

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1909號

01
02
03 原 告 王來吉
04 訴訟代理人 王明松
05 孫紹浩律師
06 被 告 奕順機械有限公司

07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 兼
10 法定代理人 宋世俊

11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 洪啓宗
15 郭楊麗珠

16 0000000000000000
17 上四人共同
18 訴訟代理人 李志澄律師
19 被 告 九洲物流有限公司

20 0000000000000000
21 法定代理人 王孔飛

22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 訴訟代理人 紀敏忠
25 蘇佩聰

26 0000000000000000
27 被 告 王炳杰
28 王銘義

29 0000000000000000
30 0000000000000000
31 王銘傳

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 王阿諒

05 王銘智

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 王銘信

09 0000000000000000

10 上三人共同

11 訴訟代理人 鄭藝懷律師

12 被 告 王林熟

13 0000000000000000

14 王清平

15 王阿和

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 蘇金龍

19 0000000000000000

20 上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年8月20日
21 言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 一、被告宋世俊應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上
24 如附圖所示暫編地號884(1)部分面積九點四九平方公尺之兩
25 遮拆除，並應與被告奕順機械有限公司將該部分土地返還原
26 告。

27 二、被告宋世俊、奕順機械有限公司應給付原告新臺幣肆仟壹佰
28 肆拾柒元，及自民國一百一十二年二月十日起至清償日止，
29 按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一百一十三年十
30 一月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣
31 壹佰零捌元。

- 01 三、被告王阿諒、王銘智、王銘信、王炳杰、王銘義、王銘傳、
02 王林熟、王清平、王阿和、蘇金龍應給付原告新臺幣伍萬玖
03 仟伍佰玖拾肆元，及自民國一百一十二年二月二十五日起至
04 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 05 四、被告王阿諒、王銘智、王銘信應在坐落新北市○○區○○段
06 ○○○○○地號土地與同段九五九地號土地間地界設置擋土
07 牆，以防止同段八八四之一地號土地土壤流失。
- 08 五、原告其餘之訴駁回。
- 09 六、訴訟費用由被告宋世俊、奕順機械有限公司負擔百分之三，
10 由被告王炳杰、王銘義、王銘傳、王林熟、王清平、王阿
11 和、蘇金龍負擔百分之二，被告王阿諒、王銘智、王銘信再
12 負擔百分之九，餘由原告負擔。
- 13 七、本判決第一、二項於原告以新臺幣參萬元供擔保後，得假執
14 行；但被告宋世俊、奕順機械有限公司如以新臺幣柒萬伍仟
15 玖佰貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 16 八、本判決第三項於原告以新臺幣貳萬元供擔保後，得假執行；
17 但被告王阿諒、王銘智、王銘信、王炳杰、王銘義、王銘
18 傳、王林熟、王清平、王阿和、蘇金龍如以新臺幣伍萬玖仟
19 伍佰玖拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 20 九、本判決第四項於原告以新臺幣柒萬元供擔保後，得假執行；
21 但被告王阿諒、王銘智、王銘信如以新臺貳拾萬元為原告預
22 供擔保後，得免為假執行。
- 23 十、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 24 事實及理由
- 25 壹、程序事項：
- 26 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
27 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
28 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
29 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
30 條第1項、第2項定有明文。本件原告於起訴時為坐落新北市
31 ○○區○○段000地號、同段884-1地號土地（下稱系爭88

01 4、884-1土地，兩筆土地合稱系爭土地)之所有權人，其於
02 本件訴訟繫屬中之民國113年3月14日將系爭土地移轉於第三
03 人王明松、王明漑(見本院卷三第37頁、第39頁、第49頁、
04 第51頁系爭土地、地籍異動索引)，而王明松、王明漑迄未
05 向本院聲請代原告承當訴訟，遑論經兩造同意，則原告仍為
06 適格之當事人，不因此喪失訴訟當事人之權能，仍應以原告
07 為當事人。

