臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第241號

原　　告　林月琴

000000000000000000

訴訟代理人　吳明蒼律師

複代理人　　沈文莉律師

被　　告　北大科技管理顧問有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼法定代理

人　　詹雅棋

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　張智宏律師

上列當事人間返還土地事件，本院於民國115年8月20日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告北大科技管理顧問有限公司應將坐落新竹市○○段000地號土地、738地號土地如新竹市地政事務所114年11月27日第121600號土地複丈成果圖所示B1部分(面積73.02平方公尺)、B4部分(面積32.51平方公尺)之建物拆除，並將土地騰空返還予原告及共有人全體。

二、被告北大科技管理顧問有限公司應給付原告新臺幣99,906元，自民國114年6月24日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣1,665元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告北大科技管理顧問有限公司負擔百分之30，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條、第262條第1項分別定有明文。原告起訴時原以被告北大科技管理顧問有限公司（下稱被告北大公司）及其原法定代理人詹云儆為被告請求：「(一)被告應將坐落於新竹市○○市○○段000○000○000○000○000○000地號土地上之地上物（實際占用面積待測量後更正）拆除騰空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。(二)訴訟費用由被告負擔。」，嗣於本院囑託新竹市地政事務所鑑測後，分別以書狀變更並追加聲明(一)至(三)為：「(一)被告北大科技管理顧問有限公司應將坐落於新竹市○○段000○000○000○000○000○000地號土地上門牌號碼新竹市○區○○路0巷0○0號如新竹市地政事務所114年11月27日第121600號土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號B1、B2、B3、B4、B5、B6（面積359.63平方公尺）之建物拆除騰空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。(二)被告北大科技管理顧問有限公司、詹雅棋應連帶給付原告新臺幣(下同)487,190元，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起至返還土地止，按月給付原告8,119元。(三)訴訟費用由被告負擔。」經核，依附圖測量結果更正聲明部分，僅屬更正事實上與法律上之陳述，不涉及訴之變更追加，毋庸為同意變更、追加與否之准駁；至撤回被告詹云儆及追加被告詹雅棋及變更聲明部分，已獲詹云儆同意(見本院卷第347頁)，其餘部分核屬基於請求返還土地及給付不當得利之同一基礎事實，合於上開民事訴訟法之規定，應予准許。至原告於訴訟中曾追加被告閻寶華及劉興亮，此部分在言詞辯論前，原告又具狀撤回，揆諸上開規定，亦應准許。

二、按法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；又承受訴訟

人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。本件原告法定代理人原為詹云儆，訴訟審理中改為詹雅棋擔任原告之法定代理人，經被告具狀聲明由詹雅棋承受訴訟，此有公司變更登記表附卷可稽（見本院卷第305頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為坐落新竹市○○市○○段000○000○000○000○000○000地號土地（以下合稱系爭土地）共有人之一，其應有部分如附表一「應有部分」欄所示。被告詹雅琪為被告北大公司之法定代理人，被告北大公司無法律上權源，在系爭土地興建地上物，顯係無權占有系爭土地，原告為系爭土地之共有人之一，自得依上開規定，請求被告將其等占用系爭土地之部分拆除，並返還占用之土地予原告及其他全體共有人。被告詹雅琪身為被告北大公司之法定代理人，對於公司營業項目及其不動產使用情形，自無不知之理。其對於公司占有土地是否具備合法權源，負有注意及監督義務，竟在無合法權源之情形下占有並使用系爭土地以遂行營業行為，顯已違反法令規範。是以，本件被告北大公司之無權占有行為，既係於執行公司業務過程中所為，且違反法令致原告受有損害，依公司法第23條第2項規定，被告詹雅琪自應與被告北大公司負連帶損害賠償責任。

(二)本件原告固曾簽署土地使用權同意書，惟其同意之範圍，僅限於供為興建系爭建物之用，並非概括允許被告北大公司得任意為持續性之占有、使用或收益。況且被告北大公司實際占有使用之範圍，已明顯逾越原告原先同意之土地範圍。就其逾越部分，既未經原告及其他共有人同意，即屬無權占有，且被告北大公司對該占有部分亦無任何合法權源，應認屬不法侵害他人權利之行為。又系爭土地鄰近新竹市公道五路與介壽路交叉口，並臨光復路一段，地理位置優越。自系

