

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第575號

原告 成台股份有限公司

法定代理人 林月霞

訴訟代理人 金子軒

被告 龍疆國際企業股份有限公司

法定代理人 陳肇敏

訴訟代理人 蔡侑澄律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年1月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖地號659
(1)所示之地上物（面積193.39平方公尺）拆除，並將該部分土地
騰空返還原告及其他全體共有人。

被告應給付原告新臺幣壹萬壹仟捌佰玖拾柒元。

被告應自民國113年6月1日起至騰空返還第一項所示土地之日
止，按月給付原告新臺幣貳佰捌拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十六，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；被告於訴
之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變
更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第2項定有明
文。查本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落新北市○○
區○○段000地號土地（下稱系爭土地）如圖所示（以實測
為準）之地上物拆除，將土地返還原告。(二)給付原告遭占用
期間之土地使用租金（於起訴狀理由記載金額為新臺幣〈下
同〉20,729,386元）等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本

01 院三重簡易庭113年度重調字第57號卷〈下稱重調卷〉第1
02 1、13頁）。嗣於本院審理時變更前開聲明(二)之請求金額為
03 5,182,345元等語，有原告之民國113年12月24日民事陳報狀
04 可參（見本院卷第37頁）。又於本院審理時變更聲明為：(一)
05 被告應拆除越界占用之建物（即被告之廠房），清空系爭土
06 地之占有物。(二)被告應給付原告1,476,590元。(三)被告應自
07 本案起訴日起至實際拆屋還地之日止，按每年給付295,318
08 元（或每月24,610元），倘認應自起訴狀送達日起算，亦請
09 自送達日起至拆屋還地止，按月給付等語，有原告之114年9
10 月14日民事狀狀可佐（見本院卷第155頁）。旋又變更聲明
11 為：(一)被告應將原告所有坐落系爭土地上如附圖所示之地上
12 物（面積193.39平方公尺）拆除，將土地返還原告及其他共
13 有人。(二)被告應給付原告937,200元。(三)被告應自起訴狀繕
14 本送達翌日起至拆除前開第(一)項之地上物止，按月給付15,6
15 20元等語，有本院114年12月23日言詞辯論筆錄可佐（見本
16 院卷第497頁）。再變更聲明為：(一)被告應將原告所有坐落
17 系爭土地上如附圖所示之地上物（面積193.39平方公尺）拆
18 除，將土地返還原告及其他共有人。(二)被告應給付原告740,
19 391元。(三)被告應自109年7月起至拆除前開(一)項之地上物
20 止，按月給付15,753元等語，有原告之115年1月7日民事準
21 備書狀可佐（見本院卷第507頁）。末變更聲明為：(一)被告
22 應將坐落系爭土地上如附圖地號659(1)所示之地上物（面積1
23 93.39平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其
24 他全體共有人。(二)被告應給付原告740,391元。(三)被告應自1
25 13年6月1日起至拆除前開第一項地上物之日止，按月給付原
26 告15,753元等語，有本院115年1月27日言詞辯論筆錄可佐
27 （見本院卷第521、522頁），而被告就上開聲明之變更無異
28 議，而為本案之言詞辯論（見本院卷第522頁），揆諸前
29 述，核無不合，應予准許。

30 貳、實體方面：

31 一、原告起訴主張：原告為系爭土地之共有人，歷年多次購買系

01 爭土地之應有部分，嗣於109年7月23日之應有部分為7560分
02 之4493，被告則為鄰地即坐落新北市○○區○○段000地號
03 土地（下稱660地號土地）之所有人，詎被告未經原告同
04 意，擅自越界無權占有系爭土地如附圖地號659(1)所示部分
05 （面積193.39平方公尺）搭建其所有廠房（下稱系爭地上
06 物），經原告請求被告拆除系爭地上物，並返還無權占有之
07 土地，被告仍拒不返還。又因被告係無權占有原告所有之土
08 地，原告自得請求被告給付自109年7月23日起至拆除系爭地
09 上物騰空返還系爭土地之日止，相當於租金損害之不當得
10 利。被告無權占有之土地面積為193.39平方公尺（約59
11 坪），經鑑價後，系爭土地面積372.98平方公尺約為113
12 坪，原告應有部分約67坪（計算式： $113\text{坪} \times 4493 / 7560 = 67.$
13 1坪 ），每坪租金為267元（計算式： $\text{總價}17,902\text{元} \div 67\text{坪} = 2$
14 67元 ，元以下四捨五入），而系爭地上物實際占有面積約為
15 59坪，是被告所受之不當得利數額應為每月15,753元（計算
16 式： $267\text{元} \times 59\text{坪} = 15,753\text{元}$ ），則被告自109年7月23日起至
17 113年5月31日止，共計47個月所受相當於租金之不當得利數
18 額為740,391元（計算式： $\text{每月}15,753\text{元} \times 47\text{月} = 740,391$
19 元）。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，提
20 起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭地上物拆除，並將該
21 部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原
22 告740,391元。(三)被告應自113年6月1日起至騰空返還系爭土
23 地之日止，按月給付原告15,753元。

