

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第680號

原告 祭祀公業法人新北市簡仰軒公

法定代理人 簡瑞和

訴訟代理人 陳光榮

潘辛柏律師

被告 劉美珠

法定代理人 毛俊媚

共同

訴訟代理人 黃炳飛律師

汪玉蓮律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國115年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○段0000-0地號土地上之建物部分（如附件複丈成果圖所示暫編地號0000-0（0）、面積262.93平方公尺，門牌號碼：新北市○○區○○街0巷0000號）拆除，並將土地返還原告。

二、被告應自民國111年1月5日起至履行前項返還土地完畢之日止，按月給付原告新台幣（下同）37,500元。

三、被告應給付原告2,250,000元，及自111年1月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴聲明：

（一）被告劉美珠應將座落於新北市○○區○○段0000-0地號土地（依複丈成果圖所示面積262.93平方公尺，下稱系爭土地）上之建物（門牌號碼：新北市○○區○○街0巷0000

號) 拆除，將土地返還原告。被告劉美珠並應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按月給付原告37,500元。

(二)被告應給付原告225萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

並主張略以：

(一)查稱系爭土地係原告所有，有土地登記簿謄本及複丈成果圖附卷可稽，為被告所不否認，被告所有門牌號碼：新北市○○區○○街0巷00-0號之建物（下稱系爭建物）占用系爭土地面積達262.93平方公尺，為無權占有，侵害原告之權益至鉅，依民法第767條規定，原告本於所有權之行使，自得訴請排除被告之侵害，拆除占用系爭土地上之建物（依複丈成果圖所示），將土地返還予原告。至被告辯稱其所有同地段0000地號土地部分（面積64.26平方公尺）被劃為道路用地云云，實與原告無涉，特予陳明。

(二)次查，被告無權占有使用系爭土地（面積262.93平方公尺）受有相當於租金之不當得利。查被告將系爭建物以每月租金25萬元出租予織大針織有限公司（下稱織大公司）作為廠房使用。原告主張依社會通常一般土地、房屋在租金中所占比例，以土地3成、房屋7成為度，及被告系爭建物占用系爭土地部分，約占系爭建物面積二分之一計算，則被告每月受有無權用系爭土地相當於租金之不當得計為37,500元（ $250,000 \div 2 \times 30\% = 37,500$ 元），致原告受有損害，原告請求自起訴狀繕本送達之日回溯5年計算，被告應給付原告225萬元（ $37,500 \text{元} \times 12 \text{月} \times 5 \text{年} = 225 \text{萬元}$ ），被告並應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地止，按月給付原告37,500元等語。

二、被告聲明：原告之訴駁回。並略以下列情詞置辯：

(一)原告主張被告所有系爭建物在客觀上占有其所有系爭土地如複丈成果圖所示。及系爭建物現由被告出租予織大公司，每月租金25萬元等情，被告不予爭執。然而，就原告請求拆屋還地及相當於租金之不當得利部分，均有違誤，不足採信。

(二)原告主張被告占用系爭土地之面積與比例，與事實嚴重不

01 符。原告於115年1月8日書狀主張被告占用面積為286.22
02 平方公尺。隨後於115年1月22日更正為262.93平方公尺。
03 原告並逕自認定系爭土地約占被告廠房土地之「二分之
04 一」。然而，被告所有系爭建物實際坐落於多筆土地之
05 上，根據客觀事實，土地登記與使用面積如下：

- 06 1.備內段 0000 地號：實際使用 581 平方公尺。
- 07 2.備內段 0000-0 地號：實際使用 52.65 平方公尺。
- 08 3.備內段 0000-0 地號：實際使用 1.24 平方公尺。
- 09 4.備內段 0000-0 地號（即系爭土地）：實際使用 262.9
10 3 平方公尺。

11 綜上，將上述面積加總，被告廠房總使用面積應為897.82
12 平方公尺。因此，系爭建物占用到系爭土地部分，占系爭
13 建物之總面積之正確比例應為「262.93/897.82」。原告
14 稱占用比例為「1/2」，嚴重扭曲事實。