爭土地步行約2分鐘可達國泰世華銀行及全聯福利中心，步行約10分鐘可達關東市場、新竹市文化局圖書館及新科國民運動中心等公共設施，且光復路一段沿線餐廳與商家林立，交通便利，生活機能完善，足認該地段具有相當之利用價值。再者，鑑於不動產之租金收益通常可依土地申報地價年息計算，其適用利率可參酌市場行情與慣例。一般而言，土地使用收益率可依申報地價推估，並以10%作為合理年報酬率之標準，該標準可見於司法實務中常見之租金計算方式，亦符合經濟合理性。是以，本件關於租金之請求，係以最近5年之租金為計算基礎。又查，自民國110年度至114年度止，系爭土地之申報地價為每平方公尺9,840元，據此計算，被告因占用系爭土地所受之不當得利金額合計為487,190元(計算式：(8,981元＋12,120元＋17,417元＋15,995元＋37,525元＋5,400元)×5年＝487,190元)，其計算明細如附表一所示。從而，被告應給付原告487,190元，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起，至返還系爭土地之日止，按月給付8,119元(計算式：748元＋1,010元＋1,451元＋1,333元＋3,127元＋450元＝8,119元)予原告，作為其占用系爭土地所取得相當於租金之利益。

(三)為此，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條、第184條第1項前段及公司法第23條第2項規定提起本件訴訟，並聲明：

1、被告北大科技管理顧問有限公司應將坐落於新竹市○○段000○000○000○000○000○000地號土地上門牌號碼新竹市○區○○路0巷0○0號如附圖所示編號B1、B2、B3、B4、B5、B6（面積359.63平方公尺）之建物拆除騰空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。

2、被告北大科技管理顧問有限公司、詹雅棋應連帶給付原告487,190元，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起至返還土地止，按月給付原告8,119元。

3、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)新竹市○○段000○000○000○000○地號土地上，確有被告北大公司所有988建號(門牌號碼新竹市○○路0巷000號建物），989建號(門牌號碼：新竹市○○路0巷000號建物，合稱系爭建物)。系爭建物係被告北大公司向前手趙乃亮所購買者，且趙乃亮出售時，即曾交付系爭建物之建造執照等資料予被告北大公司，系爭建物應係屬合法所興建者。據新竹市政府所函附系爭建物之(89)工使字291號、292號「使用執照」及其(89)工建字3號、4號「建照執照」之卷宗顯示，確有當時系爭735　、737、805及806等地號土地所有人所出具之土地使用同意書在案，其中包括原告本人部分。準此，系爭建物佔用系爭735、737、805及806等地號土地，即非屬無權佔用。又趙乃亮向主管機關申請系爭建物建造執照時，即曾檢附切結書敘明：系爭735、737、805及806等地號土地申請時即另存在其他建物，且該等建物非屬趙乃亮原有或所有。準此，系爭735、737、805及806等地號土地之建物，並非均為趙乃亮所興建而為其所有，而被告亦未因買受系爭建物而取得其它非屬趙乃亮所興建建物之所有權或事實上之處分權。

(二)坐落734、738等地號土地上之增建建物部分(下稱系爭增建建物)，係位於系爭建物中間，與系爭建物內部相互連通並作為房間使用，足徵系爭增建建物與系爭建物已相互連結，再參諸系爭734及738等地號土地位於系爭735、737、805及806等地號土地旁，並為原告所共有，顯原告對於系爭增建建物之存在及其有占用系爭734及738等地號土地等情，實難諉為不知。系爭增建建物與系爭建物已相互連結，若將系爭增建建物拆除恐將造成系爭建物倒塌風險，嚴重影響結構安全與家人生活，且巷弄狹窄有公共安全疑慮，而系爭734及738等地號土地目前為計劃道路無法供建築使用，故原告拆除系爭增建建物所取得之利益極微，反之拆除對被告北大公司損害甚大且危及公共安全。系爭增建建物雖屬違建，惟違建是

否拆除屬於建築管理事項，與系爭增建建物部分拆除，將影響被告北大公司系爭建物部分之結構安全、居住使用並需支出相當之修繕費用所涉私權之利益衡量，係屬二事，故自不得以系爭增建建物係屬違建即應予拆除。退萬步言，系爭增建建物位於計劃道路，顯該佔用對於原告就系爭734及738等地號土地之使用損害甚微。故原告以系爭734及738等地號土地申報價額年息百分之10計算不當得利之數額，自屬過高而不合理，其請求被告每月給付8119元亦屬無據而無理由等語為辯。答辯聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