08 二、被告王炳杰、王銘義、王銘傳、王林熟、王清平、王阿和、
09 蘇金龍(下稱王炳杰7人)均經合法通知，未於最後言詞辯
10 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
11 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，被告宋世俊、洪啓
14 宗、郭楊麗珠(下稱宋世俊3人)為與系爭884土地毗鄰之同
15 段943地號土地(下稱系爭943土地)之所有權人，坐落系爭
16 943土地上門牌號碼同區粉寮路33-3號未辦保存登記建物
17 (下稱系爭33-3房屋，現門牌號碼為同區粉寮路2段46-7
18 號)之事實上處分權人為宋世俊3人與奕順機械有限公司
19 (下稱奕順公司)，系爭33-3房屋如附圖所示暫編地號884
20 (1)部分面積9.49平方公尺之地上物(上雨遮、下地面水泥，
21 下稱系爭884(1)地上物)及如附圖所示暫編地號884(2)部分面
22 積106.80平方公尺之地上物(均地面水泥，下稱系爭884(2)
23 地上物)之事實上處分權人與直接占有人為宋世俊、奕順公
24 司，系爭系爭884(1)(2)地上物無權占有系爭884土地如附圖所
25 示暫編地號884(1)(2)部分(下稱系爭884(1)(2)土地)，原告得
26 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求宋世俊、奕順公
27 司拆除系爭884(1)(2)地上物並返還占有之系爭884(1)(2)土地，
28 並依民法第179條規定請求宋世俊3人與奕順公司給付自宋世
29 俊3人登記取得系爭943土地所有權之日即110年6月22日起至
30 113年10月31日止無權占有系爭884(1)(2)土地相當於租金之不
31 當得利418,644元，及自113年11月1日起按月給付不當得利1

01 0,466元，又被告王阿諒、王銘智、王銘信、王炳杰、王銘
02 義、王銘傳、王林熟、王清平、王阿和、蘇金龍（下合稱王
03 阿諒10人）則為門牌號碼同區粉寮一街132號之1未辦保存登
04 記建物（下稱系爭132-1房屋）之事實上處分權人，系爭132
05 -1房屋如附圖所示暫編地號884-1(1)部分面積150.70平方公
06 尺之地上物（下稱系爭884-1(1)地上物）無權占有系爭884-1
07 土地如附圖所示暫編地號884-1(1)部分（下稱系爭884-1(1)土
08 地），經王阿諒10人將系爭132-1房屋出租與被告九洲物流
09 有限公司（下稱九洲公司），九洲公司、王阿諒10人分別為
10 直接、間接占有人，嗣王阿諒、王銘智、王銘信（下稱王阿
11 諒3人）於112年9月22日拆除系爭884-1(1)地上物，並於113
12 年1月29日拆除系爭884-1地上物旁之原擋土牆（下稱系爭原
13 擋土牆），原告得依民法第179條規定，請求王阿諒10人與
14 九洲公司給付自原告登記取得系爭884-1土地所有權之日即1
15 09年8月21日起至112年9月22日止無權占有系爭884-1(1)土地
16 相當於租金之不當得利501,831元，而因王阿諒10人經營之
17 三榮磚廠股份有限公司（下稱三榮公司）曾長期在與系爭88
18 4-1土地毗鄰之同段959地號土地（下稱系爭959土地）甚至
19 系爭884-1土地採掘紅土製磚販賣，致系爭959土地地面較
20 低，與毗鄰系爭884-1土地有明顯高低落差，並造成系爭884
21 -1(1)地上物拆除後之系爭884-1(1)土地與系爭884-1土地其餘
22 未被占用部分未能齊平，原告得依民法第184條第1項前段、
23 第2項規定，請求王阿諒10人將系爭884-1(1)土地填土至與系
24 爭884-1土地其餘部分土地地面齊平，另系爭原擋土牆之功
25 用係為阻擋系爭884-1土地土壤流失至系爭959土地，卻被王
26 阿諒3人拆除，致系爭884-1土地土壤有流失至系爭959土地
27 之虞，原告得依民法第767條第1項後段規定，請求王阿諒10
28 人在系爭884-1土地與系爭959土地間地界設置擋土牆，爰提
29 起本件訴訟等語。並聲明：1.宋世俊、奕順公司應將系爭88
30 4(1)(2)地上物拆除，並將占有之系爭884(1)(2)土地返還原告。
31 2.宋世俊3人與奕順公司應給付原告418,644元，及自起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
02 並自113年11月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原
03 告10,466元。3.王阿諒10人應將系爭884-1(1)土地填土，使
04 其地面與系爭884-1土地其餘部分土地地面齊平，並在系爭8
05 84-1土地與系爭959土地間地界設置擋土牆以阻止系爭884-1
06 土地土壤流失。4.王阿諒10人與九洲公司應給付原告501,83
07 1元，及自最後一位被告起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息。5.願供擔保請准宣告假執
09 行。

