

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第617號

原告 台富水泥製品股份有限公司

法定代理人 許峻銘

訴訟代理人 高嘉甫律師

被告 華泰窯業股份有限公司

法定代理人 林良男

訴訟代理人 陳慶瑞律師

複代理人 許明桐律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○段00○○地號土地如附圖暫編地號62-10(1)所示之圍牆地基和圍牆外側等地上物（面積340平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬貳仟肆佰元，及自民國113年3月22日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國113年3月22日起至拆除前開第一項所示圍牆地基和圍牆外側等地上物，將土地騰空返還原告之日止，按月於每月1日給付原告新臺幣貳仟零肆拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰零肆萬捌仟伍佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬貳仟肆佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第三項於原告按月以新臺幣柒佰元為被告供擔保後，得假
02 執行。但被告如按月以新臺幣貳仟零肆拾元為原告供擔保後，得
03 免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又按不變更訴訟標
09 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
10 或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別
11 定有明文。查，本件原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告應將
12 坐落新北市○○區○○段○○○○段00○○地號土地（下
13 稱系爭土地）如民事起訴狀附圖所示紅色部分之地上物（面
14 積335平方公尺，以實測為準）拆除，並將該部分土地返還
15 原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,520,040元，及
16 自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
17 計算之利息；並自民事起訴狀繕本送達翌日起至被告返還前
18 開第1項所示土地之日止，按月於每月1日給付原告25,334元
19 等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第11頁）。嗣經
20 於本院審理時，原告變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地
21 「如附圖所示紅色部分（即附圖暫編地號62-10(1)所示之地
22 上物）拆除（面積340平方公尺）」拆除，並將該部分土地
23 返還原告。(二)被告應給付原告「1,542,780元」，及自民事
24 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
25 利息；並自民事起訴狀繕本送達翌日起至被告返還前項土地
26 之日止，按月於每月1日給付原告「25,713元」等語，有原
27 告之民事變更訴之聲明暨準備書(一)狀可憑（見本院卷第167
28 頁）；嗣原告再於本院審理時變更聲明(二)前段之利息請求之
29 金額起算日為：「其中1,520,040元自民事起訴狀繕本送達
30 翌日、其中22,740元自民事變更訴之聲明暨準備書(一)狀繕本
31 送達翌日起算」等語，有本院民國113年10月15日言詞辯論

01 筆錄可佐（見本院卷第179頁），經核原告上開第1項聲明之
02 變更，係就請求返還之土地面積予以特定而更正，乃係更正
03 事實上之陳述；第2項聲明之變更則係就不當得利請求金額
04 部分為擴張，復就利息部分為減縮，揆諸前揭法律規定，均
05 核無不合，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告起訴主張：

08 (一)緣原告公司法定代理人許峻銘原為被告公司股東，因被告公
09 司法定代理人林良男於90年間發生經營糾紛而欲將被告公司
10 改組，林良男遂與許峻銘商議購買其名下被告公司股份，並
11 達成協議，約定林良男除須支付價金予許峻銘外，被告公司
12 亦需將其名下坐落新北市○○區○○段○○○○○段00○00
13 地號土地（下稱原62之10土地），分割成兩筆土地，其一由
14 被告公司繼續使用，另一則須移轉予許峻銘或許峻銘指定之
15 人；許峻銘則須將其所持有之被告公司股份，移轉予林良男
16 或林良男所指定之人。嗣被告公司於90年4月24日原62之10
17 土地，分割成系爭土地、同段62之12地號土地（下稱62之12
18 土地）等2筆土地，並於許峻銘與林良男於同年5月25日簽訂
19 公司改組合約書後，被告公司再於同年7月23日依照許峻銘
20 之指示，將系爭土地移轉至許峻銘經營之原告公司名下。詎
21 料，原告取得系爭土地後，被告竟於系爭土地中如附圖所示
22 部分設置電動拉門、種植樹木、並擺放被告公司原料、製品
23 等物品，無權占有系爭土地，經原告請求被告返還無權占有
24 之土地，被告仍拒不返還。又因被告係無權占有原告所有之
25 土地，原告自得依照民法第179條之規定，請求被告給付相
26 當於租金之不當得利，而被告無權占有之土地面積為340平
27 方公尺即102.85坪（計算式：340平方公尺×0.3025=102.85
28 坪），依新北市土地出租行情約為每月每坪250元至436元，
29 則以每月每坪250元作為本件相當於租金之不當得利之計算
30 基準，應屬適當，因此，被告應按月給付予原告之相當於租
31 金之不當得利金額為25,713元（計算式：250元/坪×102.85

