

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1512號

原告 黃中駿

訴訟代理人 吳文琳律師

崔瀨文律師

被告 游俊文

訴訟代理人 鄭世脩律師

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國113年10月16日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○○段0000地號土地如附圖
所示編號1056(1)占用面積32.04平方公尺之貨櫃屋及外圍鐵
皮屋拆除，並將占用土地返還原告及其他共有人全體。

二、被告應將坐落於新北市○○區○○○段000地號土地如附圖
所示編號932(1)占用面積8.45平方公尺之貨櫃屋及外圍鐵皮
屋拆除，並將占用土地返還原告及其他共有人全體。

三、被告應給付原告及其他共有人全體新臺幣貳萬玖仟零捌拾
元，及自民國一百一十三年五月三日起至清償日止，按年息
百分之五計算之利息，並自民國一百一十三年五月一日起至
返還上開土地之日止，按月給付原告及其他共有人全體新臺
幣伍佰貳拾柒元。

四、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
縮減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3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：(一)被告
應將坐落於新北市○○區○○○段0000地號土地如附圖1所
示占用面積約為9坪之貨櫃拆除(實際面積以鈞院囑託地政機

關鑑定為主)，並將占用土地返還原告及其他共有人全體。

(二)被告應給付原告新臺幣（下同）64,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2,700元。(三)願供擔保，請准予宣告假執行。

嗣以民事擴張訴之聲明狀，變更聲明為：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○○段0000地號土地上，如附圖3即新北市樹林地政事務所民國113年9月9日複丈成果圖所示編號1056(1)占用面積32.04平方公尺之貨櫃屋及外圍鐵皮屋拆除，並將占用土地返還原告及其他共有人全體。(二)被告應將坐落於新北市○○區○○○段000地號土地上，如附圖3即新北市樹林地政事務所113年9月9日複丈成果圖所示編號932(1)占用面積8.45平方公尺之貨櫃屋及外圍鐵皮屋拆除，並將占用土地返還原告及其他共有人全體。(三)被告應給付原告36,364元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自113年5月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告657元。(四)願供擔保，請准予宣告假執行。此核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：

- (一)被告無權占有系爭土地，原告得依據民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告將貨櫃拆除，並將占用土地返還原告及其他共有人全體：
- 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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。
 - 2.經查，新北市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭1056地號土地）、新北市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭932地號土地）為原告黃中駿與其他共有人陳正佳、陳一彰、陳一賓、陳一聰、邱陳智惠、陳智英、傅家祺、黃中

宏、陳振國等10人所共有，系爭土地為原告與上開共有人所共有之成福一段933、832、641、926等4筆土地，面積共計13,1558.88平方公尺，約4101.56坪，唯一對外聯通道路之出口，地目為乙種建地，土地價值甚高。豈料，被告未經原告同意，長年將其所有之貨櫃（下稱系爭貨櫃）放置靠近聯通道路之上開土地上，影響系爭土地之進出，此觀該貨櫃鐵皮上面標示「租/售 0000-000-000」，0000-000-000為被告游俊文手機號碼，被告無權佔用之事實甚明。

(二)被告系無權占有系爭土地，自應給付相當於租金之不當得利：

1.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百分之十為限」土地法第97條第1項定有明文。次按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年台上字第1695號判決意旨參照）。

2.經查，被告自承於80年間佔有系爭土地。被告係113年5月2日收到鈞院6月12日調解通知與起訴狀繕本，往前追溯5年，應自108年5月1日起計算5年相當租金之損害賠償，合先敘明。系爭1056地號土地暨系爭932地號土地於113年2月地籍圖重測前之舊地號，分別為成福段成福小段473地號與847地號，且每兩年申報地價。為明晰計，謹將5年之地價、月租金及5年相當租金之不當得利，表列如下：

(1)成福一段1056地號(即重測前-成福小段473地號) 占用面積32.04平方公尺，5年相當於租金之不當得利35,376元：

年度	申報地價	證物	依土地法第97條第1項計算之月租金(地價*面積*10%÷12)	5年相當租金之不當得利

01

108	2160	原證8	577	0000(000*8 個月) 說明：108年5月1日-108年12月31日共8個月
109	2160	原證8	577	0000(000*12)
110	2160	原證8	577	0000(000*12)
111	2240	原證8	598	0000(000*12)
112	2240	原證8	598	0000(000*12)
113	2400	原證1	640	0000(000*4) 說明：113年1月1日-113年4月30日共4個月
總計				35,376