10 二、被告抗辯：

11 (一)奕順公司與宋世俊3人則以：系爭33-3房屋暨其雨遮（系爭8
12 84(1)地上物中雨遮）之事實上處分權人僅宋世俊而已，奕順
13 公司、洪啓宗、郭楊麗珠皆非系爭33-3房屋暨其雨遮之事實
14 上處分權人，又系爭33-3房屋外之水泥，非系爭33-3房屋之
15 一部或附屬物或從物，宋世俊3人與奕順公司否認為系爭33-
16 3房屋外水泥之事實上處分權人，更無從以系爭33-3房屋外
17 之水泥占有系爭884(1)(2)土地，原告請求宋世俊3人拆除系爭
18 884(1)地上物中水泥及系爭884(2)地上物即無理由，且系爭33
19 -3房屋外水泥占有系爭884土地之範圍非及於系爭884(1)(2)土
20 地全部，蓋系爭884(1)(2)土地乃土石雜草混合，水泥範圍、
21 界線難辨，且呈不規則狀態，是系爭33-3房屋外水泥占有系
22 爭884土地面積絕不可能達116.29平方公尺，況原告於112年
23 9月27日即在系爭884土地周圍、系爭33-3房屋旁搭設鐵皮圍
24 籬，禁止他人出入，鐵皮圍籬圈圍範圍包含系爭884(1)(2)土
25 地，顯見系爭884(1)(2)土地已由原告管理使用，宋世俊3人與
26 奕順公司自無占有系爭884土地之情形，另宋世俊固不否認
27 系爭884(1)地上物中雨遮占有系爭884(1)土地面積9.49平方公
28 尺，然系爭884(1)地上物中雨遮距地面約7、8平方公尺，完
29 全不影響原告使用系爭884(1)土地，但系爭884(1)地上物中雨
30 遮一旦拆除，卻會損及系爭33-3房屋之排水功能，且系爭88
31 4(1)地上物中雨遮重測前皆坐落重測前系爭943土地範圍內而

01 無越界情事，係因110年間地籍圖重測，系爭884土地與系爭
02 943土地間地籍線移動，致系爭884(1)地上物中雨遮重測後越
03 界占用，是原告請求拆除系爭884(1)地上物中雨遮，實屬權
04 利濫用，此外，原告按每平方公尺每月90元請求不當得利，
05 顯然過高等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲
06 請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
07 行。

08 (二)九洲公司則以：九洲公司於102年12月3日與王阿諒10人訂立
09 租賃契約書（下稱系爭租約）向王阿諒10人承租系爭959土
10 地及系爭132-1房屋，故九洲公司係基於租賃關係占有系爭8
11 84-1(1)地上物，九洲公司亦有支付租金，非無法律上之原因
12 而受利益，並未受有不當得利，原告請求九洲公司給付不當
13 得利並無理由等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行
14 之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
15 執行。

16 (三)王阿諒3人則以：系爭884-1(1)地上物越界占有系爭884-1(1)
17 土地，係因地籍圖重測地界線位移而產生之結果，亦即系爭
18 884-1(1)地上物重測後越界占有系爭884-1(1)土地，係因地籍
19 圖重測造成系爭884土地面積擴張、系爭959土地面積減少所
20 致，不構成無權占有或不當得利，況王阿諒3人已於112年9
21 月22日將系爭884-1(1)地上物拆除，並於113年1月29日依原
22 告訴訟代理人指示拆除系爭原擋土牆，原告復事請求重新設
23 置擋土牆，乃權利濫用，另系爭959土地與系爭884-1土地間
24 有高低落差以及系爭系爭884-1(1)土地與系爭884-1土地其餘
25 部分有高低落差，非王阿諒10人有何侵權行為所致，原告請
26 求王阿諒10人填土即無理由，此外原告主張之不當得利金額
27 顯然過高等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲
28 請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
29 行。

30 (四)王炳杰7人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
31 出書狀為聲明或陳述。

01 三、經查，以下事實有下列證據可稽，且為兩造所不爭執，堪信
02 為真實：

03 (一)原告於109年8月21日登記取得系爭土地所有權，於113年3月
04 14日將系爭土地移轉登記於第三人王明松、王明漑（見本院
05 三重簡易庭112年度重調字第8號卷【下稱重調卷】，第149
06 頁、第151頁、本院卷三第37頁、第39頁、第49頁、第51頁
07 系爭土地謄本、地籍異動索引）。

08 (二)系爭884(1)地上物中雨遮占有系爭884(1)土地面積9.49平方公
09 尺（見本院卷三第221頁、附圖）。

10 (三)王阿諒3人於112年9月22日拆除系爭884-1(1)地上物，於113
11 年1月29日拆除系爭原擋土牆（見本院卷一第299頁、本院卷
12 二第53頁至第57頁拆除照片、本院卷三第221頁、第222頁、
13 附圖）。

14 (四)系爭884-1(1)地上物自109年8月21日起至112年9月22日止占
15 有系爭884-1(1)土地面積150.70平方公尺（見本院卷三第222
16 頁、附圖）。