01 坪=25,713元，小數點以下四捨五入)。另自民事起訴狀繕
02 本送達翌日起回推5年之相當於租金之不當得利金額為1,54
03 2,780元，故被告所應返還予原告之相當於租金之不當得利
04 金額為1,542,780元。

05 (二)被告固辯稱：系爭土地當時分割時指界錯誤，其並未無權占
06 有原告所有之土地等語，惟原62之10土地本為被告所有，且
07 於90年4月24日分割成系爭土地及62之12土地等2筆土地前，
08 被告曾先於90年4月9日向地政事務所申請土地複丈，經地政
09 事務所承辦人員於同年月19日至現場進行土地複丈，並由被
10 告所委請之訴外人李興國地政士至現場指界後，再為土地分
11 割面積之計算(即系爭土地分得6,974平方公尺、系爭62之1
12 2土地分得12,547平方公尺)，嗣於同年月24日完成土地分
13 割登記。是被告斯時對於系爭原62之10土地分割成系爭土
14 地、62之12土地之範圍及面積應知之甚詳，並無被告所辯稱
15 之指界錯誤情事，被告確實無權占有原告所有之土地。

16 (三)依民法第767條前段、中段、第179條規定，提起本件訴訟，
17 並聲明：1.被告應將系爭土地如附圖所示紅色部分(即附圖
18 暫編地號62-10(1)所示之地上物)拆除(面積340平方公
19 尺)，並將該部分土地返還原告。2.被告應給付原告1,542,
20 780元，及其中1,520,040元自民事起訴狀繕本送達翌日起、
21 其中22,740元自民事變更訴之聲明暨準備書(一)狀繕本送達翌
22 日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民
23 事起訴狀繕本送達翌日起至被告返還前開第1項所示土地之
24 日止，按月於每月1日給付原告25,713元。3.願供擔保，請
25 准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)依臺北縣政府工務局法定空地分割證明暨基地分割圖所示，
28 分割後A區即系爭土地為6,880.14平方公尺，然系爭土地面
29 積登載為6,974平方公尺，顯與上開基地分割圖有異，而面
30 積多了93.86平方公尺，此外，該基地分割圖之申請分割界
31 線與系爭土地之地籍圖界線位置亦顯不一。況自90年間分割

01 後迄今，兩造間均依上開基地分割圖所示「申請分割界線」
02 據以區別使用，雙方均無疑義等情以觀，足見林良男與許峻
03 銘於90年間所為之協議，應係以基地分割圖所示申請分割界
04 線據以分割，故原告主張如附圖所示土地部分，依當時協議
05 之情，被告確無分予原告之意思至明。又兩造均未發現地政
06 機關於90年間辦理系爭土地分割後之地界線、分割面積與基
07 地分割圖不一致之情，而以基地分割圖所示「申請分割界
08 線」分別使用迄今，鑒於被告分割時沒有移轉如附圖所示土
09 地部分予原告之意思而占有使用迄今，顯非無權佔用，原告
10 不思將該部分返還被告，卻起訴請求被告將該部分上之系爭
11 地上物拆除，並請求不當得利，容有曲解事實，而無理由。
12 另依履勘筆錄所載，亦可見兩造於90年5月25日改組時，確
13 係以原告建蓋之圍牆為分割依據，從而原告請求被告返還如
14 附圖所示土地部分，並無理由。

15 (二)退步言之，縱認原告請求被告占用系爭土地，應給付相當於
16 租金之利益有理由（假設語氣、被告仍否認之），然依土地
17 法第97條第1項之規定，城市地方房屋之年租金，以不得超
18 過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。準此，租
19 金之利益應依系爭土地當期申報地價即每坪1,440元計算
20 之，原告逕以原證6之大樓租金計算相當於租金之利益，應
21 有誤解而無理由。又被告占有使用部分並非無權占用，已如
22 前述，而該部分土地為空地，除種樹藉以區隔兩造使用及美
23 化環境外，僅偶爾供堆放磁磚之用，堆放面積至多約100平
24 方公尺，停放時間約略1、2日不等，考量系爭土地處山
25 坡，且位在新北市鶯歌區邊境、出入須自行開車始能進出等
26 因素，足見以前揭申報地價即每坪1,440元之年息百分之1作
27 為計算相當於租金之不當得利應屬適當等語資為抗辯。

