臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第622號

原　　告　遠東資源開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐旭東

訴訟代理人　湯俊傑律師

被　　告　江施鋮

江文榮

江慧萍

000000000000000000

江奕儀

江惠鳳

000000000000000000

江文宗

上六人共同

訴訟代理人　范值誠律師

複　代理人　林桓誼律師

被　　告　許進仲

許志豪

許曉芸

兼　上一人

訴訟代理人　李秋香

000000000000000000

被　　告　許秀珠

許芊秀

000000000000000000

000000000000000000

許文雄

許文祥

許慧雯

許慧娟

陳添旺

000000000000000000

000000000000000000

陳秉諺

000000000000000000

000000000000000000

陳思穎

陳素蓮

林照月

許鄭富美

許陳溢

江春益

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告江施鍼、江文榮、江慧萍、江奕儀、江惠鳳、江文宗應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上如附圖暫編地號969(1)所示，面積25.08平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。

二、被告江施鍼、江文榮、江慧萍、江奕儀、江惠鳳、江文宗應給付原告新臺幣肆萬玖仟零伍拾貳元及自民國一一五年八月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告江施鍼、江文榮、江慧萍、江奕儀、江惠鳳、江文宗負擔。

五、本判決第一、二項，於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告江施鍼、江文榮、江慧萍、江奕儀、江惠鳳、江文宗供擔保後，得假執行。但被告江施鍼、江文榮、江慧萍、江奕儀、江惠鳳、江文宗如以新臺幣捌拾貳萬零捌佰柒拾伍元預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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，或擴張或減縮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2款、第3款分別定有明文。查本件原告起訴聲明為：1.許樹木應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如民事起訴狀原證3、原證4所示紅色部分，面積共計87.41平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，將土地返還原告。2.許樹木應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地如民事起訴狀原證3、原證4所示紅色部分，面積共計96.5平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，將土地返還原告。3.許樹木應給付原告新臺幣（下同）1,152,170元，及自訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.被告江文宗應將坐落於系爭土地上如民事起訴狀原證7所示紅色部分，面積25.67平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，將土地返還原告。5.江文宗應給付原告148,920元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。6.原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年3月1日追加被告江施鋮、江文榮、江慧萍、江奕儀、江惠鳳（見本院卷一第193至197頁）。復經新北市新莊地政事務所測量繪製複丈成果圖，暨許樹木已拆除占用物返還土地予原告，原告爰撤回對許樹木之請求，並於114年4月9日具狀變更聲明為：㈠先位聲明：1.被告江施鋮應將坐落於系爭土地上如新北市新莊地政事務所112年10月30日莊土測2369號複丈日期113年11月18日之土地複丈成果圖（下稱附圖）暫編地號969⑴所示，面積25.08平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。2.被告江施鋮應給付原告62,245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。3.原告願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告江施鋮、江文榮、江慧萍、江奕儀、江惠鳳、江文宗（下稱被告江施鋮等六人）應將坐落於系爭土地

上如附圖暫編地號969(1)所示，面積25.08平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。2.被告江施鍼等六人應給付原告62,245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。3.原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷二第143至165頁）。嗣迭經原告變更追加系爭地上物起造人之繼承人及再轉繼承人，最終於115年8月4日言詞辯論期日當庭確認變更訴之聲明為：㈠被告應將坐落於系爭土地上如附圖暫編地號969(1)所示，面積25.08平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。㈡被告應給付原告98,102元及自起訴狀、追加狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷三第137頁、第83至89頁）。經核原告上開所為訴之變更合於前揭法律規定，應予准許。

