬3,255.2元	同上	5%	$(8.3 \div 12 \times 1 \text{萬} 3,279.2 \text{元} \times 11.51 \times 5\%) + (3.7 \div 12 \times 1 \text{萬} 3,255.2 \text{元} \times 11.51 \times 5\%) = 7,638$
5	109年4月2 3日	110年4月22 日	109年： 1萬3,255.2元	同上	5%	$1 \times 1 \text{萬} 3,255.2 \text{元} \times 11.51 \times 5\% = 7,628$
6	110年4月2 3日	拆除地上物 騰空返還土 地日	109年： 1萬3,255.2元	同上	5%	$1 \times 1 \text{萬} 3,255.2 \text{元} \times 11.51 \times 5\% \div 12 = 636$