17 四、本院之判斷：

18 (一)原告請求宋世俊、奕順公司拆除系爭884(1)(2)地上物以及請
19 求宋世俊3人與奕順公司給付不當得利部分：

20 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，
21 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民法第767條第1項前
22 段所有物返還請求權，請求對象必為無權占有其所有物之
23 人。而物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實
24 上處分權之人，方有拆除之權限。是未經辦理所有權第一次
25 登記之房屋，須有事實上之處分權者，方有拆除之權限，始
26 得予以拆除（最高法院102年度台上字第2053號、97年度台
27 上字第2158號、97年度台上字第1101號、96年度台上字第27
28 72號判決參照）。且未辦辦理所有權第一次登記之建築物，
29 由出資興建者原始取得所有權，並得以事實上處分權讓與由
30 受讓人受讓取得該建築物之事實上處分權。

31 2.本件原告主張宋世俊3人為系爭33-3房屋之事實上處分權

01 人，宋世俊、奕順公司為系爭884(1)(2)地上物之事實上處分
02 權人與直接占有人，洪啓宗、郭楊麗珠則與宋世俊、奕順公
03 司共同以系爭884(1)(2)地上物占有系爭884(1)(2)土地等節，而
04 宋世俊否認為系爭884(2)地上物之事實上處分權人與占有
05 人；奕順公司抗辯其非系爭33-3房屋、系爭884(2)地上物之
06 事實上處分權人，亦非系爭884(2)地上物之占有人；洪啓
07 宗、郭楊麗珠則以其非系爭33-2房屋、系爭884(1)(2)地上物
08 之事實上處分權人或占有人置辯，自應由原告負舉證之責。

09 3.系爭33-3房屋納稅義務人僅為宋世俊（見本院卷三第111
10 頁），除宋世俊自認其為系爭33-3房屋暨其雨遮（系爭884
11 (1)地上物中雨遮）之事實上處分權人外，奕順公司、洪啓
12 宗、郭楊麗珠均否認之，而原告無非係以宋世俊3人為系爭9
13 43土地之所有權人，奕順公司負責人為宋世俊，系爭33-3房
14 屋暨其雨遮現作為奕順公司廠房使用等情，據此主張洪啓
15 宗、郭楊麗珠、奕順公司亦為系爭33-3房屋暨其雨遮之事實
16 上處分權人（見重調卷第165頁），然未辦所有權第一次登
17 記之房屋的所有權人或事實上處分權人，與房屋坐落基地之
18 所有權人未必相同，並非一事，房屋之占有人，亦不當然係
19 房屋之所有權人或事實上處分權人，原告復未提出其其他證
20 據以實其說，即無從認洪啓宗、郭楊麗珠、奕順公司同為系
21 爭33-3房屋暨其雨遮（系爭884(1)地上物中雨遮）之事實上
22 處分權人。

23 4.系爭884(1)地上物中水泥、系爭884(2)地上物均為系爭33-3房
24 屋外之地面水泥，此屋外水泥為李基福鋪設，只是保護層，
25 輕挖即可清除，與系爭33-3房屋在構造上可區分，此經李基
26 福於本院證陳在卷（見本院卷第261頁、第262頁、第263
27 頁），並觀之此屋外水泥現場照片（見重調卷第169頁、第1
28 73頁、第175頁），既不能認此屋外水泥已附合成為系爭33-
29 3房屋之重要成分，亦難謂此屋外水泥與系爭33-3房屋在使
30 用功能上常與系爭33-3房屋作一體之利用，而具有依存系爭
31 33-3房屋之功能關聯性，尚無由認此屋外水泥為系爭33-3房

01 屋之附屬物或從物而應由系爭33-3房屋事實上處分權人取得
02 此屋外水泥之所有權或事實上處分權，自不得率謂系爭33-3
03 房屋之事實上處分權人宋世俊遑論洪啓宗、郭楊麗珠、奕順
04 公司即為系爭884(1)地上物中水泥、系爭884(2)地上物（水
05 泥）之事實上處分權人與占有人，至另案本院111年度司執
06 字第187936號強制執行事件之執行債務人訴外人王阿祈於該
07 事件履勘時陳述「水泥地面均非其所興建，是隔壁鐵皮屋所
08 有」（見本院卷三第372頁），姑不論其所謂「水泥地面」
09 並不具體、明確、特定，且僅為另案執行債務人王阿祈之片
10 面陳述，並無客觀事證可佐，復經宋世俊3人與奕順公司嚴
11 正否認，即難遽執為有利於原告之認定。

12 5.原告請求宋世俊拆除系爭884(1)(2)並返還系爭884(1)(2)土地部
13 分：

14 (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。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第767條第1項
16 前段、中段所明定。又以無權占有為原因，請求返還土地
17 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
18 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
19 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
20 明之。如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有理由。
21 所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人
22 有提供或容忍占有使用之義務而言。