二、被告許進仲、許志豪、許曉芸、李秋香、許秀珠、許芊秀、許文雄、許文祥、許慧雯、許慧娟、陳添旺、陳秉諺、陳思穎、陳素蓮、林照月、許鄭富美、許陳溢經合法通知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠原告為系爭土地之所有權人，被告所有之門牌號碼新北市○○區○○路○段000號之地上物（下稱系爭地上物）有部分坐落於原告所有系爭土地，占用面積25.08平方公尺，原告發現上開非法占用情事後，旋即向新北市五股區調解委員會聲請調解，並於112年2月17日與被告江文宗進行調解，請被告江文宗配合騰空返還系爭土地，雙方又約定於同年3月7日續行調解，詎被告江文宗於3月7日並未出席，致調解不成立。於112年6月20日，原告以新北市○○○○路○○○○號碼000274號存證信函，請被告江文宗於文到後10日內與原告聯繫返還占用土地事宜，或自行將占用物拆除並返還土地予原告，惟被告江文宗迄今仍未配合返還。由被告江文宗回函

與原告之存證信函可知，系爭地上物係由訴外人即江文宗之祖父江過枝出資興建，江過枝認為系爭地上物坐落土地為同段965地號土地，江過枝既於不知情情況下越界建築，自無可能於興建系爭地上物前先取得系爭土地所有權人同意。江過枝興建系爭地上物前未取得系爭土地全體共有人同意，現系爭地上物之納稅義務人為江施鋮，復觀系爭地上物歷年來之設籍資料及實際使用狀況，江過枝過世後，系爭地上物應係由訴外人江竹河繼承，江竹河過世後，再由其配偶江施鋮及5名子女即被告江施鋮等六人共同繼承系爭地上物並實際使用。

㈡系爭地上物與系爭土地間並無租賃關係存在，被告江施鋮等六人辯稱系爭地上物依民法第425條之1規定，應推定在系爭地上物得使用期限內，與系爭土地存有租賃關係云云。惟江過枝於系爭土地上興建系爭地上物並未取得全體共有人之同意，系爭地上物對於系爭土地欠缺合法使用權源，自不得依民法第425條之1規定，推定系爭地上物與系爭土地間存有租賃關係。縱認系爭地上物與系爭土地間推定有租賃關係，由系爭地上物之稅籍證明書可知，系爭地上物一樓為加強磚造，且自興建完成迄今至少已逾57年，系爭地上物二樓則係於91年間始增建，系爭地上物是否堪用，應以系爭地上物一樓之狀態加以判斷，依行政院頒佈之固定資產耐用年數表，加強磚造房屋之耐用年數為35年，系爭地上物一樓已逾耐用年數甚多，且其原始建築早已破舊毀損不堪用，故以鐵皮進行屋頂與牆面之修補，殘餘使用價值所剩無幾，倘經被告一再整修而繼續使用即謂其非不堪使用，則原告將永無收回系爭土地之期，土地所有人之權益將無從獲得保障，與民法第425條之1之立法意旨相悖。

㈢被告無法律上之正當權源長期占用系爭土地之一部並使用系爭地上物，係無法律上之原因受有利益，致原告受有相當於租金之損害，故原告得向其等請求按系爭土地申報總價年息10%計算之不當得利，又原告未申報系爭土地地價，依平均

地權條例第16條規定，應以系爭土地公告地價之80%為其申報地價，又被告無權占用系爭土地已逾5年，故原告得請求起訴前5年及迄至115年7月14日之不當得利，總額為98,102元。並請由法院依法審酌系爭地上物之事實上處分權人為何人進而認定由何人負拆除之責，爰依民法第767條、第179條規定，請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，暨給付原告相當於租金之不當得利等語。

㈣並聲明：1.被告應將坐落於系爭土地上如附圖暫編地號969⑴所示，面積25.08平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。2.被告應給付原告98,102元及自起訴狀、追加狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以下開情詞置辯：

㈠被告江施鍼等六人：

1.江過枝於37年間以買賣為原因取得臺北縣○○鄉○○段○○○段000○0地號土地(即系爭土地)部分應有部分，至遲於50年間，江過枝及訴外人即江文宗之祖母許金枝經系爭土地全體共有人之同意，出資於系爭土地上興建門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號之未辦理保存登記之建物即系爭地上物，自興建完成後便由江施鍼等六人居住迄今，為家族之祖厝。

