

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第208號

原告 王順隆
高金獅
吳秀敏
高婉綺
高裕涵
高婉潔

共同

訴訟代理人 李志澄律師

複代理人 林國明律師

被告 東沛國際實業股份有限公司

法定代理人 陳永泰

訴訟代理人 何朝棟律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上，如附圖所示(A1)、(A2)之立體水泥塊，面積分別為三一點五八平方公尺、一點六平方公尺，及如附圖(B)部分，面積九二點二六平方公尺之水泥地清除，將(A1)、(A2)、(B)部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。

二、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上，如附圖所示(C)部分、面積六一四點四平方公尺之砂土清除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。

三、被告應分別給付原告王順隆新臺幣參拾貳萬肆仟捌佰零柒元、原告高金獅新臺幣捌萬零玖佰貳拾壹元、原告吳秀敏新臺幣參萬貳仟參佰陸拾玖元、原告高婉綺新臺幣壹萬陸仟壹佰捌拾肆元、原告高裕涵新臺幣壹萬陸仟壹佰捌拾肆元、原告高婉潔新臺幣壹萬陸仟壹佰捌拾肆元，及自民國一百一十年十二月十八日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算

之利息。

四、被告應自民國一百一十年十二月一日起至遷讓返還附圖所示(A1)、(A2)、(B)、(C)部分土地之日止，按月分別給付原告王順隆新臺幣壹萬陸仟柒佰肆拾伍元、原告高金獅新臺幣肆仟壹佰柒拾貳元、原告吳秀敏新臺幣壹仟陸佰陸拾玖元、原告高婉綺新臺幣捌佰參拾肆元、原告高裕涵新臺幣捌佰參拾肆元、原告高婉潔新臺幣捌佰參拾肆元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決主文第一、二項於原告以新臺幣壹仟壹佰陸拾捌萬玖仟肆佰柒拾貳元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參仟伍佰零陸萬捌仟肆佰壹拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第三項於原告王順隆以新臺幣壹拾萬捌仟貳佰陸拾玖元、原告高金獅以新臺幣貳萬陸仟玖佰柒拾肆元、原告吳秀敏以新臺幣壹萬零柒佰玖拾元、原告高婉綺、高裕涵、高婉潔各以新臺幣伍仟參佰玖拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾貳萬肆仟捌佰零柒元為原告王順隆、新臺幣捌萬零玖佰貳拾壹元為原告高金獅、新臺幣參萬貳仟參佰陸拾玖元為原告吳秀敏、各以新臺幣壹萬陸仟壹佰捌拾肆元為原告高婉綺、高裕涵、高婉潔預供擔保，得免為假執行。

九、本判決主文第四項於每月履行期屆至後，就各期給付於原告王順隆以新臺幣伍仟伍佰捌拾貳元、原告高金獅以新臺幣壹仟參佰玖拾壹元、原告吳秀敏以新臺幣伍佰伍拾陸元、原告高婉綺、高裕涵、高婉潔各以新臺幣貳佰柒拾捌元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期給付以新臺幣壹萬陸仟柒佰肆拾伍元為原告王順隆、新臺幣肆仟壹佰柒拾貳元為原告高金獅、新臺幣壹仟陸佰陸拾玖元為原告吳秀敏、各以新臺幣捌佰參拾肆元為原告高婉綺、高裕涵、高婉潔預供擔保，得免為假執行。

01 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
05 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
06 訴訟以前當然停止；另承受訴訟人，於得為承受時，應即為
07 承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有
08 明文。查本件原告起訴時，被告東沛國際實業股份有限公司
09 (下稱被告)法定代理人為陳鳳雀，嗣於審理中變更為陳永
10 泰，此有新北市政府民國110年10月15日新北府經司字第110
11 8073224號函、被告公司變更登記表附卷可稽，並經被告具
12 狀聲明承受訴訟(見本院卷第151至165頁)，核與首揭規定相
13 符，自應准許。