02

(2)成福一段932地號(即重測前-成福小段847地號) 占用面積8.45平方公尺，5年相當於租金之不當得利988元。

03

04

年度	申報地價	證物	依土地法第97條第1項計算之月租金(地價*面積*10%÷12)	5年之不當得利
108	224	原證9	16	128(16*8) 說明：108年5月1日-108年12月31日共8個月
109	224	原證9	16	192 (16*12)
110	224	原證9	16	192 (16*12)
111	240	原證	17	204 (17*12)

		9		
112	240	原證 9	17	204 (17*12)
113	240	原證 6	17	68 (17*4) 說明：113年1月 1日-113年4月30 日共4個月
總計				988

(3)綜上，自108年5月1日起至113年4月30日計算被告無權占有系爭兩筆土地5年相當租金之不當得利共計36,364元(計算式：35,376+988=36364)。因被告迄未返還無權占有之土地，故自113年5月1日起至清償日止，按月給付 657元(計算式：640+17=657)相當於租金之不當得利。

(三)為此，爰依民法第821條、第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：如變更後聲明所示。

(四)對被告抗辯之陳述：

1.被告稱被告之父於80年間即購買鐵皮屋，其依時效取得地上權云云。按，「查被上訴人未依法登記為系爭占用土地之地上權人，無從依地上權之法律關係就系爭占用土地享有合法占有權源」臺灣高等法院民事判決113年度重上字第199號判決可資參照。經查，被告並非系爭兩筆土地登記之地上權人，足見被告於系爭兩筆土地上放置貨櫃，確屬無權占有無訛。

2.另原告係系爭土地原所有權人陳天賜之外孫，與舅舅、阿姨於89年2月17日分割繼承即已取得系爭土地之所有權(詳原證1)，被告辯稱原告係事後法拍取得土地所有權應繼受前手買賣合約，顯屬無據。

3.至於被告主張與訴外人陳正佳、陳一聰、陳智英於112年 12月 26 日成立之買賣契約係就鐵皮屋坐落之新北市○○區○○○○段 0000 號地號之土地為買賣之標的云云，然未見其舉

證已不足採信，況陳正佳、陳一聰、陳智英業以其受被告詐欺，已於113年3月1日撤銷與被告間之上開買賣，意即解除與被告間買賣契約，並請被告出面受理返還5萬元訂金。足見被告與訴外人陳正佳、陳一聰、陳智英間就系爭1056地號土地並無任何買賣關係存在，益徵被告無權占有系爭土地。

三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

(一)本件鐵皮屋係被告之父於80年間即曾購買占用，有依時效主張取得地上權之適用。惟事隔久遠，並無購買事證。

(二)本件原告係事後依法院拍定取得土地所有權，應繼受前手買賣合約之拘束。

(三)本件被告向外人陳正佳、陳一聰、陳智英於112年12月26日成立之買賣契約係就鐵皮屋坐落之新北市○○區○○○0000號地號之土地為買賣之標的，係為將80年間已占用之鐵皮屋為進一步之合法占用權源。並非就鐵皮屋之標的為買賣之標的。

四、法院之判斷：

原告主張其為系爭土地之共有人，被告則以系爭貨櫃占用系爭土地如附圖所示即編號1056(1)占用面積32.04平方公尺、編號932(1)占用面積8.45平方公尺之事實，業據提出系爭土地位置圖(藍色斜線標示處)、系爭1056地號及系爭932地號土地登記第一類謄本、成福一段1056、933、832、641、926等5筆土地位置圖、貨櫃照片、被告FB自我介紹(有手機號碼)、新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖、航拍圖、系爭1056地號土地新舊地號對照與歷年申報地價、系爭932地號土地與歷年申報地價、臺北青田郵局第274號存證信函等件為證，並有本院測量筆錄、新北市樹林地政事務所113年9月18日新北樹地測字第1136217718號函及後附土地複丈成果圖在卷可參，；被告對於系爭貨櫃占有系爭土地並無爭執，惟抗辯並非無權占有，並以前詞置辯。是本件應予審究者為：(一)被告是否無權占有系爭土地？被告抗辯其已時效取得地上權，是否可採？(二)原告得否請求被告給付相當於租金之

不當得利，及其得請求之金額為何？茲論述如下：

(一)被告是否無權占有系爭土地？被告抗辯其已時效取得地上權，是否可採？

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。又按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821條亦有明文。復按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院72年度台上字第2516號判決意旨參照）。

