

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第975號

原告 經濟部水利署第十河川局

法定代理人 陳健豐

訴訟代理人 楊政雄律師

複代理人 陳美華律師

被告 陳政德

被告 影王科技股份有限公司

法定代理人 柯智為

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國112年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳政德應將坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地上，如附圖編號A所示磚造地上物（面積6.18平方公尺）、編號B所示採光罩（面積3.59平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

二、被告陳政德應給付原告新臺幣壹拾肆萬參仟肆佰玖拾參元，及自民國111年7月14日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告陳政德應自民國111年6月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟參佰玖拾柒元。

四、被告影王科技股份有限公司不得將其所有之車牌號碼000-0000號自用小客車停放在第一項所示土地如附圖編號A、B所示位置（面積9.77平方公尺）。

五、訴訟費用新臺幣貳萬捌仟肆佰陸拾參元，由被告陳政德負擔95%即新臺幣貳萬柒仟零肆拾元，影王科技股份有限公司負擔5%即新臺幣壹仟肆佰貳拾參元。

六、本判決於原告以新臺幣柒拾柒萬零捌佰壹拾壹元為被告陳政

德、影王科技股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告陳政德、影王科技股份有限公司如以新臺幣貳佰參拾壹萬貳仟肆佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭287-3土地）為中華民國所有，管理者為原告。被告陳政德於民國75年6月25日向臺北市七星農田水利會（現行行政院農業委員會農田水利署七星管理處，下稱七星農田水利會）申購坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭101土地），暨其上未辦理保存登記之報廢抽水房房屋（下稱系爭報廢房屋），七星農田水利會並於75年7月31日移轉登記系爭101土地之所有權予陳政德，而陳政德因上開買賣取得系爭報廢房屋之事實上處分權。惟系爭報廢房屋之部分占用與系爭101土地毗鄰之系爭287-3土地，嗣陳政德於80年間為在系爭101土地及相鄰地號土地上，興建門牌號碼臺北市○○區○○路00號1樓房屋及地下室（下稱37號房屋）等棟建物，乃拆除系爭報廢房屋坐落系爭101土地上之部分，然未拆除坐落系爭287-3土地上如附圖編號A所示磚造地上物（面積6.18平方公尺，下稱編號A磚造物）之部分，嗣於81年間系爭37號房屋等棟建物興建完成，系爭101土地即與同小段83、99、100-1、102、103-3等地號土地合併為臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭82土地），陳政德於82年間即出資在編號A磚造物上加裝如附圖編號B所示採光罩（面積3.59平方公尺，下稱編號B採光罩）。因此，陳政德為編號A磚造物之事實上處分權人、編號B採光罩之所有權人，惟編號A磚造物、編號B採光罩（下合稱系爭地上物）未經原告同意占用系爭287-3土地面積共計9.77平方公尺，妨害原告所有權之圓滿行使，依民法第767條第1項規定，原告自得請求陳政德拆除系爭地上物，並返還占用之土地。

二、又陳政德將系爭地上物占用位置提供承租其所有37號房屋之

01 被告影王科技股份有限公司（下稱影王公司）停放所有之車
02 牌號碼000-0000號自用小客車（下稱系爭車輛）使用，經原
03 告於110年3月4日至110年4月12日先後張貼三次公告在編號A
04 磚造物外牆，要求被告排除占用系爭287-3土地，惟被告均
05 置之不理，影王公司迄今仍將系爭車輛停放在上開位置，足
06 見影王公司長期占用系爭287-3土地，妨害原告所有權之圓
07 滿行使，依民法第767條第1項規定，原告自得請求影王公司
08 不得將系爭車輛停放在如附圖編號A、B所示位置。

09 三、而陳政德無權占用系爭287-3土地面積9.77平方公尺，受有
10 相當於租金之不當得利，致原告受有損害，依民法第179條
11 規定，原告自得請求陳政德給付相當於租金之不當得利。再
12 參酌土地法第105條、第97條第1項、土地法施行法第25條、
13 平均地權條例施行細則第21條規定，原告請求不當得利以系
14 爭287-3土地申報地價年息5%計算。據此計算，陳政德應給
15 付原告自106年6月1日起至111年5月31日止之相當於租金之
16 不當得利共計新臺幣（下同）143,493元，並自111年6月1日
17 起至返還占用土地之日止，按月給付原告2,397元，為此，
18 提起本訴等語。

19 四、並聲明：

20 (一)陳政德應將系爭287-3土地上之編號A磚造物（面積6.18平方
21 公尺）、編號B採光罩（面積3.59平方公尺）拆除，並將上
22 開土地返還予原告。

23 (二)陳政德應給付原告143,493元，及自起訴狀繕本送達之翌日
24 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 (三)陳政德應自111年6月1日起至返還第一項所示土地之日止，
26 按月給付原告2,397元。