14 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
15 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項者，不在此限。又
16 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
17 非為訴之變更或追加。查本件原告起訴時請求被告應將坐落
18 於新北市○○區○○段00000○○0000地號土地)、1180(下
19 稱系爭1180地號土地)、1181地號(下稱系爭1181地號土地，
20 與系爭1180地號土地合稱系爭土地)土地上之砂土、水泥地
21 及水泥塊清除，並將其占用部分返還予原告及其他共有人，
22 並求被告給付相當於租金之不當得利。嗣於訴訟進行中，因
23 被告已將1175地號土地上之水泥塊拆除，故撤回1175地號土
24 地部分之訴，另系爭土地遭占用之部分經新北市汐止地政事
25 務所測量後，原告依測量成果擴張其關於不當得利數額，及
26 更正被告占用系爭土地之範圍，其終聲明為：(一)被告應將系
27 爭1181地號土地上，如附圖所示(A1)、(A2)之立體水泥塊，
28 面積分別為31.58平方公尺、1.6平方公尺，及如附圖(B)部
29 分，面積92.26平方公尺之水泥地清除，將(A1)、(A2)、(B)
30 部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。(二)被告應將系爭11
31 80地號土地上，如附圖所示(C)部分，面積614.4平方公尺之

砂土清除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。(三)被告應分別給付原告王順隆新臺幣(下同)46萬2,403元、原告高金獅11萬5,200元、原告吳秀敏4萬6,080元、原告高婉綺2萬3,040元、原告高裕涵2萬3,040元、原告高婉潔2萬3,040元，及自民事準備狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自110年12月1日起至遷讓返還上開所示(A1)、(A2)、(B)、(C)部分土地之日止，按月分別給付原告王順隆2萬3,922元、原告高金獅5,960元、原告吳秀敏2,384元、原告高婉綺1,192元、原告高裕涵1,192元、原告高婉潔1,192元。(四)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第125、127頁民事準備狀)。經核，關於前開請求金錢給付部分，原告所為係擴張應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。另原告就新北市汐止地政事務所測量後，特定占有系爭土地之範圍，此部分屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸上開說明，非屬訴之變更，併予敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭1181地號土地為原告王順隆與其他共有人所共有，原告之持分為15/30；系爭1180地號土地則為原告王順隆、高金獅、吳秀敏、高婉綺、高裕涵、高婉潔與其他共有人所共有，原告之持分分別為15/30、15/100、6/100、3/100、3/100、3/100，被告無權占用系爭土地，分別於系爭1180地號土地及1181地號土地上堆置砂土、立體水泥塊及鋪設水泥(下爭系爭地上物)作為道路使用，為此依民法第767條第1項規定提起本訴，請求被告拆除系爭土地上之系爭地上物拆除，並依民法第179條規定請求被告給付依系爭土地109年申報地價每平方公尺7,760元之10%計算相當於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被告應將系爭1181地號土地上，如附圖所示(A1)、(A2)之立體水泥塊，面積分別為31.58平方公尺、1.6平方公尺，及如附圖(B)部分，面積92.26平方公尺之水泥地清除，將(A1)、(A2)、(B)部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。(二)被告應將系爭1180地號土地上，如附