2.約於83年間，遠東新世紀股份有限公司（下稱遠東新世紀公司）於鄰近之新北市○○區○○路0段00號設有廠房，為因應廠房之交通需求，故透過訴外人即時任臺北縣五股鄉德泰村村長李世仁向被告江施鍼等六人洽詢購買道路地之相關事宜，被告江施鍼等六人因考量遠東新世紀公司欲承購之土地部分早已作為既成道路供公眾使用多年，便同意出售，並委由家族成員即訴外人許進仲出面與遠東新世紀公司及李世仁洽談買賣道路地之細節，並由遠東新世紀公司及李世仁負責辦理後續道路地過戶之所有事宜，被告江施鍼等六人則繼續居住於系爭地上物。

3.然於112年間，原告卻通知被告江文宗伊係於未經其同意且無任何正當使用權源下，無故於系爭土地興建系爭地上物使用，並要求被告江文宗拆除系爭地上物，返還所占用之系爭土地。被告江文宗接獲原告前揭通知，遂向地政機關調閱系爭土地之相關登記資料，始發現系爭土地已於83年1月25日（83年8月24日登記）出售給李世仁，李世仁又於92年5月21日出售給遠東新世紀公司，並於93年1月14日因法人分割由原告登記取得系爭土地所有權，惟江文宗家族從頭到尾均無出售系爭土地全部之意思，遑論係系爭地上物占用部分。於112年2、3月間，雙方至新北市五股區調解委員會調解未果，原告遂於同年6月20日以公司業務需要為由，寄發存證信函要求被告江文宗返還占用之系爭土地，被告江文宗曾於112年9月15日回函告知其對於系爭土地有合法使用權源。復系爭地上物與系爭土地本屬同一人所有，且系爭地上物現保存良好，繼續供被告江施鍼等六人使用中，原告係輾轉取得系爭土地所有權，應依民法第425條之1規定，推定於系爭地上物使用年限內，對於系爭土地有租賃關係存在。

4.又原告長達30年間均無任何積極作為，在外觀上原告長年怠於行使權利，使被告江文宗主觀上信任原告已不欲行使權利，繼續居住於系爭地上物，且原告係因公司有業務需要始於112年委請他人重新測量，並要求被告返還占用之系爭土地，難認其權利行使係為增進公共利益，被告江文宗係因從小居住於系爭地上物占用系爭土地，倘現遭原告請求拆除系爭地上物，將陷入無房可住之窘境，嚴重侵害被告居住權，是本件原告起訴請求拆屋還地，應屬以損害他人為主要目的，違反誠信原則。被告江施鍼等六人間並無約定由江施鍼或江文宗單獨使用或處分系爭地上物，均認為就系爭地上物均有處分權，今由江文宗居住。並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告陳秉諺、陳思穎、陳添旺：

其等對於系爭地上物並無事實上處分權，違章建築之所有權歸屬於原始建築人，原告起訴狀中業記載系爭地上物係由許樹木及江文宗興建。被繼承人陳許美玉早於65年1月26日死亡，原告所指之鐵皮屋及廣告看板，依70年及72年航照圖顯示尚無本案所述地上物，顯係於陳許美玉過世後，始由許、江二人自行出資興建。既然系爭地上物非屬陳許美玉之遺產，其等便無繼承之可能，亦無任何拆除權利或處分權。其等長年居住於他處，從未占有、使用系爭土地，更未領取任何廣告看板之收益，自始未受有利益，不負不當得利償還義務。並聲明：駁回原告之訴。