23 (2)宋世俊有事實上處分權之系爭884(1)地上物中雨遮占有系爭8
24 84(1)土地面積9.49平方公尺，為宋世俊所自認，宋世俊既未
25 能舉證自己有何占有之正當權源，即應認屬無權占有。

26 (3)宋世俊雖以系爭884(1)地上物中雨遮越界占用係因地籍圖重
27 測地籍線變動所致云云抗辯，然地籍圖重測之目的，係地政
28 機關利用地籍調查及測量等方法，將人民原有土地所有權範
29 圍完整正確反映於地籍圖，並無增減人民私權之效力，宋世
30 俊既未舉證證明地籍圖重測有生界址不正確之情事，則本件
31 仍應以現在之地籍圖經界線認定系爭884土地與系爭943土地

01 間之界址，並據地政機關測量結果，以及宋世俊自認其有事實
02 上處分權之系爭884(1)地上物中雨遮占有系爭884(1)土地之
03 情，認定宋世俊系爭884(1)地上物中雨遮確有無權越界占有
04 系爭884(1)土地之事實，宋世俊抗辯殊非有理。

05 (4)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
06 的，民法第148條第1項固有明文。惟民法第148條第1項旨在
07 限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人
08 行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目
09 的，即不在該條所定範圍之內，而不受該法條規定之限制
10 (最高法院107年度台上字第2185號、86年度台上字第2500
11 號、第1807號、71年度台上字第3060號、45年度台上字第10
12 5號裁判參照)。故權利濫用，須兼備主觀上專以損害他人
13 為主要目的，以及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損
14 害顯不相當等要件，缺一不可。若行使權利者，主觀上非專
15 以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利
16 益，即難認係權利濫用。宋世俊以其有事實上處分權之系爭
17 884(1)地上物中雨遮無權占有系爭884(1)土地，供其負責之奕
18 順公司作為廠房使用，此經本院114年2月24日現場勘驗無
19 訛，並有現場勘驗照片可查（見本院卷三第297頁、第298
20 頁、第335頁），核與公共利益無涉，而原告請求其拆除該
21 地上物並返還該部分占有土地，核屬權利之正當行使，主觀
22 上非專以損害宋世俊為主要目的，客觀上亦無兩造間利益與
23 損失顯不相當之情事，非屬權利濫用，宋世俊抗辯自不足
24 採。

25 (5)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求宋世俊拆除
26 系884(1)地上物中雨遮並返還占有之系爭884(1)土地，即屬有
27 據。

28 (6)原告既未證明宋世俊為系爭884(1)地上物中水泥、系爭884(2)
29 地上物之事實上處分權人與占有人，難認宋世俊就此有拆除
30 之權限且為無權占有系爭884(2)土地之人，則原告依民法第7
31 67條第1項前段、中段規定，請求宋世俊拆除系爭884(1)地上

01 物中水泥、系爭884(2)地上物，並返還系爭884(2)土地，容屬
02 無據。

03 6.原告請求奕順公司拆除系爭884(1)(2)地上物並返還系爭884(1)
04 (2)土地部分：

05 (1)按民法第767條第1項請求返還占有物之訴，固應以現在占有
06 該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占
07 有亦包括在內。貸與人係經由借用人維持其對借用物之事實
08 上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在
09 占有人，借用人依其自己之使用目的而占有，則係直接占有
10 人，並非貸與人之占有輔助人（最高法院82年度台上字第11
11 78號、90年度台上字第2217號判決參照）。

12 (2)宋世俊為系爭33-3房屋暨其雨遮（系爭884(1)地上物中雨
13 遮）之事實上處分權人，並將系爭33-3房屋暨其雨遮（系爭
14 884(1)地上物中雨遮）供奕順公司作為廠房使用，宋世俊為
15 無權間接占有系爭884(1)地上物中雨遮之人，奕順公司則為
16 無權之直接占有人，依上說明，直接占有人奕順公司應與間
17 接占有人宋世俊共同返還系爭884(1)土地，則原告依民法第7
18 67條第1項前段，請求奕順公司應與宋世俊共同返還系爭系
19 爭884(1)土地，即屬有據；然奕順公司既非系爭884(1)地上物
20 中雨遮之事實上處分權人，即無拆除系爭884(1)地上物中雨
21 遮之權限，則原告依民法第767條第1項中段規定，請求奕順
22 公司拆除系爭884(1)地上物中雨遮，咸非有據。