圖所示(C)部分，面積614.4平方公尺之砂土清除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。(三)被告應分別給付原告王順隆46萬2,403元、原告高金獅11萬5,200元、原告吳秀敏4萬6,080元、原告高婉綺2萬3,040元、原告高裕涵2萬3,040元、原告高婉潔2萬3,040元，及自民事準備狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自110年12月1日起至遷讓返還(A1)、(A2)、(B)、(C)部分土地之日止，按月分別給付原告王順隆2萬3,922元、原告高金獅5,960元、原告吳秀敏2,384元、原告高婉綺1,192元、原告高裕涵1,192元、原告高婉潔1,192元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告前獲系爭1180地號土地地主即訴外人王月梅、張子浩、張子瀚保證，被告僅需按月給付租金9,000元即可使用系爭1180地號土地，並簽立租賃契約，租期自109年4月20日起至112年4月19日，租約期間被告均如期給付租金，是被告並非無權占有系爭1180地號土地，又被告早於108年12月16日向系爭1180地號土地共有人之一即原告王順隆，支付使用對價以補貼地價稅，107年、108年分別給付9,636元及9,910元，惟原告王順隆仍提起本訴，有違誠信。再系爭1180地號土地堆置為有價料，非屬廢棄物，且非被告所倒等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張渠等為系爭土地之共有人，為被告所不爭執，並有土地謄本在卷可稽（本院卷第24至38頁）。再系爭土地上水泥地及堆置水泥塊、砂土之占有情形，經本院囑託再本件囑託新北市汐止地政事務所測量後，依該所110年11月16日新北汐地測字第1106065022號函檢送土地複丈成果圖（本院卷第110、112頁），占用範圍、面積分別如附圖所示編號(A1)、面積31.58平方公尺，編號(A2)、面積1.6平方公尺，編號(B)、面積92.26平方公尺，編號(C)、面積61

01 4.4平方公尺。

02 (二)原告請求被告清除系爭地上物及返還占用部分土地，有無理
03 由？

04 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，
05 民法第767條第1項前段定有明文。原告為系爭土地所有權
06 人，依上開規定請求被告清除系爭地上物及返還土地，被告
07 如認系爭建物有合法占有系爭土地之權源，自應就此負舉證
08 責任。依被告所提土地租賃契約（本院卷第175至189頁），
09 被告承租之土地為1175地號土地及系爭1180地號土地，出租
10 人為王月梅、張子浩、張子翰，而非本件原告，基於債之關
11 係相對性，被告自不得以其與王月梅、張子浩、張子翰之間
12 之租賃契約，對原告主張有占有使用系爭土地之法律上權
13 源。又關於被告抗辯代付原告王順隆107、108年地價稅作為
14 對價云云，依原告王順隆所稱係因被告無權占有系爭土地所
15 為補償，而被告既無證據證明兩造有租賃契約之約定，被告
16 以此抗辯為無理由。

17 2.被告於最後言詞辯論期日即110年10月12日，始抗辯系爭118
18 0地號土地上堆置之砂土非其所放置云云。惟本院於110年10
19 月7日至現場履勘時，被告當時法定代理人陳鳳雀明確陳稱
20 於107、108年擴廠時，經部分共有人同意及給付租金，而將
21 土石堆置其上等語，此有本院勘驗筆錄在卷可參（見本院卷
22 第82、83頁）。再參以被告自行提出關於系爭1180地號土地
23 之土地租賃契約書，被告自陳因擴建廠房而將砂土堆置於系
24 爭1180地號土地上等情，堪認與實情相符，是被告其後辯稱
25 並無堆置砂土云云，要無足採。至被告所提新北市土石資源
26 堆置處理場檢查紀錄表（本院卷第205頁），僅係認定堆置
27 砂土屬有價料而非廢棄物，此部分並無礙被告前開堆置行為
28 之認定。故原告請求被告將系爭1180地號土地上之砂土及系
29 爭1181地號土地上之水泥塊、水泥地清除，返還占有之土
30 地，為有理由。

31 (三)原告請求被告給付占有系爭土地之相當租金之不當得利，有

無理由？

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被告未經原告同意而無權占用系爭土地，致原告不能就系爭土地為使用收益，原告依不當得利規定，請求被告給付相當於租金之損害者，自屬有據。

2. 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。該項規定於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。本件被告雖非占有系爭土地建築房屋，但上開使用土地之租金計算方式，亦可供本院作為參考。並因租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院審酌使用土地所獲得之利益時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形外，另應注意占有人利用該土地之經濟價值與所得之利益。經查，系爭土地坐落新北市汐止區，需穿越被告之廠房而到達，附近屬工業區，有本院勘驗筆錄、地圖及現場照片（本院卷第82至96頁）及原告所提現場照片（本院卷第102至106頁）在卷可參。本院參酌上開因素，認原告主張相當於租金之數額以土地申報地價年息7%計算，應屬適當。