15 (三)原告以被告每月向織大公司收取25萬元租金為基準計算不
16 當得利。然事實上，被告係自113年1月1日起，始將系爭
17 建物出租織大公司作為廠房使用，並收取該筆租金。在此
18 之前，系爭建物多為自用或閒置狀態，並無此租金收入。
19 又系爭土地（0000-0地號），係遲至112年4月10日始自00
20 00地號分割而出。原告無視土地分割之時間點，及被告於
21 113年1月前並無出租事實，率爾以113年才產生的25萬月
22 租金為基準，要求「回溯五年」計算不當得利，難謂有法
23 律上之理由與正當性。

24 (四)退步言之，縱認原告有權請求相當於租金之不當得利，其
25 金額計算亦應依客觀比例為之，而非任由原告漫天喊價。
26 查房地租金之社會通常比例：原告訴訟代理人於115年1月
27 8日庭訊時曾表示，依社會通常觀念，土地與房屋在租金
28 中所占比例約為「二、八成」或「三、七成」，且原告方
29 當時允諾以「土地2成、房屋8成」來計算。若依據雙方庭
30 訊時提及之合理標準（土地占20%），配合正確之面積比
31 例，每月相當於租金之不當得利應為14,642元（計算式：
32 250,000元×20%÷897.82×262.93=14,642元）。若依原告
33 後來反覆無常改稱之土地占30%計算，金額亦僅為21,964
34 元（計算式：250,000元×30%÷897.82×262.93=21,964

元。)

(五)關於原告請求被告拆屋還地部分，被告爰依民法相鄰關係與權利濫用禁止原則，答辯如下：

- 1.被告所有系爭建物之基地，本有土地使用同意書：原○○鎮○○○段000地號同意使用526.5m²，000地號同意使用121.31m²，重測前地號為○○○段000-0地號共647.81m²，重測後為○○段0000地號為635.01m²，96年9月3日才又從0000地號分割出0000-0地號52.65m²，0000-0地號1.24m²。而系爭建物原坐落000-0地號（重測後為○○段0000、0000-0地號，0000、0000建號），使用執照67年度1540號（含土地使用同意書）。被告向他人轉手購買時系爭建物時，已經完全興建完成，被告並未異動，且屋後本就圍有圍牆，亦未逾越水溝。
- 2.但經土地重測後，被告之土地即系爭建物之基地，卻跑到路中央。依新北市政府111年12月13日新北府城測字第11121601252號公告及公告圖，亦顯示被告土地往前位移至屋前之○○街0巷之馬路上，但系爭建物之原使用執照上，基地並非位於前面馬路上。前經鈞院請地政人員測量後，被告所有○○區○○段0000地號前面有64.26m²面積，被劃為道路用地，這應當是重測造成的問題。故而，被告建築物占用到原告土地部分應由262.93m²再扣除64.26m²，等於只占用198.67m²而已。
- 3.依照新北市樹林地政事務所111年5月6日之複丈圖所示要拆除被告系爭建物部分，0000地號上圍牆往西邊之長度為23M，東邊長度為16M（全部拆除之面積高達262.93m²），幾乎拆掉系爭建物本身之一半，對被告居住權益及社會整體經濟利益損害甚鉅。被告系爭建物係領有建築執照，非一般違建建築可比，且向前手購買時已圍有圍牆。被告並無故意或重大過失越界占有原告之土地，尚難因嗣後地籍重測，界址變動(往前移)即可命被告拆屋還地。
- 4.被告114年5月6日辯護狀所指「依照新北市樹林地政事務所111年5月6日之複丈圖所示要拆除被告房屋部分，000地號上圍牆往西邊之長度為23M，東邊長度為16M

