

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第220號

原告 郭紹祖

鄭仙女

共同

訴訟代理人 邱懷祖律師

張婉娟律師

陳新佳律師

被告 隆義實業股份有限公司

法定代理人 朱林蘭

訴訟代理人 魏翠亭律師

許育齊律師

陳恩民律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如本判決附圖所示（B2）部分面積一三四平方公尺之廠房及辦公室拆除，並將所占用土地騰空返還原告郭紹祖，及應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如本判決附圖所示（B1）部分面積八七平方公尺之廠房及辦公室、（C）部分面積二一平方公尺之鐵棚、（E）部分面積三平方公尺之「水泥平台」均拆除，並將所占用土地騰空，且連同本判決附圖所示（甲）部分面積八五平方公尺之水泥通道土地暨（D）部分面積七平方公尺之水溝部分土地一併返還予原告。

被告應：（一）給付原告郭紹祖新臺幣貳拾肆萬參仟元、原告鄭仙女新臺幣玖萬捌仟貳佰捌拾元，及均自民國一一〇年十一月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；及（二）：自民國一一〇年十一月十日起至返還本判決第一項占用土地之日止，按年給付原告郭紹祖新臺幣肆萬捌仟陸佰元、原告鄭仙女新

01 臺幣壹萬玖仟陸佰伍拾陸元。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用新臺幣玖萬捌仟肆佰捌拾參元由被告負擔。

04 本判決第一項於原告郭紹祖以新臺幣貳佰零參萬貳仟伍佰元、原
05 告鄭仙女以新臺幣捌拾貳萬貳仟零參拾參元，為被告供擔保後得
06 假執行。但被告如以新臺幣捌佰伍拾陸萬參仟元為原告預供擔保
07 後，得免為假執行。

08 本判決第二之（一）項於原告郭紹祖以新臺幣捌萬壹仟元、原告
09 鄭仙女以新臺幣參萬貳仟柒佰陸拾元，各為被告供擔保後，各得
10 假執行；但被告如依序各以新臺幣貳拾肆萬參仟元、新臺幣玖萬
11 捌仟貳佰捌拾元分別為原告郭紹祖、鄭仙女預供擔保後，得免為
12 假執行；本判決第二之（二）項就已到期之金額，於原告各以已
13 到期金額之三分之一為被告供擔保後，各得假執行。但被告如依
14 序以各該屆期之相同金額，分別為原告郭紹祖、鄭仙女預供擔保
15 後，得免為假執行。

16 原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本
19 案之言詞辯論者，應得其同意。訴經撤回者，視同未起訴，
20 民事訴訟法第262條第1項、第263條前段分別定有明文。原
21 告起訴時將台震機械工業有限公司（下稱：台震公司）、隆
22 義實業股份有限公司（下稱：隆義公司）併列被告，其中關
23 於台震公司部分，原告郭紹祖聲明求為台震公司應將坐落新
24 竹市○○段000地號土地（下稱：859地號土地）如起訴狀附
25 圖A、面積約34平方公尺之地上物拆除，並自所占用土地遷
26 出及騰空，將該部分土地返還原告郭紹祖，及給付新臺幣
27 （下同）7萬3,440元及自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償
28 日止，按年息5%計算之利息，並應自民國110年11月10日起
29 至被告返還前開土地之日止，按年給付1萬4,688元（見本院
30 卷第4頁起訴狀），嗣經原告郭紹祖於本院指定之第1次言詞
31 辯論期日以前，具狀撤回此部分之訴（見本院卷第36～37頁