原告主張被告北大公司所有系爭建物及系爭增建建物占有其共有之系爭土地，業據提出土地登記謄本、土地所有權狀影本為證(見本院卷第15至38頁)，並經兩造於114年12月12日會同本院及新竹市地政事務所現場實施勘驗，有勘驗測量筆錄(見本院卷第163至165頁)及現場照片(見本院卷第193至229頁)、經新竹市地政事務所檢送114年11月27日第121600號土地複丈成果圖(下稱附圖)(見本院卷第179頁)附卷可參，被告亦不爭執占有之事實，堪信原告此部分主張為真實。原告主張被告應拆除附圖所示編號B1、B2、B3、B4、B5、B6（面積359.63平方公尺）之建物，並返還系爭土地，另應給付相當於租金之不當得利乙節，被告否認之，並以前詞置辯。則原告主張有無理由？茲分述如下：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段。又以無權占有為原因，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85年度台上字第1120號判決意旨參照）。按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人即所有人主張有占有之合法權源；如該有權占有之

人得將其直接占有移轉予第三人時，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利（最高法院110年度台上字第314號判決意旨參照），此即占有連鎖之法理。經查，被告抗辯系爭建物有占有權源，業據提出建物登記謄本、建造執照申請書為證(見本院卷第125至131頁)，並經本院依職權調取系爭建物(89)工建第3、4號建造執照及(89)工使字第291、292號使用執照卷宗附卷可參，卷內已有系爭735、737、805及806等地號土地所有人，包含原告所出具之土地使用同意書予系爭建物起造人趙乃亮興建房屋，故訴外人趙乃亮興建系爭房屋對735、737、805及806地號土地所有人而言，為有權占有，嗣後被告北大公司於92年間向趙乃亮買入系爭房屋，依前揭實務見解，被告北大公司基於占有連鎖法理，對原告而言自非無權占有。是以，被告北大公司所有系爭建物即附圖所示B2、B3、B5、B6部分既非無權占有735、737、805及806地號土地，原告自無從依物上返還請求權、不當得利之規定，請求被告返還占用之735、737、805及806地號土地及相當於租金之不當得利。

(二)至於原告以90年5月8日字第856號建物測量成果圖(見本院卷第329頁)與本件附圖套繪，主張系爭建物實際面積超過申請建照時之使用範圍云云，然依原告當時所出具之土地使用同意書(見本院卷第275至277頁)所示，735地號土地同意使用範圍面積為134.83平方公尺、737地號土地同意使用範圍面積為59.94平方公尺，皆大於目前兩筆土地登記於地籍謄本上之面積(見本院卷第19頁、23頁)，應可推知當時含原告在內之共有人全體同意趙乃亮使用土地之全部範圍，縱依套繪結果與89年間申請建造執照之內容不符，衡情僅係違反相關建築法規，主管機關得否要求拆除違章建築之問題，不影響被告因上開占有連鎖之效力有占有735、737地號土地之權源，是原告主張拆除違建部分，返還違建占用之735、737地號土地，自不可採。

(三)至於系爭土地所有人所提供之土地使用同意書，並無734、7

38地號土地之部分，此經由證人即建築師事務所人員吳協燦證稱：「(提示89工建第3、4號建照執照及89工使字第291、292號使用執照卷)(問：當時是否設計兩棟沒有相連的建築？)這兩棟建物中間有一個8米的計畫道路，就位於734、738地號上，所以這兩棟建物不可能連在一起，在建築法上稱為兩宗基地，也就是一宗基地是735、737，另一宗基地是805、806。確實是設計兩棟沒有相連的建築。(問：本院至現場履勘，現況為存在之建物為一整棟，且坐落在735、737、734、738、805、806地號土地上，如地政事務所114年11月14日函文所附複丈成果圖所示，為何如此？)我不清楚業主如何處理，照理說計畫道路不能申請建築。(問：你只負責設計，有無負責監工？)沒有，法理上事務所有負責監造責任，要看有無按圖施工，監造責任確實是陳忠民建築師事務所應該負責，當初如果沒有確認符合圖說，當初是沒有辦法領到使用執照的。(問：為何本案卻領到使用執照？)本案有領到使用執照，因此我研判當初占用734、738土地部分的建築物應該是在領到使照之後才去建造的。...(問：現場履勘時發現你所述這兩棟建物跟734、738土地建物是連接的，所以蓋這兩棟建物時，趙乃亮有無告訴你要把這兩棟建物連接起來？)沒有。(問：這兩棟建物完成之後你有無到現場去看過？)沒有，領到使照就結案，不會再特別到現場。」可知，734、738地號土地使用目的為道路用地，當初由證人吳協燦設計之系爭建物為兩宗基地上兩棟不相連的建築，並無系爭增建建物即附圖所示B1、B4部分，被告北大公司至本案言詞論終結前，均未提出合法占有權源，是原告請求被告北大公司應拆除系爭增建建物即附圖所示B1、B4部分，自屬可採。

(四)被告北大公司雖抗辯734、738地號土地規劃為道路用地無法供建築使用，原告拆除建物取得之利益極微，且將致系爭房屋樓版結構重大崩壞，原告之請求實以損害被告為目的，構成權利濫用，依民法796條之1、第148條，亦不應准許云