28 (三)聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供
29 擔保，請准宣告免予假執行。

30 三、本院之判斷：

31 原告主張：其為系爭土地之所有權人，而系爭土地係於90年

01 間，自原62之10土地分割而來，原告為分割後之系爭土地所
02 有權人，被告為分割後之62之12土地所有權人。又系爭土地
03 上有如附圖暫編地號62-10(1)所示之圍牆地基和圍牆外側等
04 地上物（面積340公平公尺），且該地上物為被告所有等情
05 等情，為被告所不爭執，並有土地登記第一類謄本、新北市
06 地籍異動索引、現場照片等件在卷可查（見本院卷第19、12
07 3至128、27至28、33頁），復經本院會同新北市樹林地政事
08 務所人員到場勘驗測量屬實，有本院現場履勘筆錄在卷可佐
09 （見本院卷第137至139頁），並有新北市樹林地政事務所11
10 3年9月9日新北樹地測字第1136216873號函暨附件複丈成果
11 圖佐卷可考（見本院卷第141至143頁），堪信為真正，足認
12 被告所有如附圖暫編地號62-10(1)所示之圍牆地基和圍牆外
13 側等地上物（面積340平方公尺）（下稱系爭地上物）確實
14 占用系爭土地無疑。原告據此請求被告將其占用系爭土地部
15 分之前開地上物拆除，返還該部分土地予原告，並給付不當
16 得利等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點
17 為：(一)原告請求被告將系爭地上物拆除，並騰空返還該部分
18 土地，有無理由？(二)原告主張被告應給付相當於租金之不當
19 得利，有無理由？若有理由，則相當於租金之不當得利數額
20 應為多少？茲析論如下：

21 (一)關於原告請求被告將系爭地上物拆除，並騰空返還該部分土
22 地，有無理由之爭議：

23 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；
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
25 段、中段分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實
26 者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段有明
27 文規定。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
28 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
29 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
30 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
31 法院85年度台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨

01 參照)。

02 2.被告辯稱：90年間分割原62-10土地為系爭土地及62-12土地
03 時，系爭土地登載面積與基地分割圖並不相符，原告所有之
04 土地面積因而多出93.86平方公尺，此部分係指界錯誤，被
05 告並無將系爭地上物坐落之土地部分分割為系爭土地之意，
06 此部分土地仍係被告所有，被告為有權使用等情，固據提出
07 臺北縣政府工務局法定空地分割證明暨附圖基地分割圖在卷
08 可稽（見本院卷第65至67頁），惟依上開法定空地分割證明
09 所載，該法定空地之分割係於90年2月12日進行，而原62之1
10 0土地分割為系爭土地及62-12土地之時間係90年4月24日之
11 情，有新北市地籍異動索引可佐（見本院卷第27頁），顯見
12 前揭法定空地分割與本件土地分割實屬無涉。再者，依90年
13 4月19日之土地複丈圖所示，被告當時為系爭土地之所有權
14 人，而系爭土地於複丈當時之土地分割面積即為6,974平方
15 公尺，與系爭土地之土地登記公務用謄本上所登載之面積一
16 致等情，有新北市樹林地政事務所113年4月30日新北樹地籍
17 字第1136207755號函暨附件土地複丈圖及面積計算表在卷可
18 證（見本院卷第97至101頁），足見被告於複丈當時即應已
19 知悉分割後2筆土地之分割結果及面積，然直至原告提起本
20 件訴訟前，其對於系爭土地之分割面積並無異議，自難謂系
21 爭土地有分割錯誤之情。被告復辯稱：林良男與許峻銘於90
22 年間所為之協議，應係以基地分割圖所示申請分割界線據以
23 分割，故系爭地上物所占用之土地部分，依當時協議之情，
24 被告並無分予原告之意思等語，惟被告當時既已清楚知悉被
25 告應移轉之土地為系爭土地及該土地之分割面積，已如前
26 述，又許峻銘與林良男所為之所有權移轉登記之標的物亦為
27 系爭土地之全部，則尚難遽認兩造協議當時，有以基地分割
28 圖所示申請分割界線據以分割之意思，被告對此僅空言泛稱
29 而未提供其他事證以實其說，自無從認定其就如附圖所示土
30 地部分並非無權占有。是被告上開所辯，核與事證不符，無
31 足採信。

01 3.從而，被告既無權以系爭地上物占有系爭土地，而侵害系爭
02 土地所有權人之權利，原告依民法第767條第1項前段，請求
03 被告拆除系爭地上物，並將該部分土地騰空返還原告，應屬
04 有據。

05 4.綜上，系爭土地既為原告所有，且難謂被告就如附圖所示土
06 地部分係有權占有之情，堪認被告非有何占有之正當權源得
07 對原告主張，是原告請求被告拆除如附圖所示土地部分之系
08 爭地上物，並返還該部分之土地，自屬有據。