23 (3)原告既未證明奕順公司為系爭884(1)地上物中水泥、系爭884
24 (2)地上物之事實上處分權人與占有人，難謂奕順公司就此有
25 拆除之權限並為無權占有系爭884(2)土地之人，則原告依民
26 法第767條第1項前段、中段規定，請求奕順公司拆除系爭88
27 4(1)地上物中水泥、系爭884(2)地上物，並返還系爭884(2)土
28 地，即屬無據。

29 7.原告請求宋世俊、奕順公司給付不當得利部分：

30 (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
31 益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返

01 還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書規定
02 甚明。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
03 會通常之觀念。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
04 建築物申報總價年息10%為限。前開規定，於租用基地建築
05 房屋之基地租金準用之，土地法第105條、第97條第1項亦有
06 明文。土地價額，係指法定地價，即申報地價，土地所有權
07 人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
08 價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權
09 條例第16條所明定。且基地租金之數額，除以基地申報地價
10 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
11 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
12 較，以為決定。

13 (2)奕順公司、宋世俊各為系爭884(1)土地之直接、間接占有
14 人，其等占有系爭884(1)土地，均無法律上之原因而受有相
15 當於租金之利益，則原告請求奕順公司、宋世俊給付自110
16 年6月22日起相當於租金之不當得利，自屬有據。

17 (3)原告既未證明宋世俊、奕順公司為系爭884(2)土地之占有人
18 而受有占有系爭884(2)土地相當於租金之利益，則原告依民
19 法第179條規定，請求宋世俊、奕順公司給付占有系爭884(2)
20 土地之不當得利，殊非正當。

21 (4)系爭884土地於111年1月、113年1月之申報地價依序為1,280
22 元/m²、1,360元/m²，有歷年公告地價查詢資料可按（見本
23 院卷三第395頁），而系爭884土地與系爭33-3房屋鄰粉寮路
24 2段，粉寮路2路上有公車站，附近有公司廠房、便利超商
25 等，有GoogleMap地圖可參（見本院卷三第415頁至第421
26 頁、第411頁），交通及生活機能普通，茲審酌系爭884土地
27 之位置、工商繁榮程度、宋世俊、奕順公司利用系爭884(1)
28 土地作為廠房營利之經濟價值及所受利益等一切情狀，認系
29 爭884(1)地上物中兩遮無權占有系爭884(1)土地相當於租金之
30 不當得利，以系爭884土地申報地價年息10%為適當，依此
31 計算，原告得請求自110年6月22日起至113年10月31日止之

01 不當得利共4,147元（計算式： $1,280\text{元}/\text{m}^2 \times 9.49\text{m}^2 \times 2 \times 10\%$
02 $+ 1,280\text{元}/\text{m}^2 \times 9.49\text{m}^2 \times 193/365 \times 10\% + 1,360\text{元}/\text{m}^2 \times 9.49\text{m}^2 \times$
03 $10\% \times 305/366$ ，113年為閏年，元以下四捨五入），及自起
04 訴狀繕本送達翌日起即112年2月10日（見重調卷第47頁）起
05 之法定遲延利息，並自113年11月1日起至返還系爭884(1)土
06 地之日止，按月給付原告108元（計算式： $1,360\text{元}/\text{m}^2 \times 9.49$
07 $\text{m}^2 \times 10\% \times 1/12$ ，元以下四捨五入）；逾此範圍之請求，則屬
08 無據。

09 8.原告請求郭楊麗珠、奕順公司拆除系爭884(1)(2)地上物並返
10 還系爭884(1)(2)土地以及給付不當得利部分：

11 原告既未能證明洪啓宗、郭楊麗珠為系爭884(1)(2)地上物之
12 事實上處分權人，不能認為洪啓宗、郭楊麗珠有拆除之權限
13 並為以系爭884(1)(2)地上物無權占有系爭884(1)(2)土地之人，
14 其二人自未受有占有系爭884(1)(2)土地相當於租金之利益，
15 則原告依依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，
16 請求洪啓宗、郭楊麗珠拆除系爭884(1)(2)地上物，並返還系
17 爭884(1)(2)土地，以及應各給付不當得利104,661元本息（計
18 算式： $418,644\text{元} \times 1/4$ ），並自113年11月1日起按月各給付
19 2,616.5元（計算式： $10,466\text{元} \times 1/4$ ）共5,253元，非屬正
20 當。

21 (二)原告請求王阿諒10人與九洲公司給付不當得利部分：

22 1.原告主張王阿諒10人為系爭132-1房屋之事實上處分權人，
23 並將系爭132-1房屋出租九洲公司使用，有與其所述相符之
24 系爭租約為憑（見本院卷一第155頁至第165頁），業據王阿
25 諒3人、九洲公司自認（見本院卷三第221頁），而王炳杰7
26 人對於原告主張之上開事實，已於相時期受合法之通知，於
27 言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟
28 法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，視同自認，
29 堪信為真實。