㈢被告許曉芸、李秋香：

沒有使用過系爭地上物，亦未設置戶籍於該址，有關興建部分不清楚，江文宗等人應該要具體證明由江過枝、許金枝共同興建。

㈣被告許志豪：

系爭地上物在50年就已興建，否認就系爭地上物有事實上處分權。

㈤被告許文雄、許文祥：

出生至今無使用系爭地上物，都是江文宗他們在使用，許文雄、許文祥住在系爭地上物隔壁之106號，否認就系爭地上物有事實上處分權。

㈥被告許慧娟、陳素蓮：

否認就系爭地上物有事實上處分權。

㈦被告江春益：

系爭地上物不是江春益的，江春益無任何使用收益狀況，亦無法處分系爭地上物，本件與江春益無關，對其請求無理由。並聲明：1.駁回原告之訴及假執行之聲請。2.如受不利之判決願供擔保請准宣告免為假執行。

㈧被告許進仲、許秀珠、許芊秀、許慧雯、林照月、許鄭富美、許陳溢均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠原告是否為系爭土地之所有權人？

1.按民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」。上開規定登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻。

2.被告江施鍼等六人雖辯稱系爭土地於83年出售當時，被告家族僅有出售已作為既成道路之土地部分，並無出售系爭土地全部之意思等云云，然被告江施鍼等六人就此部分所為辯稱並未能提出事證舉證以實其說，且倘若僅就系爭土地部分為出售，系爭土地原所有權人應請求分割後始出售過戶所欲賣出之部分，然審諸系爭土地之謄本與異動索引，原告就系爭土地之所有權權利範圍為全部，且未見有任何特別之註記，被告江施鍼等六人既未能就上開所為辯稱舉證證明，自無從逕以被告江施鍼等六人空言辯稱而遽認所有權登記名義人之原告非系爭土地所有權人。

㈡原告得否依民法第767條第1項規定請求被告拆除系爭地上物並返還占用土地？

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。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條第1項定有明文；次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。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，而僅以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事實證明之（最高法院最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨參照）。又按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。

2.系爭地上物應以被告江施鍼等六人為事實上處分權人：

原告請求被告應拆除系爭地上物，需先證明被告均就系爭地上物有事實上處分權限，始得請求其等共同拆除，而被告江施鍼等六人原辯稱系爭地上物乃江過枝、許金枝共同興建所有，故應由其等所有繼承人共有系爭地上物，然被告陳秉諺、陳思穎、陳添旺、許曉芸、李秋香、許志豪、許文雄、許文祥、許慧娟、陳素蓮、江春益均否認對於系爭地上物有事實上處分權，並辯稱其等均未曾使用過系爭地上物，且原告就被告全體均同為事實上處分權人乙節，未能舉證以實其說，則就目前卷內事證以觀，綜合參諸系爭地上物歷來使用情形、納稅義務人為江施鍼、現場履勘情形(江文宗表示系爭地上物為其所使用)及被告江施鍼等六人嗣以民事陳述意見狀自陳「系爭地上物於江過枝、許金枝去世後，係由江竹河家族使用，於江竹河去世後由江施鍼登記為納稅義務人，並由江施鍼負責繳納房屋稅」，並當庭陳述上開陳述意見狀所載「係由江竹河家族使用」係指系爭地上物係由被告江施鍼等六人具有事實上處分權，並無約定由江施鍼或江文宗可得單獨處分或使用房屋等語(見本院卷三第138、141頁)，則本院綜參上情，認系爭地上物之事實上處分權人應為被告江施鍼等六人無訛。是以，系爭地上物倘無合法占用權源，原告僅得請求具有事實上處分權限之被告江施鍼等六人拆除無權占用部分，不得一併請求其餘被告拆除，故原告對於其餘不具事實上處分權之被告請求拆除部分系爭地上物並返還占用之土地等語，自屬無據。