2.被告雖抗辯其因時效取得地上權云云，然為原告所否認，依舉證責任分配原則，被告應就此有利於己之事實負舉證責任。按占有他人之土地建築房屋，有以無權占有之意思為之者，有以所有之意思為之者，非必皆以行使地上權之意思而為占有，故主張因時效取得地上權者，須就其主觀上有行使地上權之意思負舉證責任。另因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有（最高法院107年度台上字第1215號判決意旨參照）。依卷內系爭土地查詢資料記載，系爭土地並無地上權登記，被告亦從未主張或舉證其於原告提起本件訴訟前，已向地政機關請求登記為地上權人一情，依前揭說明，自無法認定被告有行使地上權之意思而占有系爭土地並據以對原告，是被告此部分抗辯，實非可採。被告復未能提出其他證據以證明其有合法占有系爭土地之權源，被告此部分之抗辯，應係避就之詞，無可採信。

3.被告另辯稱向有外人陳正佳、陳一聰、陳智英於112年12月26日成立之買賣契約係就鐵皮屋坐落之新北市○○區○○○0

000號地號之土地為買賣之標的，係為將80年間已占用之鐵皮屋為進一步之合法占用權源云云，為原告所否認，被告亦未提出具體證明以為佐證，是被告所辯，顯不足採。從而，原告主張被告無權占有系爭土地一節，堪信為真實。

4.是依上揭規定，原告請求被告將系爭貨櫃屋及外圍鐵皮屋拆除，並將系爭土地遭占用部分返還原告及其餘全體共有人，自屬有據。

(二)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利，及其得請求之金額為何？

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。」，民法第179條亦定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，此為通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。本件被告未取得合法占有系爭土地之權利，有如前述，是以原告主張被告係無法律上之原因受有使用土地之利益，致原告受相當於土地租金之損失，得向被告請求相當於租金之不當得利，即非無據。而城市地方之房屋租金及建築房屋之基地租金，依土地法第97條第1項規定，以不超過土地及其建築物申報價額年息10%為限，且依平均地權條例第16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。另土地法第97條第1項之所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，要無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事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

2.本院審酌系爭土地為原告與上開共有人所共有之上開成福一段933、832、641、926等4筆土地，唯一對外聯通道路之出口，地目為乙種建地，土地價值甚高，惟本件原告主張以土地申報地價年息10%為計算實屬過高，本院認應以8%為相當於租金之不當得利之計算標準為適當。又系爭1056地號土地

01 及系爭932號地號土地於108年至113年之申報地價分別為每
02 平方公尺2,160元、2,240元、2,400元及224元、240元，有
03 原告提出之系爭土地土地登記謄本可按，據此核算各年之申
04 報地價，經核算被告應給付自108年5月1日起至113年4月30
05 日相當於租金之不當得利共計29,080元《計算式：(2,160元
06 $\times 32.04$ 平方公尺 $\times 8\% \times 8/12$) + (2,160元 $\times 32.04$ 平方公尺 $\times 8\% \times$
07 2) + (2,240元 $\times 32.04$ 平方公尺 $\times 8\% \times 2$) + (2,400元 $\times 32.04$ 平
08 方公尺 $\times 8\% \times 4/12$) + (224元 $\times 8.45$ 平方公尺 $\times 8\% \times 8/12$) + (224
09 元 $\times 8.45$ 平方公尺 $\times 8\% \times 2$) + (240元 $\times 8.45$ 平方公尺 $\times 8\% \times 2$) +
10 (240元 $\times 8.45$ 平方公尺 $\times 8\% \times 4/12$) = 3,691元 + 11,073元 + 11,4
11 83元 + 2,051元 + 101元 + 303元 + 324元 + 54元 = 29,080元，元以
12 下四捨五入》，及自113年5月1日起自返還系爭土地之日
13 止，按月給付之金額應為527元《計算式：(2,400元 $\times 32.04$
14 平方公尺 $\times 8\% \times 1/12$) + (240元 $\times 8.45$ 平方公尺 $\times 8\% \times 1/12$) = 5
15 13元 + 14元 = 527元，元以下四捨五入)，為有理由，應予准
16 許，逾此部分之請求，則屬無據。

17 五、從而，原告依民法第821條、第767條第1項及第179條之規定
18 請求如主文第1至3項所示之內容，為有理由，應予准許，逾
19 此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
21 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

22 七、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰
23 依職權宣告假執行，原告就此陳明願供擔保聲請准予假執
24 行，僅係促使本院為上開職權發動，此應併予敘明。至原告
25 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

26 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
27 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如
28 主文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

30 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

31 法 官 呂安樂

01 以上為正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
06 書記官 魏賜琪