(全部拆除之面積高達262.93m²)，幾乎拆掉房子之一半，對被告居住權益及社會整體經濟利益損害甚鉅。

5.參以法院實務見解：原告主張拆除被告占用其所有之土地係位於河溝內，離地面有2~3公尺高，根本無法使用，且原告亦有同意被告使用，故原告請求被告拆屋還地，對其自己所得利益甚小，對被告居住權益及社會整體經濟利益損害甚巨，可謂濫用權利，依民法第796條第1項及796條之1第1項規定，免為拆除（最高法院67年台上字第800號判例參照）。懇請鈞院衡酌雙方損益比例，駁回原告拆除地上物之請求等語。

三、就原告請求被告拆屋還地部分，本院判斷如下：

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。查系爭土地為原告所有，被告就其所有系爭建物占用系爭土地一事，亦不爭執。是以，原告認被告無法律上之權源，而占用其系爭土地，係屬對其所有權之侵害，而請求以拆屋還地之方式除去其侵害，自難認於法無據。

(二)被告雖辯稱：其購買系爭建物時，已經興建並登記完成，並沒有占用到馬路的情況，但在土地重測後，建物前方的土地居然變成馬路，可見地界有所移動，其建物後方的地界也前移，才造成建物占用到被告系爭土地的情形，原告並非故意或過失占用系爭土地云云。惟查，民法第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」同法第759條規定：

「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」是不動產物權登記為不動產物權變動或處分之要件。土地法及其授權訂定之法令乃設有登記制度，以為辦理不動產物權登記之準據。依土地法令所設程序辦理上開不動產物權登記，足生不動產物權登記之公示力與公信力（土地法第四十三條、本院院字第一九五六號解釋參照），為確保個人自由使用、收益及處分不動產物權之重要制度，故登記須遵守嚴謹之程序，一經登記，其登記內容更須正確真

實，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，以保障人民之財產權及維護交易之安全。此即不動產登記之絕對效力，非如此不足以保障交易安全。是以，本件被告所有系爭建物占用系爭土地之情形，既經地政機關依法測量（如附件所示），依前述說明，於土地經界未經法院判決變更確定前，即應以地政機關登記之資料為準。本件被告雖認其系爭建物占用之土地因土地重測而有變動之情，然迄至本案言詞辯論終結前為止，亦未見被告提起確認界址之訴。是以，被告於本案泛泛辯稱其占用原告系爭土地係因土地重測失誤所致，原告無權請求其拆屋還地云云，自難遽予採認。再者，所有權侵害排除請求權，以所有權有受侵害之客觀事實存在為已足，並不問侵害之人是否有故意或過失存在。是以，被告辯稱其並無故意或過失占用系爭土地等情，縱認屬實，亦無解於其應

(三)被告又辯稱：系爭建物有極高的經濟價值，如果拆除，將造成被告極大的損失，原告請求拆除有權利濫用之情形云云。惟查，本件被告所有系爭建物係出租於織大公司當成廠房使用，該廠房面積約有一半占用在系爭土地之上，此為被告所自陳，自堪信為真。故於本件並不存在原告請求拆除占用之一小部分建物，而會造成另外大部分建物失其效用之危害情狀。以系爭建物占地之大（約逾500平方公尺），就算拆成二個部分，也足以供各自使用收益。是以，本件被告指摘原告拆屋還地之請求係屬權利濫用云云，於法無據，不足採信。

(四)綜上，本件原告本於所有權侵害排除請求權，請求被告拆除占用系爭土地之上之系爭建物部分（如附件所示），為有理由，自應准許，爰判決如主文第一項所示。

四、就原告請求被告返還不當得利部分，本院判斷如下：

(一)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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之

01 利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判
02 決要旨參照）。又按土地所有權，除法令有限制外，於其
03 行使有利益之範圍內，及於土地之上下。民法第773條前
04 段定有明文。是以，本件被告無權占用原告所有之系爭土
05 地，既已認定如前，則依前揭說明，原告自得請求被告給
06 付相當於使用土地租金之不當得利。