3.被告江施鍼等六人所有之系爭地上物對於系爭土地有無合法占用權源？

⑴按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護

房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院107年度台上字第1797號判決參照）。是土地共有人未經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，自始即非有權占有，縱使事後將房屋所有權移轉於第三人，第三人無從適用民法第425條之1規定主張有權占有共有土地。又按以無權占有為原因請求者，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第203號判決參照）。

⑵被告江施鍼等六人對於其等所有之系爭地上物占用系爭土地之事實並不爭執，然辯稱江過枝本為系爭土地共有人之一，其已得全體共有人同意而於系爭土地興建系爭地上物，系爭土地嗣後讓與原告，則本件應有民法第425條之1規定之適用等語，為原告所爭執，經查，系爭土地於50年興建當時之地號為新北市○○鄉○○段○○○段00000地號，且當時土地所有人包含江過枝(應有部分為235分之157)及周基拋(應有部分為235分之78)，而系爭地上物面積為113平方公尺，而系爭地上務所坐落土地乃系爭土地與相鄰之965地號土地，其中系爭土地占用面積為25.08平方公尺，其餘大部分乃坐落於相鄰之同地段965地號土地(87.92平方公尺)，衡以被告

江文宗先前以台北光華郵局存證號碼000517號存證信函回覆原告信函所述「本人之祖父(按即江過枝)除為系爭土地之共有人外，亦為同段相鄰965地號土地之共有人，並於上興建系爭建物自住，包括本人之祖父、父親及伯叔均認為系爭建物之坐落土地為965地號土地，……本人之祖父原係於不知情之情況下，並有部分建物面積逾越至系爭土地…」(見本院卷一第147至152頁)，可知被告自陳其祖父江過枝於當初興建系爭地上物時並不知悉系爭地上物有占用至部分系爭土地，以為系爭地上物僅坐落於965地號土地上，則江過枝當時何以並如何去詢得系爭土地之其他全體共有人是否同意進而興建系爭地上物於系爭土地上(蓋江過枝既僅認為系爭地上物坐落於965地號土地，自無須也不會想到要去徵得系爭土地【969地號土地】共有人之同意)，是被告江施鍼等六人空言辯稱當初興建系爭地上物時已有得系爭土地之共有人同意等語，難以遽信。

⑶縱被告江施鍼等六人提出訴外人林桂花之證明書欲證明當初共有人周基拋確有同意江過枝興建系爭地上物於系爭土地上乙節，惟審以該證明書縱略載「…江過枝於50年間，曾經當時共有人周基拋同意，於系爭土地上興建房屋一棟(即系爭地上物)，江過枝興建該建物係本於周基拋之同意，並非無權占用…」等語(見本院卷三第143頁)，然細繹上開證明書之立證明書人林桂花於其姓名旁特別註記「本人為繼承人，對於建物如何興建並不知詳情」，可徵林桂花亦自陳其並不清楚當初興建系爭地上物之情形，況林桂花乃周基拋之女，系爭地上物於50年興建，當時林桂花僅約15歲(見限閱卷之林桂花個人戶籍資料)，林桂花是否確實知悉系爭地上物興建當時江過枝有無並如何徵得共有人周基拋之同意而得興建系爭地上物於系爭土地上等情，自非無疑，且上開證明書亦經原告爭執形式真正，林桂花於上開證明書書立日期115年7月16日已約80歲，該證明書是否為林桂花本人所簽名書立，亦無從得知，而本院亦有通知林桂花到庭證述，林桂花經合

法通知而未到庭，自無從證明上開證明書之形式真正，況縱使形式真正為真(假設語，非本院認定)，該證明書之實質真正亦有待商榷，業經本院論述如前，故自無從僅以被告江施鍼等六人於本件訴訟進行已3年有餘而突然提出之證明書而遽認江過枝於當初50年興建系爭地上物時有得共有人周基拋之同意，是被告江施鍼等六人此部分答辯，尚難憑採，則依前揭規定及說明，難認被告江施鍼等六人所辯稱本件有民法第425條之1規定之適用等語為可採，故被告江施鍼等六人所有之系爭地上物就系爭土地難認有何合法占用權源。