云。惟經證人吳協燦上開證述可知，趙乃亮當初委其設計時，係於兩宗基地上各自建造房屋，系爭建物之原始樣貌應為不相連之兩棟建築，且系爭建物已取得使用執照，可推知與系爭增建建物應興建於不同時間，則拆除系爭增建建物即B1、B4部分，即難謂有何損害系爭建物原始架構之疑慮，且被告北大公司亦未提出有何危害公共安全之事證，此部分辯解殊難採信。又系爭增建建物占用734、738地號土地之面積已分別達73.02平方公尺、32.51平方公尺，已嚴重侵害所有權人使用土地之權益，不因上開土地屬道路計畫用地無法興建房屋而有不同，原告請求被告拆除系爭增建建物並返還占用土地之全部，乃回復所有權之圓滿行使，非以損害他人為主要目的，故被告主張原告損害極小且拆除房屋獲利甚微，而有上開規定適用，亦無可採。

(五)復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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，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號判例參照）。查系爭增建建物即附圖所示B1、B4部分所占用土地為原告所共有，被告無權占用系爭土地全部面積共計105.53平方公尺(計算式：73.02+32.51＝105.53)，致原告受有損害，依前開規定說明，自已成立不當得利，原告據此請求被告給付起訴前五年相當於租金之不當得利，暨自起訴狀繕本送達翌日起，即114年6月24日(見本院卷第75業)起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之利益，即屬有據。又按城市地方建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；前開土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價80%為其申報地價（最高法院91年度台上字第2130號判決意旨參照）。

本院審酌前開土地鄰近新竹市公道五路與介壽路交岔口處，臨光復路一段，周圍商家林立、交通便利、生活機能完善，依其土地之用途、工商業繁榮程度及地上物占用情形等一切情狀，認原告請求以系爭土地申報地價年息8%計算相當於租金之損害，尚屬適當。而系爭土地自113年之申報地價為每平方公尺9,840元，有土地登記謄本在卷可明，依此計算，原告得請求被告給付起訴前五年相當於租金之不當得利共計99,906元（計算式：9840×(73.02×(2/16)＋32.51×(2/4))×0.08×5＝99,905.52，元以下四捨五入），暨自114年6月24日起至返還系爭土地之日止，按月給付1,665元（計算式：9840×(73.02×(2/16)＋32.51×(2/4))×0.08÷12＝1665.09，元以下四捨五入），應屬有據，為有理由，逾此範圍請求，即屬無據，不應准許。

(六)末按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。既稱負連帶賠償之責，其所負連帶責任，性質上自不包括不當得利在內。再者，公司負責人執行職務時，縱公司受有不當得利而應負不當得利返還責任時，受有利益者為公司，並非公司負責人，於現行法並無類似民法第28條、公司法第23條特殊侵權行為規定下，自不生公司負責人應與公司連帶負不當得利返還責任。是原告請求被告詹雅琪就被告北大公司就上開占用土地不當得利所得負連帶返還責任，即屬無據，不應准許。至原告主張被告詹雅棋執行業務違反法令，而構成民法第184條之侵權行為，因被告詹雅棋係於115年3月17日始擔任被告北大公司之法定代理人，而被告北大公司係於90年間取得系爭建物所有權，此有建物登記謄本在卷可稽(見本院卷第125至127頁)，而系爭增建建物亦早於115年3月17日前即已存在，難認與被告詹雅棋之執行職務有何關聯，則原告主張被告詹雅棋應依民法第184條及公司法第23條規定負擔侵權行為之損害賠償責任，難謂有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求如主文第一至三項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第一庭　法　官　高上茹

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　　9　　月　　17　　日

書記官　謝佩芸

附件一、原告主張占用系爭土地所受之不當得利金額計算表：

編號	地號	占用面積（平方公尺）	應有部分	起訴前五年相當租金之不當得利（民國110年至114年）	每月相當租金之不當得利
1	734	73.02	2/16	8,981元(計算式：73.02㎡×(2/16)×9840元×10%)	748元
2	735	98.53	2/16	12,120元(計算式：98.53㎡×(2/16)×9840元×10%)	1010元
3	737	35.40	2/4	17,417元(計算式：35.40㎡×(2/4)×9840元×10%)	1451元
4	738	32.51	2/4	15,995元(計算式：32.51㎡×(2/4)×9840元×10%)	1333元
5	805	76.27	2/4	37,525元(計算式：76.27㎡×(2/4)×9840元×10%)	3127元
6	806	43.90	2/16	5,400元(計算式：43.90㎡×(2/16)×9840元×10%)	450元