

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1476號

原告 林芳妙

訴訟代理人 周念暉律師

被告 鉦通工業股份有限公司

法定代理人 郭勝良

訴訟代理人 吳武誠

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國111年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分面積四十四點八平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他共有人全體。

二、被告應給付原告新臺幣陸萬柒仟捌佰伍拾柒元，及自民國一百一十一年七月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一百一十年十一月二十三日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟壹佰肆拾參元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣玖拾肆萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰柒拾玖萬伍仟伍佰貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告所有同段77建號即門牌號碼同區重光街69號建物（下稱系爭建物）及增建鐵皮屋（下稱系爭增建）中如附圖所示編號A部分面積44.8m²之地上物（下稱

系爭地上物)無權占有系爭土地如附圖所示編號A部分面積44.8m²，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求被告拆除系爭土地上之系爭地上物，將該部分土地騰空返還原告及其他共有人全體，並給付自起訴狀繕本送達翌日回溯5年之不當得利及遲延利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占有土地之日止，按月給付不當得利等語。並聲明：1.被告應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他共有人全體。2.被告應給付原告新臺幣（下同）1,437,005元，及自111年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告23,950元。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭地上物現在複丈結果占用系爭土地係因土地重測所致，被告興建廠房前經鑑界並無越界占用，後來因土地重測才導致現在有占用問題等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、經查，原告為系爭土地之共有人（自100年5月13日起登記取得應有部分14/45迄今），系爭建物為被告所有，系爭增建為被告所增建，系爭地上物為被告所有或具有事實上處分權等事實，有系爭土地謄本、系爭建物謄本可稽（見本院卷第51頁至第57頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第65頁、第66頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）系爭地上物有無占有系爭土地？

系爭地上物占有系爭土地如附圖所示編號A部分面積44.8m²之事實，業經本院現場勘驗屬實（見本院110年度重調字第16號卷【下稱重調卷】第81頁至第85頁），並囑託新北市三重地政事務所製有如本判決附圖所示之土地複丈成果圖在案，堪認屬實，被告空言爭執未占用云云，容無可採。

（二）被告所有或有事實上處分權之系爭地上物占有系爭土地有無

01 正當權源？是否無權占有？

02 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
03 民事訴訟法第277 條定有明文。以無權占有為原因，請求返
04 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
05 非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之
06 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之
07 事實證明之。如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有
08 理由。所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所
09 有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。

10 2.被告所提重測前新北市三重區二重埔段大有小段378、378-2
11 土地於94年12月16日、95年11月7日複丈之土地複丈成果
12 圖，不足以證明系爭地上物未占有系爭土地或系爭地上物有
13 何占有之正當權源，被告復未具體抗辯並舉證有何占有之正
14 當權源，即應認無占有之正當權源，而屬無權占有。

15 (三)原告請求被告拆除系爭地上物及返還占有土地有無理由？

16 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。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
18 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
19 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
20 前段、中段、第821條分別定有明文。

21 2.被告所有或有事實上處分權之系爭地上物占有系爭土地，既
22 無正當權源，而屬無權占有，則原告依民法第821條、第767
23 條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭土地上之系爭
24 地上物，並將占有土地騰空返還原告及其他共有人全體，洵
25 屬有據。

26 (四)原告請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？金額若
27 干？

28 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
29 益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
30 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明
31 文。依民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利

01 益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不
02 當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給
03 付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還。無權占
04 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
05 念。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
06 總價年息10%為限，並為基地租金所準用，土地法第105
07 條、第97條第1項規定甚明。土地價額，係指法定地價，即
08 申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告
09 地價80%為其申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法
10 第148條、平均地權條例第16條所明定。基地租金之數額，
11 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
12 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
13 並與鄰地租金相比較，以為決定。另土地法第97條限制房屋
14 租金最高額及同法第99條擔保金之規定，旨在保護經濟上弱
15 者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住
16 問題。此觀之土地法第97條、第99條之立法意旨自明。承租
17 人有能力承租房屋營業以獲取利潤，多非經濟上之弱者，所
18 承租之房屋，亦非供居住安身之用，即與生存權之保障無
19 涉，土地法第97條之規定，不包括供營業用使用之房屋，為
20 最高法院向來所持之見解。