30 2.王阿諒10人部分：

31 (1)王阿諒10人為系爭132-1房屋之事實上處分權人，而系爭132

01 之1房屋中系爭884-1(1)地上物自109年8月21日起至112年9月
02 22日拆除前占有系爭884-1(1)土地面積150.70平方公尺，王
03 阿諒10人既未舉證其占有有何正當權源，其等占有即欠缺法
04 律上之原因，雖王阿諒3人以系爭884-1(1)地上物占有系爭88
05 4-1(1)土地係因地籍圖重測地界線位移所致云云置辯，然依
06 前述四(一)5.(3)說明，難謂可採，且由系爭884-1土地與系爭9
07 59土地間經界線與系爭884-1(1)地上物占用範圍套繪結果
08 (見本院卷三第229頁、第299頁)，系爭884-1(1)地上物不
09 論於重測前後均有占有系爭884-1土地，王阿諒3人抗辯自不
10 足取，堪認王阿諒10人於109年8月21日起至112年9月22日止
11 以系爭884-1(1)地上物占有系爭884-1(1)土地並無正當權源，
12 而無法律上之原因，則原告請求王阿諒10人給付109年8月21
13 日起至112年9月22日止相當於租金之不當得利，自屬有據。

14 (2)系爭884-1土地於109年1月、111年1月之申報地價均為1,280
15 元/m²，有歷年公告地價查詢資料可按(見本院卷三第395
16 頁、第397頁)，而系爭884-1土地與系爭132-1房屋鄰粉寮
17 一街與粉寮路2段，粉寮路2段上有公車站牌，附近有公司廠
18 房、便利超商等，有GoogleMap地圖可參(見本院卷三第407
19 頁至第413頁)，交通及生活機能普通，茲審酌系爭884土地
20 之位置、工商繁榮程度、王阿諒10人利用系爭884-1(1)土地出
21 租獲利之經濟價值及所受利益等一切情狀，認系爭884-1(1)
22 地上物無法律上之原因占有系爭884-土地相當於租金之不當
23 得利，以系爭884-1土地申報地價年息10%為適當，依此計
24 算，原告得請求自109年8月21日起至112年9月22日止之不當
25 得利共59,594元(計算式：1,280元/m²×150.70m²×2×10%+
26 1,280元/m²×150.70m²×133/366×10%+1,280元/m²×150.70
27 m²×10%×265/365，109年為閏年，元以下四捨五入)，及自
28 最後一位被告起訴狀繕本送達翌日(見本院卷三第496頁)
29 即112年2月25日(見重調卷第55頁至第85頁、第61頁112年2
30 月14日寄存送達最晚)起之法定遲延利息；逾此範圍之請
31 求，容屬無據。

01 3.九洲公司部分：

02 按所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占
03 有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人
04 為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，
05 其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，
06 自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其
07 就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其
08 所受利益（最高法院91年度台上字第1537號判決參照）。又
09 出租人與承租人間租約既仍有效，承租人有依約支付租金之
10 義務，未受有相當於租金之利益，所有人自不得依不當得利
11 之規定對該承租人為返還利益之請求（最高法院83年度台上
12 字第1139號判決參照）。九洲公司與王阿諒10人於102年訂
13 立系爭租約向王阿諒10人承租系爭959土地與系爭132-1房屋
14 （含系爭884-1(1)地上物）使用（見本院卷第155頁系爭租約
15 第1條租賃標的），依九洲公司之主觀認識，自己係承租系
16 爭132-1房屋暨坐落基地，難謂九洲公司於占有之時已明知
17 或可得而知其承租之系爭132-1房屋（含系爭884-1(1)地上
18 物）有越界占用系爭884-1土地之情事，應係善意占有人，
19 依民法第952條規定，得為系爭132-1房屋（含系爭884-1(1)
20 地上物）之使用及收益，其因此占有使用所獲利益，對於原
21 告不負返還之義務，自無不當得利可言，況九洲公司基於其
22 與王阿諒10人間有效之系爭租約有依約支付租金之義務，並
23 確依約繳納租金，亦難認受有相當於租金之利益，從而，原
24 告依不當得利之規定，請求九洲公司給付不當得利45,621元
25 （計算式：501,831元 \times 1/11），殊非有據。

26 (三)原告依侵權行為之規定請求王阿諒10人填土部分：

27 1.按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為
28 人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
29 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。
30 同條第2項規定，則以行為人有違反保護他人法律之行為，
31 並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有相當因果關