09 (二)關於原告主張被告應給付相當於租金之不當得利，有無理
10 由？若有理由，則相當於租金之不當得利數額應為多少？

11 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
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
14 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故
15 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為限，非以請求
16 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可以獲得相當於
17 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
18 號判例意旨參照）。又無權使用他人土地者，其所受利益，
19 為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返
20 還時應償還之價額。再按利息、紅利、租金、贍養費、退職
21 金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求
22 權，因五年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。查，
23 本件原告既為系爭土地之所有權人，且被告所有之系爭地上
24 物確實無權占有系爭土地等情，業如前述，則被告占用上開
25 土地部分無合法權源，即係無法律上原因而受有相當於租金
26 之利益，且致原告受有損害，原告依不當得利之法律關係請
27 求被告返還其利益，即屬有據。又原告係於90年7月23日取
28 得系爭土地所有權之情，此有土地登記公務用謄本在卷可憑
29 （見本院卷第123頁），揆諸前揭規定，原告請求自民事起
30 訴狀繕本送達翌日起回推5年之相當於租金之不當得利，應
31 屬有據。

01 2.次按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條
02 準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為
03 限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地
04 價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予
05 申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條
06 定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
07 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
08 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
09 為決定（最高法院68年臺上字第3071號民事判決意旨參
10 照）。查，系爭土地周遭均係作為工廠使用，附近並無大眾
11 運輸，須自行開車或騎車，前往最近便利商店、學校，所需
12 時間約為5至10分鐘，有本院履勘筆錄可佐（見本院卷第137
13 至139頁），參酌系爭土地坐落位置、工商業發展程度及生
14 活機能程度，併考量被告無權占有土地部分面積為340平方
15 公尺、僅於該土地上鋪設花圃、柏油，偶爾堆置磁磚以待貨
16 車載運之使用情形等一切情狀，堪認原告主張被告所獲得相
17 當於租金之利益，應以系爭土地之申報地價年息百分之5計
18 算較為適當。至原告固主張依新北市土地出租行情每月每坪
19 250元計算被告無權占用之損害或不當得利等語，然此與上
20 開法律規定不符，僅能作為本院審酌系爭土地申報總價年息
21 百分之10上限之參考，無從逕以之為原告請求不當得利之數
22 額，併予敘明。

23 3.又系爭土地113年1月之申報地價為每平方公尺1,440元，有
24 原告提出之土地登記第一類謄本在卷可查（見本院卷第91
25 頁），是以前揭申報地價為計算基礎，乘以年息百分之5，
26 並按被告無權占有之土地面積340平方公尺，及原告持有系
27 爭土地之應有部分為全部等情，可知原告得請求被告按月給
28 付相當於租金之不當得利為2,040元（計算式：申報地價1,4
29 40元 \times 340m² \times 應有部分1/1 \times 年息5% \div 12月=2,040元）。而本
30 件民事起訴狀繕本係於113年3月21日送達被告之情，有本院
31 送達證書附卷可參（見本院卷第57頁），揆諸前揭規定，原

01 告主張請求被告應自民事起訴狀繕本送達翌日即113年3月22
02 日起至前開第1項所示土地之日止，按月給付相當於租金之
03 不當得利為2,040元計算，並請求被告給付自民事起訴狀繕
04 本送達翌日回推5年之不當得利122,400元（計算式：2,040
05 元×12月×5年＝122,400元），於法有據，應予准許。

06 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
13 第203條分別定有明文。查，被告既負有給付原告122,400
14 元之義務，已如前述，而被告迄未給付，即應負遲延責任。
15 又本件原告請求不當得利，並無確定期限，亦無約定遲延利
16 息之利率，則依前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本
17 送達翌日即113年3月22日起至返還前開第1項所示土地之日
18 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

19 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、第179條規
20 定，請求被告將系爭土地如附圖暫編地號62-10(1)所示之圍
21 牆地基和圍牆外側等地上物（面積340平方公尺）拆除，並
22 將該部分土地騰空返還原告；並請求被告應給付原告122,40
23 0元，及自113年3月22日起至清償日止，按年息百分之5計算
24 之利息；及被告應自113年3月22日起至被告返還前開第1項
25 所示土地之日止，按月於每月1日給付原告2,040元，均為有
26 理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由。又兩造均
27 陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核就原告
28 勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
29 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回失所附
30 麗，應併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

01 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
02 一詳予論駁，併此敘明。

03 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
04 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
05 文。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
07 民事第五庭 法官 鄧雅心

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
12 書記官 賴峻權