4.至被告江施鍼等六人另辯稱本件原告訴請拆屋還地為權利濫用等語。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，固為民法第148條所明定。惟上開規定係規定行使權利，不得以損害他人為目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。再者，由於權利之行使本即主張權利之方式，不免對他人造成不便，為免逾越權利本質或經濟目的、逾越社會觀念所允許界線之權利行使，而有該條（民法第148條）之規定，惟權利濫用既係為對權利行使之限制，其要件自應嚴格界定，必須權利人行使權利會造成公共利益之損害，並著重於權利人之主觀以損害他人為主要目的，且客觀上所取得之利益與他人之損害顯不相當，始足構成權利濫用。經查，系爭地上物僅有一部分占用系爭土地，可知原告本件所為請求，不致使被告江施鍼等六人全然無從繼續使用系爭地上物，亦無從認定原告係基於損害被告江施鍼等六人為目的而起訴。又本件被告江施鍼等六人固辯稱原告訴請其拆除系爭地上物並返還所占用之系爭土地乃違反民法第148條之誠信原則等語，惟被告江施鍼等六人並未提出任何證據證明原告提起本訴係以損害他人之目的之情事，況被告江施鍼等六人既無占用系爭土地之正當權源，原告現基於系爭土地所有人之地位，請求被告江施鍼等六人返還無權占用部分土地，雖

使被告江施鍼等六人須拆除占用部分，然此原係無權占有使用他人土地者，於所有權人依法主張權利時所應容受之當然結果，是不論從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，原告本件請求皆屬權利（土地所有權）之正當行使，並未逾越必要之範圍，兩造間並無一方所得利益與他方所受損失顯不相當，或原告行使權利係以損害被告為主要目的之情形存在。則被告江施鍼等六人空言為前開辯稱，當無足採。是原告基於系爭土地所有人地位，本於所有權提起本件訴訟，請求被告江施鍼等六人就占用部分拆除並返還占用土地，應屬合法行使所有權人之正當權利，依上開說明，難認為權利濫用。

5.被告江施鍼等六人既未能提出任何事證證明其有合法占有系爭土地之正當權源，則原告主張其等無權占有系爭土地等語，堪認屬實。從而，原告依民法第767條第1項規定請求被告江施鍼等六人拆除如附圖暫編地號969⑴所示(面積25.08平方公尺)之地上物，並將占用土地返還原告，洵屬有據，應予准許。

㈢原告得否依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利？若可，得請求之數額為何？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。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 條前段、第181條分別定有明文。而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（最高法院61年台上字1695號判例參照）。次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年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文，上開規定依同法第105 條規定，於租用基地建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基

地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂「年息10% 為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10% 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判例參照）。復按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。民法第126條定有明文。則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為五年（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。末按消滅時效，自請求權可行使時起算；消滅時效，因請求、承認、起訴而中斷，民法第128條、第129條第1項亦分別定有明文。

2.經查，被告江施鍼等六人無權占用系爭土地如附圖暫編地號969(1)所示(面積25.08平方公尺)所示部分之事實，業經本院認定如前，被告江施鍼等六人既因無權占有原告所有之系爭土地而受有利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自得依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告江施鍼等六人給付相當於租金之利益，至原告對於其餘被告請求給付不當得利，自屬無據。再查，原告原得請求起訴前5年尚未罹於時效之相當於租金之不當得利(即自107年9月14日起至112年9月13日止期間之不當得利)，而因本件訴訟繫屬中，被告江施鍼等六人仍尚未拆除無權占用地上物並返還土地與原告，故原告請求擴張不當得利請求期間至115年7月14日止，自無不許，從而，原告請求自107年9月14日起至115年7月14日止之相當於租金之不當得利，應屬有據。復查，系爭土地坐落於新北市五股區，為城市地方土地，現遭被告江施鍼等六人以系爭地上物無權占用，原告以上開土地法之規定，作