01 撤回狀，繕本經台震公司於110年12月15日收受），揆諸前
02 揭規定，當生撤回之效力，視同對台震公司未起訴。

03 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
04 縮應受判決事項之聲明，不在此限；不變更訴訟標的，而補
05 充或更正事實上或法律上之陳述者者，非為訴之變更或追
06 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
07 文。查，原告起訴請求被告隆義公司應將坐落859地號土地
08 上，如起訴狀附圖B、面積約160平方公尺之地上物拆除，並
09 將所占用土地騰空返還原告郭紹祖，及應將坐落新竹市○○
10 段000地號土地（下稱：834地號土地），如起訴狀附圖C、
11 面積約188平方公尺之地上物拆除，並將所占用土地騰空返
12 還原告2人，暨給付原告郭紹祖54萬8,640元、鄭仙女20萬3,
13 040元及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
14 5%計算之利息，並應自110年11月10日起至被告返還占用85
15 9、834地號土地之日止，按年分別給付原告郭紹祖10萬9,72
16 8元、鄭仙女4萬0,608元（見本院卷第4～5頁起訴狀），嗣
17 依新竹市地政事務所收件日期文號111年1月21日竹圖土字第
18 9800號、複丈日期111年3月1日土地複丈成果圖（即本判決
19 附圖，下稱：附圖，出處見本院卷第142頁），而為補充或
20 更正地上物占用位置與面積，並調整相當於租金之不當得利
21 數額，聲明被告隆義公司應為拆除、騰空、返還如主文第1
22 項所示之全部占用土地，暨聲明被告應給付原告郭紹祖48萬
23 6,000元、鄭仙女19萬6,560元及均自起訴狀繕本送達之翌日
24 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自110年11月10
25 日起至被告返還占用土地之日止，按年給付原告郭紹祖9萬
26 7,200元、鄭仙女3萬9,312元（見本院卷第190～192頁最後
27 聲明、第198頁計算式），揆諸前揭規定，不變更訴訟標
28 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者者，非為訴之變
29 更或追加。

30 三、原告主張：本件土地為原告所有或共有（859地號土地、原
31 告郭紹祖單獨所有；834地號土地、原告2人分別共有各2分

之1），遭被告隆義公司無權占有，位置、面積、用途詳如附圖，又其中E部分之建築物，係「水泥平台」，依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告拆屋還地，並依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，又查本件無關乎民法第789條袋地通行權，且查被告抗辯相當於租金不當得利以申報地價年息2.5%計算乙節，並不符實情等語，爰聲明如最後聲明所示並願供擔保請准宣告假執行。

四、被告則以：伊所有新竹市○○段000○○000○○000地號土地（以下論述皆省略其段名），因原土地所有權人於60年間辦理土地分割時，致與公路無適宜聯絡而不能為通常使用，導致伊僅能通行於本件土地，故依民法第789條無須支付償金，退步言之，縱須支付，亦應以申報地價年息2.5%計算，方屬合理等語，資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

五、本件不爭執事項如下：（見本院卷第237頁筆錄）

（一）附圖編號（甲）面積85平方公尺，位置如附圖所示，且該水泥通道為被告設置（見本院卷第132頁），兩造不爭執。

（二）附圖編號（乙）面積221平方公尺，位置如附圖編號（B1）、（B2）所示，且該廠房及辦公室為被告設置，並提供於訴外人合笙科技有限公司（下稱合笙公司）使用，使用之門牌號碼為新竹市○○區○○○路000巷0弄0號（見本院卷第158頁），兩造不爭執。

（三）附圖編號（丙）面積21平方公尺，位置如附圖編號（C）所示，該鐵棚為被告設置（見本院卷第207頁），兩造不爭執。

（四）附圖編號（丁）面積7平方公尺，位置如附圖編號（D）所示，現狀為水溝，無設置水溝蓋。

（五）附圖編號（戊）面積3平方公尺，位置如附圖編號（E）E所示，且備註欄「建築物」三個字應更正為『水泥平台』四個字（見本院卷第137頁，法官草圖）。

01 六、本件爭執事項：「原告依照所有權能及不當得利法則，請求
02 拆屋還地等，最後聲明如本院卷第190～192頁所示，其請求
03 有無理由？」（見本院卷第238頁筆錄）。

04 七、按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
05 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。因土地一部之讓
06 與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，
07 土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人
08 之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分
09 別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用
10 者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金，民法第
11 767條第1、2項、第789條分別定有明文。茲原告以被告無權
12 占有為由，而提起本件請求返還所有物之訴，被告就物屬原
13 告所有、但為被告占有之事實，並不爭執，僅以被告非無權
14 占有為抗辯者，則被告應就其占有正當權源之事實加以證
15 明。經查：

16 （一）本件834、859地號與相鄰之856、857、858地號土地其權
17 利之變動概況：

18 1、新竹縣○○鄉○○段000000地號土地於60年10月30日分割
19 出同段1020-52、1020-61、1020-67地號，其中1020-61地
20 號土地於72年3月30日重測後為現834地號土地即本件土
21 地，為原告2人共有，原告郭紹祖於61年11月2日因買賣取
22 得應有部分1/2，原告鄭仙女於89年6月19日因分割繼承登
23 記取得應有部分1/2（見本院卷第110～114頁舊土地登記
24 簿、第16頁土地登記謄本）。