3. 原告得請求相當於租金之不當得利數額為何？

(1)109年4月30日至110年11月30日此期間之不當得利部分：

系爭土地依卷附土地謄本所載（本院卷第28、34頁），於109年之申報地價為每平方公尺7,760元，則於109年4月30日至110年11月30日此段期間相當租金之不當得利數額，原告王順隆為32萬4,807元、原告高金獅為8萬921元、原告吳秀敏

為3萬2,369元、原告高婉綺、高裕涵、高婉潔各為1萬6,184元（計算式如附表一、二，元以下四捨五入）。

(2)110年12月1日以後之不當得利部分：

另自110年12月1日起至返還系爭土地之日止，被告按月應給付之不當得利數額，原告王順隆為1萬6,745元、原告高金獅為4,172元、原告吳秀敏為1,669元、原告高婉綺、高裕涵、高婉潔各為834元（計算式如附表三）。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告上開請求109年4月20日至110年11月30日間相當租金之不當得利，屬以支付金錢為標的，揆諸上開說明，原告請求給付自民事準備狀繕本送達即110年12月17日（見本院卷第137頁送達證書）之翌日起，按週年利率百分之五計算之遲延利息，即無不合。

四、綜上所述，原告基於物上請求權、不當得利之法律關係，請求：(一)被告應將系爭1180、1181地號土地上，如附圖所示(A1)、(A2)、(B)、(C)之系爭地上物清除，將占有土地遷讓返還予原告及其他共有人。(二)被告應給付原告王順隆32萬4,807元、原告高金獅8萬921元、原告吳秀敏3萬2,369元、原告高婉綺、高裕涵、高婉潔各1萬6,184元，及自110年12月18日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。(三)自110年12月1日起至遷讓返還占有土地之日止，按月分別給付原告王順隆1萬6,745元、原告高金獅4,172元、原告吳秀敏1,669元、原告高婉綺、高裕涵、高婉潔各834元，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之不當得利請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 9 日

民事第二庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 2 月 9 日

書記官 潘 盈 筠

附表一（系爭1181地號土地、原告王順隆部分）

占用期間	申報地價（元/ 每平方公尺）	相當於租金之不當得利 數額
109年4月20日至109年12月31日	7760	$7760 \times 125.44 \times 7\% \times 15 / 30 \times 256 / 365 \div 23895$
110年1月1日至110年11月30日	7760	$7760 \times 125.44 \times 7\% \times 15 / 30 \times 334 / 365 \div 31176$
總計		55071

附表二（系爭1180地號土地、原告部分）

占用期間	原告王順隆	原告高金獅	原告吳秀敏	原告高婉綺、 高裕涵、高婉 潔個人

(續上頁)

01

109年4月20日 至109年12月31 日	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 15/30 \times 256/36$ $5 \div 117038$	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 15/100 \times 256/3$ $65 \div 35111$	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 6/100 \times 256/36$ $5 \div 14045$	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 3/100 \times 256/36$ $5 \div 7022$
110年1月1日至 110年11月30日	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 15/30 \times 334/36$ $5 \div 152698$	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 15/100 \times 334/3$ $65 \div 45810$	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 6/100 \times 334/36$ $5 \div 18324$	$7760 \times 614.4 \times 7\%$ $\times 3/100 \times 334/36$ $5 \div 9162$
總計	269736	80921	32369	16184

02

附表三

03

占用期間	原告王順隆	原告高金獅	原告吳秀敏	原告高婉綺、 高裕涵、高婉 潔個人
110年12月1日 至返還系爭土 地之日止	$7760 \times (614.4 + 125.44) \times 7\% \times 15/30 \div 12 \div 16745$	$7760 \times 614.4 \times 7\% \times 15/100 \times \div 12 \div 4172$	$7760 \times 614.4 \times 7\% \times 6/100 \div 12 \div 1669$	$7760 \times 614.4 \times 7\% \times 3/100 \div 12 \div 834$