27 (四)影王公司不得將其所有之系爭車輛停放在第一項所示土地如
28 附圖編號A、B所示位置（面積共計9.77平方公尺）。

29 (五)願供擔保，請准宣告假執行。

30 貳、被告方面：

31 一、陳政德則以：陳政德係依法向七星農田水利會購買系爭101

01 土地及系爭報廢房屋，七星農田水利會疏未將系爭報廢房屋
02 占用之系爭287-3土地一併出售陳政德，嗣陳政德為興建37
03 號房屋等棟建物，始拆除系爭報廢房屋坐落系爭101土地之
04 部分，餘編號A磚造物未為拆除，並於興建37號房屋等棟建
05 物完成時，出資在編號A磚造物上搭設編號B採光罩，目前提
06 供予承租37號房屋之影王公司停放車輛，原告倘欲拆除系爭
07 地上物應補償陳政德所受損失等語，資為抗辯。

08 二、影王公司則以：影王公司停放所有系爭車輛在系爭287-3土
09 地如附圖編號A、B所示位置係經陳政德同意並無償提供使用
10 等語，資為抗辯。

11 三、並均聲明：

12 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 參、本件兩造不爭執事項：（見本院卷第219至220頁，並依判決
15 編輯修改部分文字）

16 一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

17 二、系爭287-3土地為中華民國所有，管理者為原告。

18 三、陳政德於75年6月間向七星農田水利會申購系爭101土地，暨
19 其上未辦理保存登記之系爭報廢房屋，七星農田水利會於75
20 年6月25日將系爭101土地暨系爭報廢房屋出賣予陳政德，並
21 於75年7月31日移轉系爭101土地所有權登記予陳政德，嗣於
22 75年8月29日函准予陳政德自行拆除系爭報廢房屋，內容詳
23 如臺灣士林地方檢察署110年度偵字第15959號卷（下稱偵
24 卷）第44至46、84頁、本院卷第76至78頁。

25 四、系爭報廢房屋之部分占用與系爭101土地毗鄰之系爭287-3
26 土地，內容詳如偵卷第47頁。

27 五、陳政德僅拆除系爭報廢房屋坐落系爭101土地上之部分，未
28 拆除坐落系爭287-3土地上編號A磚造物（面積6.18平方公
29 尺）之部分。

30 六、系爭101土地於81年間與同小段83、99、100-1、102、103-3
31 等地號土地合併為系爭82土地，內容詳如偵卷第48至88頁。

01 七、陳政德出資在編號A磚造物上加裝編號B採光罩（面積3.59平
02 方公尺，編號A加B面積共計9.77平方公尺）。

03 八、陳政德將系爭地上物占用之系爭287-3土地提供承租其所有3
04 7號房屋之影王公司停放所有之系爭車輛使用，內容詳如本
05 院卷第108、144頁。

06 九、原告於110年3月4日至110年4月12日張貼三次公告在編號A磚
07 造物外牆，要求被告排除占用系爭287-3土地，內容詳如本
08 院卷第28至30頁。

09 十、原告對陳政德提起竊佔之告訴，經臺灣士林地方檢察署檢察
10 官以110年度偵字第15959號為不起訴處分（下稱系爭不起訴
11 處分）確定，內容詳如本院卷第24至26頁。

12 肆、本院之判斷：（依本院卷第220頁所載兩造爭執事項進行論
13 述）

14 一、原告依民法第767條第1項規定，請求陳政德拆除系爭地上
15 物，並將占用土地返還予原告，為有理由，論述如下：

16 （一）按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
17 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
18 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
19 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
20 台上字第1120號判決意旨參照）。經查：

21 1.系爭287-3土地為中華民國所有，管理者為原告，而系爭地
22 上物占用系爭287-3土地面積共計9.77平方公尺，陳政德為
23 系爭地上物之事實上處分權人及所有權人，並將上開占用土
24 地提供影王公司停放系爭車輛使用之事實，為陳政德所不爭
25 執，則依上開判決意旨，陳政德自應就占有系爭287-3土地
26 具有正當權源之事實，負舉證責任。

27 2.而陳政德雖提出臺北市政府工務局函、七星農田水利會函、
28 臺灣士林地方檢察署78年偵續字第73號起訴書、系爭不起訴
29 處分書為證。然查：

30 （1）上開臺北市政府工務局函，僅能證明陳政德曾於76年間依臺
31 北市畸零地使用規則第8條規定，向臺北市政府工務局申請

將所有之系爭101土地等與系爭287-3土地等土地合併使用，經臺北市府工務局函通知其參與調處會議之事實（見本院卷第74頁），至於後續結果則無任何資料可供審酌，無法證明陳政德就系爭287-3土地有何正當占有權源。

(2)上開七星農田水利會函，僅能證明陳政德於75年6月間向七星農田水利會申購系爭101土地暨其上未辦理保存登記之系爭報廢房屋，七星農田水利會於75年6月25日將系爭101土地暨系爭報廢房屋出賣予陳政德，並於75年8月29日函准予陳政德自行拆除系爭廢報房屋之事實（見本院卷第76至78頁）。然土地與房屋係屬各別之不動產，分別具有獨立之所有權，陳政德雖取得系爭報廢房屋之事實上處分權，並不當然因系爭報廢房屋部分占用系爭287-3土地，而謂陳政德即取得系爭287-3土地之所有權，且陳政德於111年8月19日本院言詞辯論期日亦自承：我當初購買系爭報廢房屋並沒有購買系爭287-3土地，也沒有租賃或使用借貸等語（見本院卷第49頁）。因此，依上開證據無法證明陳政德占有系爭287-3土地有何正當權源。