25 2、新竹縣○○鄉○○段0000000地號土地於60年11月16日分
26 割增加1020-48、1020-49、1020-50、1020-51地號土地
27 （見本院卷第100頁舊土地登記簿），其中：①1020-48地
28 號土地重測後為新竹市○○段000地號土地（下稱856地號
29 土地，見本院卷第68頁舊土地登記簿），被告於79年3月2
30 1日因買賣而取得856地號土地單獨所有權（見本院卷第60
31 頁土地登記謄本）；②1020-49地號土地重測後為新竹市

○○段000地號土地（下稱857地號土地），被告於79年3月6日因買賣而取得857地號土地單獨所有權（見本院卷第74、76頁舊土地登記簿、第72頁土地登記謄本）；③1020-50與由1020-3地號土地分割出來之1020-67地號土地合併分割為一筆土地，經重測後為新竹市○○段000地號土地（下稱858地號土地），被告於79年3月6日因買賣而取得858地號土地單獨所有權（見本院卷第86、88頁舊土地登記簿、第84頁土地登記謄本）；④1020-51地號土地重測後為現859地號土地即本件土地，原告郭紹祖於61年9月20日因買賣而取得859地號土地單獨所有權（見本院卷第102、104頁舊土地登記簿、第14頁土地登記謄本）。

（二）惟856、857、858地號土地縱未臨路，仍不足以作為被告占用本件土地之正當事由：

- 1、雖被告抗辯伊所有856、857、858地號土地，因前述60年間分割緣故，導致該3筆土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用乙情，然查被告使用本件土地之情形，非作為該3筆土地對外通行之「通常使用」，附圖編號（甲）面積85平方公尺之水泥通道（備註：可再細分為編號（A）部分面積64平方公尺、上方無鐵棚遮陰＋（C）即（丙）部分面積21平方公尺、上方有鐵棚遮陰），及編號（乙）面積221平方公尺之廠房與辦公室（備註：可再細分為編號（B1）面積87平方公尺、834地號＋（B2）面積134平方公尺、859地號），皆為被告設置（見不爭執事項），並經收取租金另提供於訴外人合笙公司「營業使用」（見本院卷第239頁筆錄第6～9行），再依本院於111年3月1日會同當事人、代理人、地政人員至現場履勘，由設置電線桿之小路作為起點，先步行至被告設置之水泥鋪面（即附圖編號甲），於盡頭發見前述被告設置並出租於訴外人合笙公司營業、附掛遮雨棚在內之廠房及辦公室（見本院卷第130～139頁勘驗報到單、筆錄、現場草圖、第148～174頁原告訴訟代理人查報之街景圖及現場實景照

片），可知該廠房及辦公室主體建物已占據本件土地，更有水泥通道、鐵棚架等物便利於訴外人合笙公司從業人員進出，故856、857、858地號土地縱未臨路，既非作為相鄰土地一般對外通行之用，則仍不足以據以作為被告占用本件土地之抗辯事由，因此本件原告自得請求拆除、還地，資以維護所有權之完整性。

2、至附圖編號（丁）面積7平方公尺（備註：詳如編號（D）、無設置水溝蓋之水溝），與編號（戊）面積3平方公尺（備註：詳如編號（E），「建築物」3字應更正為『水泥平台』，見不爭執事項），被告固否認係伊設置或占用（見本院卷第205、240頁筆錄），經本院函詢新竹市香山區公所結果，該所函覆查無設置資料且非為該所維管（見本院卷第214頁覆函），本院審酌前開廠房及辦公室主體建物已占據本件土地，更設置水泥通道、鐵棚架，便利於訴外人合笙公司營業，無權占用情形明顯甚且以上面積已達306平方公尺（ $85+221=306$ ），則丁、戊合計10平方公尺之部分，合理同屬被告便利於訴外人合笙公司營業之無權占用，復查其中編號（D）之水溝其性質有助於廠房排水及防止淹水，而水溝盡頭盆栽後面之編號（E）水泥平台（見本院卷第137頁，法官草圖），則相當近於於編號（乙）之廠房及辦公室，故仍認於此部分原告亦得請求拆除、還地。

八、次按，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，是請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年台上字第1094號判決意旨參見）。土地法則規定：「（第97條第1項）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。（第105條）第97條…規定，於租用基地建築房屋均準用之。（第148條）土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」。又，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位