01 係為要件。且主張侵權行為之人，對於侵權行為之成立要件
02 應負舉證責任。

03 2.系爭959土地與系爭884-1土地間有高低落差，以及系爭884-
04 1(1)土地與系爭884-1土地其餘部分有高低落差，固為王阿諒
05 3人所不爭執（見本院卷三第357頁）及王炳杰7人視同自
06 認，然其等否認前開高低落差情形係因王阿諒10人有何侵權
07 行為所致，而原告提出之現場照片及航照圖（見本院卷三第
08 379頁至第387頁），至多僅能證明前揭高低落差情事之存在
09 及此現象至遲於何時已存在，此與其所引本院99年度重訴字
10 第43號判決，以及原告聲請之證人王基福於本院作證之證言
11 （見本院卷三第264頁），均無從證明前述高低落差情事之
12 原因，遑論與王阿諒10人間有無因果關係，原告復未就其主
13 張前開高低落差情形係因王阿諒10人經營之三榮公司曾長期
14 在系爭959土地、系爭884-1土地採掘紅土製磚販賣所造成等
15 節提出其他證據以證實之，難謂前揭高低落差情事係因王阿
16 諒10人有何侵權行為所致，自不得令王阿諒10人負侵權行為
17 責任，則原告依民法第184條第1項前段、後段規定，請求將
18 系爭884-1(1)土地填土使之與系爭884-1土地其餘部分土地地
19 面齊平，要屬無據。

20 (四)原告請求王阿諒10人填土與設置擋土牆部分：

21 1.按所有人對於有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，為民
22 法第767條第1項後段所明定。所謂有妨害所有權之虞，應就
23 具體事實，依社會上一般觀念決定之。倘就現在既存之危險
24 狀況加以判斷，所有人之所有權在客觀上被妨害之可能性極
25 大，而有事先防範之必要者，始足當之。

26 2.王炳杰7人部分：

27 系爭959土地與系爭884-1土地間有高低落差，因此系爭884-
28 1土地土壤有流失至系爭959土地之可能，而有於系爭884-1
29 土地與系爭959土地間界址設置擋土牆之需，故才設置系爭
30 原擋土牆以防範系爭884-1土地土壤流失至系爭959土地，此
31 經李基福於本院證述明確（見本院卷三第264頁），惟原告

01 既未舉證證明系爭959土地與系爭884-1土地間高低落差情事
02 係因王阿諒10人所造成，系爭原擋土牆又非王炳杰7人所拆
03 除，自不能認為王炳杰7人即係造成原告系爭884-1土地土壤
04 有流失危險性之人，則原告請求王炳杰7人在系爭959土地與
05 系爭884-1土地間地界設置擋土牆，難謂正當。

06 3.王阿諒3人部分：

07 系爭884-1土地因與毗鄰之系爭959土地間有高低落差情事而
08 有土壤流失至鄰地系爭959土地之可能性，故設置系爭原擋
09 土牆以防範此危險之發生，而系爭原擋土牆於113年1月29日
10 經王阿諒3人拆除，使系爭884-1土地土壤有流失至系爭959
11 土地之危險，既王阿諒3人未能證明其拆除系爭原擋土牆係
12 依照原告或原告訴訟代理人之指示或要求，則原告依民法第
13 767條第1項後段規定，請求王阿諒3人在系爭959土地與系爭
14 884-1土地間地界設置擋土牆，即屬正當，亦無違反禁反言
15 可言，且不生權利濫用之問題，王阿諒3人抗辯尚非有理。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
17 規定，請求宋世俊拆除系爭884(1)地上物並應與奕順公司返
18 還系爭884(1)土地，以及宋世俊、奕順公司應給付原告不當
19 得利4,147元，及自112年2月10日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息，並自113年11月1日起至返還系爭884(1)土
21 地之日止，按月給付原告108元，另王阿諒10人應給付原告
22 不當得利59,594元，及自112年2月25日起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息，以及王阿諒3人應在系爭959土地與
24 系爭884-1土地間地界設置擋土牆以阻止系爭884-1土壤流
25 失，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應
26 予駁回。

27 六、原告與宋世俊、奕順公司、王阿諒3人兩造分別陳明願供擔
28 保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於
29 法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣
30 告王炳杰7人得供擔保後免為假執行；至原告其餘假執行之
31 聲請，因訴之駁回而失所依據，應併駁回之。

01 七、本件事證已臻明確，原告另聲請王阿祈作證以及兩造其餘攻
02 擊防禦方法與證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰無
03 調查之必要，亦不一一論列。

04 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
05 訟法第79條、第85條第1項但書、第2項、第390條第2項、第392
06 條第2項，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
08 民事第四庭 法官 陳佳君

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
13 書記官 林佳靜