為其請求不當得利之計算標準，自無不合。又查，系爭土地107至115年之申報地價依序為每平方公尺4,803.2元、4,803.2元、4,803.2元、4,803.2元、4,921元、4,921元、5,241元、5,241元、5,519.2元，有本院函詢系爭土地之申報地價回函附卷可稽(見本院卷二第83頁、卷三第191頁)，另本院復審酌系爭土地位於新北市五股區巷道內，鄰近有德音國小、接近高速公路、生活機能一般、交通機能尚堪便利等情，此有本院依職權所查詢之google地圖可稽，是本院綜合斟酌上情，並衡酌被告江施鍼等六人將系爭地上物供其自身居住之用、系爭地上物之坐落位置、工商繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度、土地利用所獲經濟利益等因素，認以系爭土地申報地價之年息5%計算被告江施鍼等六人所受相當租金之不當得利為適當。從而，原告請求自107年9月14日起至115年7月14日止，按附表所計算之相當租金之不當得利數額共計為49,052元（詳細計算式如附表），洵屬有據。是原告此部分請求，於前開範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，則為無理由。

3.原告本件得請求不當得利之金額，係無確定期限之給付，則原告請求被告江施鍼等六人應給付相當於租金之不當得利總額自起訴狀繕本或追加狀【民事追加變更四狀】繕本送達最後一位被告翌日起（即115年8月6日起，見本院卷三第99頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告江施鍼等六人將系爭地上物無權占用部分拆除，將占用之土地返還原告，且給付相當於租金之不當得利，應屬有據。從而，原告請求㈠被告江施鍼等六人應將坐落於系爭土地上如附圖暫編地號969(1)所示，面積25.08平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告，以及㈡被告江施鍼等六人應給付原告49,052元及自115年8月6日起至清償日止，按年息5%

計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　張惠閔

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　　10　　月　　8　　日

書記官　張純方

附表

地號	占用面積	年度	申報地價/每平方公尺	土地應有部分	年息	起訖日期	相當於租金之不當得利數額
新北市○○區○○段○000地號	25.08平方公尺	107	4,803.2元	全部	5%	107年9月14日至107年12月31日	1,799元（計算式：4,803.2元×25.08㎡×5%×109／365＝1,799元，小數點以下4捨5入）
		108	4,803.2元	全部	5%	108年1月1日至108年12月31日	6,023元（計算式：4,803.2元×25.08㎡×5%＝6,023元，小數點以下4捨5入）
		109	4,803.2元	全部	5%	109年1月1日至109年12月31日	6,023元（計算式：4,803.2元×25.08㎡×5%＝6,023元，小數點以下4捨5入）
		110	4,803.2元	全部	5%	110年1月1日至110年12月31日	6,023元（計算式：4,803.2元×25.08㎡×5%＝6,023元，小數點以下4捨5入）
		111	4,921元	全部	5%	111年1月1日	6,171元（計算式：4,921

						至111年12月31日	元x25.08㎡x5%＝6,171元，小數點以下4捨5入）
		112	4,921元	全部	5%	112年1月1日至112年12月31日	6,171元（計算式：4,921元x25.08㎡x5%＝6,171元，小數點以下4捨5入）
		113	5,241元	全部	5%	113年1月1日至113年12月31日	6,572元（計算式：5,241元x25.08㎡x5%＝6,572元，小數點以下4捨5入）
		114	5,241元	全部	5%	114年1月1日至114年12月31日	6,572元（計算式：5,241元x25.08㎡x5%＝6,572元，小數點以下4捨5入）
		115	5,519.2元	全部	5%	115年1月1日至115年7月14日	3,698元（計算式：5,519.2元x25.08㎡x5%x195／365＝3,698元，小數點以下4捨5入）
總計							49,052