24 二、被告則以：被告於77年9月5日購買660地號土地，隨即委由
25 營造業者進行整地、規劃，於80年間完成系爭廠房興建，或
26 因系爭土地坐落位置特殊及其地籍辨識困難，致被告系爭廠
27 房如附圖所示之系爭地上物越界占有系爭土地，被告並非故
28 意或重大過失而為越界建築，且兩造間自98年起迄今多次競
29 爭收購系爭土地之其他應有部分，原告均未行使權利，並於
30 知悉被告越界建築前提下，仍陸續購買系爭土地之應有部
31 分，顯見原告已默許現狀，原告現起訴請求拆屋還地，顯有

01 違誠實信用方法，係屬權利濫用。又系爭土地之使用分區為
02 保護區，且其土地範圍狹小細長，深度僅為3公尺，係屬畸
03 零地，可得利用價值甚低，原告主張參考鄰近建築用之地租
04 金計算不當得利之數額，顯不合理，應以系爭土地申報地價
05 年息百分之1計算較為合理等語資為抗辯。並聲明：駁回原
06 告之訴。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張：原告自98年10月起即為系爭土地之共有人，歷年
09 多次購買系爭土地之應有部分，於109年7月23日就系爭土地
10 之應有部分為7560分之4493等情，業據原告提出土地所有權
11 狀、土地登記第一類謄本為證（見重調卷第19、71至79
12 頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。原告復主張：被
13 告係660地號土地所有人，其於600地號土地興建被告所有之
14 系爭廠房，然系爭地上物未經原告同意越界占有系爭土地如
15 附圖地號659(1)所示部分（面積193.39平方公尺）等情，有
16 土地登記第一類謄本在可佐（見本院卷第67頁），為被告所
17 不爭執（見本院卷第339頁），而系爭地上物占有原告所共
18 有之系爭土地，其位置、面積，經本院至現場履勘，並經本
19 院囑託地政事務所測量在案，有本院履勘筆錄、新北市新莊
20 地政事務所114年11月20日新北莊地測字第1146087907號函
21 暨附件土地複丈成果圖及照片在卷可稽（見本院卷第309至3
22 13、315至318、263頁），是原告主張被告所有之系爭地上
23 物占用原告所共有之系爭土地如附圖地號659(1)所示部分
24 （面積193.39平方公尺）等事實，亦堪信為真正。

25 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
28 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
29 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
30 明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
31 之責任。民事訴訟法第277條前段有明文規定。而以無權占

01 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事
02 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其
03 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
04 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度臺上字第11
05 20號、88年度臺上第1164號判決意旨參照）。經查，被告所
06 有之系爭廠房中系爭地上物占有系爭土地如附圖暫編地號65
07 9(1)所示部分（面積193.39平方公尺）等情，已如前述，而
08 被告未就系爭土地之使用、收益，有何占有之合法正當權源
09 提出任何事證供本院審酌，自應認其為無權占有。

10 (三)被告雖辯稱：並非故意或重大過失越界建築，且原告早已知
11 悉被告越界建築，然多次與被告競爭收購系爭土地之其他應
12 有部分，顯見原告已默許現狀，原告現起訴請求拆屋還地，
13 顯有違誠實信用方法，係屬權利濫用等語，惟按民法第148
14 條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利
15 益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使
16 他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實
17 及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利
18 之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權利人因權利行
19 使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之
20 損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第753號判
21 決意旨參照）。再按所謂默示之意思表示，係指依表意人之
22 舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。若單純
23 之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示
24 者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上字
25 第1842號判決意旨參照）。被告並未舉證證明原告或其他共
26 有人有明示或默示同意系爭廠房於興建時得越界占用系爭土
27 地，則縱認系爭地上物長期占用期間原告均無異議，揆諸前
28 開說明，至多僅屬為原告單純之沉默，仍與默示同意之意思
29 有別。又系爭土地為私人土地，被告欠缺合法使用權源，越
30 界興建系爭廠房，已造成原告管理使用收益之損害，原告請
31 求拆除系爭廠房越界建築部分及返還系爭土地，屬權利之正