07 (二)再者，本件被告將系爭建物出租予織大公司作為廠房使
08 用，每月收取租金為25萬元一節，為兩造所不爭執，首堪
09 認屬實。而此25萬元乃屬廠辦（含土地在內）之租金，並
10 非單純為建物或土地之租金。本院審酌系爭建物前半部為
11 二層樓鋼筋水泥建築、後半部鋼造廠房之老舊建物，係作
12 為小型紡織廠使用（見本院現場履勘結果及兩造提供之照
13 片），並非具有特殊功能之高科技廠房，亦僅係出租空
14 間，並無附隨生產設備包含在其中。是以，本院認為系爭
15 建物作為工業廠房之價值應非甚高，主要還是著重於廠房
16 空間的提供。是以，本件原告主張：相當於租金之損害賠
17 償，應以廠房占七成、土地占三成計算；被告則辯稱：應
18 以廠房占八成、土地占二成計算等語。本院審酌上情，認
19 應以原告之主張較為可信，合先說明。是以，系爭建物之
20 租金，就其基地部分之比例應為總租金之30%，即每月7
21 5,000元。

22 (三)復以，本件系爭建物占用系爭土地部分，約占建物面積之
23 一半，此為被告所是認。是以，原告主張被告所有系爭建
24 物占用系爭土地部分，所受相當於土地租金之不當得利，
25 應以全部基地租金之一半加以計算，即37,500元，自屬有
26 據。被告辯稱應以系爭建物坐落之全部地號之土地，以各
27 地號土地之總面積加以計算分配比例等情，本院則認為：
28 被告所持之計算方式，係將既成道路之土地部分，也計算
29 系爭建物基地之總面積（即分母）之內，而織大公司支付
30 租金承租系爭建物作為廠房使用收益，解釋上顯然不包括
31 既成道路部分，是以，被告抗辯之計算方式並不足採認，
32 附此說明。

33 (四)被告復另辯稱：被告係自113年1月1日起始將系爭建物出
34 租予織大公司收取每月25萬元之租金。在此之前，系爭建

物多為自用或閒置狀態，並無此租金收入。且系爭土地（1772-3地號）係遲至112年4月10日始自0000地號分割而出。原告率爾以113年才產生的25萬月租金為基準，要求「回溯五年」計算不當得利，為無理由云云。惟查，就無權占有土地之不當得利，僅占有土地本身即足以構成不當得利，並非占有後尚需出租收取租金始有不當得利發生。是本院認定被告無權占用系爭土地相當於土地租金之不當得利部分，並不以被告確有將土地出租為必要，而前揭計算結果亦僅係參考兩造舉證所認定合適之計算方式，與被告係於何時始將系爭建物出租於織大公司，並無影響。復以，本件原告取得同地段0000號土地係早於57年8月1日（登記原因為分割轉載），至於原告迄於112年4月10日始就0000地號土地中再分割出系爭土地（0000-0地號），實係於本件訴訟繫屬於本院之後，經本院勸諭兩造和解，並建議原告可將被告占用土地先予分割登記，以利與被告商談價購，終極解決雙方之紛爭。除被告以外之同案被告蘇清樂、王坤泉、淥詠針織有限公司均已循此一方式達成和解，有各該和解筆錄在卷可稽。是以，本件原告於112年4月10日始將系爭土地自0000地號土地中分割出來，其作為土地所有權人之同一性並未變更，其所有權所受之侵害亦無不同，被告辯稱因系爭土地分割在後，原告即不能請求起訴前5年相當於租金之不當得利云云，顯非可採。

(五)綜上，本件原告主張被告占用系爭土地受有相當於租金之不當得應以每月37,500元計算，為屬可採。其請求被告給付自本案起訴狀繕本送達被告之日回溯5年計算之不當得利共計225萬元（37,500元×12月×5年＝225萬元），及自起訴狀繕本送達之翌日（即111年1月5日）起至返還土地止，按月給付不當得利37,500元部分，自屬有據。

五、綜上所述，本件原告請求被告拆除占用系爭土地之系爭建物部分，將土地返還原告；及給付原告225萬元暨自111年1月5日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息；及自111年1月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付不當得利37,500元等部分，均為有理由，應予准許。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核

於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 3 月 19 日

民事第八庭 法官 許映鈞

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 115 年 3 月 19 日

書記官 陳逸軒

附件：