置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例意旨參見）。經查：

（一）被告無權占有系爭土地，原告依民法第179條訴請被告給付相當於租金之不當得利，為有根據，本院審酌系爭土地使用分區及使用地類別均為空白，申報地價105、107、109年每平方公尺均為4,320元（見本院卷第14、16、23、24頁土地登記謄本、地價謄本），併參本件履勘期日現場所見，本件土地尚未達到位處精華地段、商業活動繁榮與店家林立之程度（見是日履勘筆錄及街景圖、現場照片），又國人與他人訂立之有償性租賃契約租金多寡，常涉及地段、市場供需、契約雙方當事人交易實力等情，不一而足，故而租金乙端僅能作為計算不當得利數額其中一項參考因子，又被告抗辯伊收取之租金係按申報地價2.5%計算（見本院卷第58頁被告書狀），本不妨礙原告得以基地申報地價為基礎，同時參酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值等等各情，資以作為其請求返還之依據，本院綜據上情，認為本件取申報地價年息5%計算為適當（詳見後述本院計算式），並因原告請求起訴前5年相當於租金之不當得利，屬無確定期限給付，原告以民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，計算法定遲延利息，該書狀繕本已於110年11月19日送達（見送達卷送達證書），被告迄未給付，當自110年11月20日起至清償日止，按年息5%計算法定遲延利息（民法第229條第2項、第233條第1項、第203條參看），原告於上開範圍內請求給付本、息，為有理由，應為准許；逾此範圍之請求，當屬無據，應予駁回。

（二）本件准許原告請求金錢給付其範圍之詳細計算式：

1、起訴前5年相當於租金之不當得利：

原告郭紹祖24萬3,000元【859地號土地：申報地價4,320

元 $\times$ 占用面積134平方公尺 $\times 5\% \times 5$ 年 $=14$ 萬4,720元 $+834$ 地號土地：申報地價4,320元 $\times$ 占用面積182平方公尺 $\times 5\% \times 5$ 年 $\times$ 應有部分 $1/2=9$ 萬8,280元】、原告鄭仙女9萬8,280元【834地號土地：申報地價4,320元 $\times$ 占用面積182平方公尺 $\times 5\% \times 5$ 年 $\times$ 應有部分 $1/2=9$ 萬8,280元】。

2、起訴後至返還占用系爭土地之日止，每年應收取相當於租金之不當得利：

原告郭紹祖4萬8,600元【859地號土地：申報地價4,320元 $\times$ 占用面積134平方公尺 $\times 5\%=2$ 萬8,944元 $+834$ 地號土地：申報地價4,320元 $\times$ 占用面積182平方公尺 $\times 5\% \times$ 應有部分 $1/2=1$ 萬9,656元】、原告鄭仙女1萬9,656元【834地號土地：申報地價4,320元 $\times$ 占用面積182平方公尺 $\times 5\% \times$ 應有部分 $1/2=1$ 萬9,656元】。

九、本件原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，核與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准、免之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依據，不應准許，併予駁回。

十、兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生影響，爰不一一論列，併此說明。

十一、訴訟費用之負擔：減縮部分聲明之裁判費，依民事訴訟法第83條第1項規定暨參照臺灣高等法院暨所屬法院（81）廳民一字第16977號研究意見，應由原告負擔，原告於起訴同時，業據繳納裁判費10萬2,112元，扣除撤回台震公司部分不退費，本件訴訟標的金額或價額856萬3,600元，應徵收第一審裁判費8萬5,483元，又本院依聲請退還溢繳6,139元（見本院卷第228頁聲請退費書狀、第260頁筆錄、第2頁反面收據綠聯、第250頁本院111年8月10日函），於訴訟程序進行中，另發生之地政規費即土地勘查複丈費共1萬3,000元，均由原告預繳（9,800元 $+3,200$ 元，見本院卷第260、262頁），又因相當於租金之不當得利依民事訴訟法第77條之

01 2第2項未計入本件訴訟標的價額之計算，以上合計9萬8,483
02 元（8萬5,483元+9,800元+3,200元），爰依民事訴訟法第
03 79條後段規定，酌量情形命無權占有之一造即被告全部負擔
04 之。

05 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
06 民事庭 法 官 周美玲

07 以上正本係照原本作成。

08 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，應
09 按他造人數添具繕本，並按不服程度繳納第二審上訴費用。如委
10 任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判
11 費，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，
12 其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，
13 而逕行駁回上訴。如被告對本判決不利益之部分全部不服提起上
14 訴，按上訴利益新臺幣856萬3,600元計算，應繳納第二審上訴費
15 用為新臺幣12萬8,764元。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
17 書記官 徐佩鈴

18 附圖：新竹市地政事務所收件日期文號111年1月21日竹圖土字第
19 9800號、複丈日期111年3月1日土地複丈成果圖。