01 當行使，難認係以損害被告為主要目的，不構成權利濫用。
02 從而，被告既無權以系爭地上物占有系爭土地，而侵害系爭
03 土地所有權人之權利，原告依民法第767條第1項、第821條
04 規定，請求被告拆除系爭地上物如附圖暫編地號659(1)所示
05 部分（面積193.39平方公尺），並將該部分土地騰空返還原
06 告，應屬有據。

07 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179條定有明文；而不當得利之法則請求返還不
09 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
10 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
11 非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可能
12 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺
13 上字第1695號民事判決意旨參照）。查，原告為系爭土地之
14 共有人，被告以系爭地上物無權占有系爭土地，已如前述。
15 是被告因而獲有占有系爭土地相當於租金之利益，致原告受
16 有無法使用收益系爭土地之損害，被告之占有欠缺法律上原
17 因。又原告迄至109年7月23日就系爭土地之應有部分累計為
18 7560分之4493之情，有土地登記第一類謄本附卷可稽（見重
19 調卷第75頁）。從而，原告依民法第179條規定，請求被告
20 應自109年7月23日起至拆除系爭地上物，返還所占有之土地
21 之日止，給付相當於租金之不當得利乙節，洵屬有據，應予
22 准許。

23 (五)再按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條
24 準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為
25 限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地
26 價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予
27 申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條
28 定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
29 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
30 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
31 為決定（最高法院68年臺上字第3071號民事判決意旨參

01 照)。查系爭土地坐落位置為新北市林口區工九路，被告占
02 有使用範圍面聯工九路，為雙向一線道馬路，該區為工業區
03 多為廠房，附近有7-11、全家便利商店、公車站（步行約
04 8、9分鐘），距離國道1號林口交流道開車約15分鐘，交通
05 方便，生活機能尚可等情，業經本院至現場履勘，而有本院
06 履勘筆錄在卷可佐（見本院卷第311頁），堪認系爭土地附
07 近生活機能尚屬便利。是本院審酌系爭土地為坐落位置、工
08 商業發展程度及生活機能程度，併考量被告無權占有如附圖
09 地號之使用情形等一切情狀，認被告無權占有附圖地號部分
10 致原告所受損害，應以系爭土地之申報地價即公告地價年息
11 百分之6計算為合理適當。次查，系爭土地109年、110年之
12 公告地價為540元/平方公尺，111年、112年之公告地價為56
13 0元/平方公尺，113年之申報地價為496元/平方公尺等情，
14 此有地價查詢資料、土地登記第一謄本在卷可參（見本院卷
15 第491頁、重調卷第75頁），是系爭土地109年、110年之申
16 報地價為432元/平方公尺（即109年、110年公告地價540元
17 之8成），111年、112年之申報地價為448元/平方公尺，113
18 年之申報地價為496元/平方公尺。是以前揭申報地價為計算
19 基礎，乘以年息百分之6，並按被告無權占有系爭土地之面
20 積即193.39平方公尺及原告就系爭土地之應有部分為7560分
21 之4493，則原告得請求被告給付自109年7月23日至113年5月
22 31日止相當於租金之不當得利數額共計為11,897元（計算式
23 為占用面積×申報地價×年息×應有部分×〈該年度請求之日
24 數〉該年度總日數，詳如附表所示，元以下四捨五入），及
25 自113年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於
26 租金之不當得利為285元（計算式：申報地價496元×193.39
27 m²×6%÷12月×4493/7560=285元），逾此範圍所為請求，即
28 無理由。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規
30 定，請求被告應將坐落系爭土地上如附圖地號659(1)所示之
31 系爭地上物（面積193.39平方公尺）拆除，並將該部分土地

01 騰空返還原告及全體共有人；並給付原告11,897元，復應自
02 113年6月1日起至騰空返還前開土地之日止，按月給付原告2
03 85元，為有理由，應予准許，逾此範圍所為請求，為無理
04 由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
06 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
07 無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

08 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
09 事訴訟法第79條，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

11 民事第五庭 法官 鄧雅心

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

16 書記官 賴峻權

17 附表：

18

編號	年度	請求起算日	請求終止日	申報地價 (新台幣元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息(%)	原告應有部份	不當得利金額 (新台幣)
1	109	1090723	1091231	432	193.39	6	4493 /	1,318.61
		7560						
2	110	1100101	1101231	432	193.39	6	4493 /	2,979.09
		7560						
3	111	1110101	1111231	448	193.39	6	4493 /	3,089.43
		7560						
4	112	1120101	1121231	448	193.39	6	4493 /	3,089.43
		7560						
5	113	1130101	1130531	496	193.39	6	4493 /	1,420.51
		7560						
合計								11,897.07

19 附圖：