21 2.被告所有或有事實上處分權之系爭地上物占有系爭土地，既
22 屬無權占有，並獲得占有系爭土地如附圖所示編號A部分面
23 積44.8m²相當於租金之利益，而原告自100年5月13日起登記
24 取得系爭土地應有部分14/45迄今未有變動，系爭地上物占
25 有系爭土地情形自起訴時回溯5年迄今亦無變動（見本院卷
26 第66頁），則原告依民法第179條規定，請求被告按原告應
27 有部分給付起訴狀繕本送達翌日即110年11月23日（見重調
28 卷第43頁、第45頁）回溯5年即105年11月23日起至110年11
29 月22日止之不當得利，及自111年7月23日起算之法定遲延利
30 息，並自起訴狀繕本送達翌日即110年11月23日起按月給付
31 不當得利，自屬有據。

01 3.系爭土地105年、107年、109年、111年申報地價依序為9,52
02 0元/m²、9,760元/m²、9,840元/m²、10,400元/m²，有系爭
03 土地地價謄本可考（見本院卷第59頁），而系爭土地及地上
04 物距新北市新北大道1段及台1線縱貫公路約190公尺，距捷
05 運新北產業園區站約950公尺，附近超商、餐飲店、加油站
06 等商家林立，亦有二重疏洪親水公園、三重區二重國民中
07 學、新莊區頭前國中、新莊區興化國民小學，交通便捷，生
08 活機能便利，有現場照片及GoogleMap資料可參（見本院卷
09 第75頁至第84頁），衡以系爭地上物係供作廠房、倉儲倉庫
10 使用（見本院卷第65頁、第67頁），茲審酌系爭土地之位
11 置、工商繁榮程度、被告利用系爭土地之經濟價值及所受利
12 益等一切情狀，認被告所受相當於租金之利益以申報地價年
13 息10%計算，應屬適當。依此，原告請求被告給付105年11
14 月23日起至110年11月22日止5年不當得利67,857元，及自11
15 1年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並
16 自110年11月23日起至返還占有土地之日止，按月給付原告
17 1,143元（計算方式詳如附表所示），要屬有據；逾此範圍
18 之請求，則屬無據，不應准許。

19 五、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中
20 段、第179條規定，請求被告拆除系爭土地上之系爭地上
21 物，將該部分土地騰空返還原告及其他共有人全體，並請求
22 被告給付67,857元，及自111年7月23日起清償日止，按週年
23 利率5%計算之利息，暨自110年11月23日起至返還占有土地
24 之日止，按月給付原告1,143元，為有理由，應予准許；逾
25 此部分之請求，為無理由，應予駁回。

26 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合
27 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告
28 被告預供擔保得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之
29 聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，被告另聲請地政事務所辦理土地重測，
31 並兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不

生影響，爰無調查之必要，亦不一一論列。

八、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。原告僅請求不當得利部分一部敗訴，其敗訴部分不影響訴訟標的價額計算，是訴訟費用仍應由被告負擔。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
民事第六庭 法 官 陳佳君

附表						
編號	期間	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息	不當得利 (元：新臺幣)	計算式
1	105/11/23- 105/12/31	9,520	44.8	10%	4557.1	9,520*44.8*10%*39/365
2	106/1/1- 106/12/31	9,520	44.8	10%	42649.6	9,520*44.8*10%
3	107/1/1- 107/12/31	9,760	44.8	10%	43724.8	9,760*44.8*10%
4	108/1/1- 108/12/31	9,760	44.8	10%	43724.8	9,760*44.8*10%
5	109/1/1- 109/12/31	9,840	44.8	10%	44083.2	9,840*44.8*10%
6	110/1/1- 110/11/22	9,840	44.8	10%	39372.9	9,840*44.8*10%*326/365
				5年合計	218,112	
				按原告應 有部分計 算	67,857	218,112*14/45
7	110/11/23起	9,840	44.8	10%	1,143	9,840*44.8*10%*1/12*14/45

以上正本係照原本做成。

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 111 年 8 月 15 日
書記官 鄧筱芸