(3)而上開起訴書係訴外人葉伯璋因竊佔系爭報廢房屋遭臺灣士林地方檢察署檢察官提起公訴（見本院卷第82頁），亦無法證明陳政德有何占有系爭287-3土地之合法權源。

(4)又按檢察官不起訴處分，無拘束民事訴訟之效力（最高法院41年台上字第1307號判決意旨參照）。查原告對陳政德提起之竊佔罪告訴，雖經檢察官為系爭不起訴處分確定（見本院卷第24至26、84至86頁），惟檢察官不起訴處分之理由主要係因已逾追訴權時效期間10年，且依前揭判決意旨，該不起訴處分本即無拘束本院之效力，自難據此即認陳政德有何占有系爭287-3土地之合法權源。

3.綜上所述，依陳政德所提出上開證據，無法證明其占有系爭287-3土地有何正當之權源，則原告主張陳政德無權占有系爭287-3土地，自屬有據。

(二)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還

01 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
02 項前段及中段定有明文。查陳政德具有事實上處分權及所有
03 權之系爭地上物無權占用系爭287-3土地共計9.77平方公
04 尺，顯已妨害原告對於系爭287-3土地所有權之圓滿行使，
05 故原告依前揭規定，請求陳政德拆除系爭地上物，並將占用
06 土地返還予原告，於法有據，應予准許。

07 二、原告依民法第179條規定，請求陳政德給付143,493元及其法
08 定遲延利息，並自111年6月1日起至返還占用土地之日止，
09 按月給付2,397元，為有理由，論述如下：

10 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請
12 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
13 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
14 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
15 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
16 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查陳政德無權占有
17 系爭287-3土地面積9.77平方公尺，乃無法律上之原因，而
18 受有占有使用系爭287-3土地之利益，致原告受有損害，自
19 應返還其利益，依上開規定及判決意旨，原告請求陳政德返
20 還相當於租金之不當得利，自屬有據。

21 (二)再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
22 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，此規定於租
23 用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明定。而依土
24 地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指
25 法定地價而言，又依土地法第148條規定，土地所有權人依
26 土地法所申報之地價為法定地價。是城市地方建築基地之租
27 金應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，
28 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
29 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
30 並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第30
31 71號判決意旨參照）。經查：

01 1.系爭287-3土地位於臺北市士林區，面臨劍潭路，距劍潭捷
02 運站約200公尺，交通便利，周邊為住宅及商用混合區，商
03 業繁榮，且面臨華齡公園、承德福德宮，距臺北表演藝術中
04 心、前港公園約150、300公尺，生活機能良好，目前由陳政
05 德提供承租其所有37號房屋之影王公司停放車輛使用，此業
06 經本院於111年9月26日至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄及照
07 片在卷足憑（見本院卷第90至108頁）。因此，本院審酌系
08 爭287-3土地之地處位置、商業活動、交通狀況及生活機
09 能，及考量陳政德占有使用情形等，認原告主張相當於租金
10 之不當得利，以系爭287-3土地申報地價年息5%計算，尚屬
11 適當。

12 2.又系爭287-3土地自106年6月1日起迄今之每平方公尺申報地
13 價如附表一所示，此有原告提出之地價謄本在卷可稽（見本
14 院卷第34頁）。則依前揭計算基準，原告請求陳政德給付自
15 106年6月1日起至111年5月31日止相當於租金之不當得利14
16 3,493元，暨自111年6月1日起至返還占用土地之日止，按月
17 給付2,397元，均未逾如附表一所示本院計算之金額，應予
18 准許。

19 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
22 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
23 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
24 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
25 段、第203條分別定有明文。查本件原告請求陳政德返還不
26 當得利143,493元部分，係以支付金錢為標的，其給付無確
27 定期限，故原告依前揭規定，一併請求陳政德自起訴狀繕本
28 送達之翌日即111年7月14日（見本院卷第42至44頁）起至清
29 償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，為有理由，
30 應予准許。

31 三、原告依民法第767條第1項規定，請求影王公司不得將系爭車

01 輛停放在系爭287-3土地如附圖編號A、B所示位置，為有理
02 由，論述如下：

03 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所
04 有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中段、後段
05 定有明文。

06 (二)經查：影王公司係基於陳政德之同意而將所有之系爭車輛停
07 放在系爭287-3土地如附圖編號A、B所示位置，然陳政德占
08 有系爭287-3土地並無任何合法之權源，影王公司自無從據
09 此取得占有系爭287-3土地之正當權源，即屬無權占有。且
10 影王公司經原告先後於110年3月4日至110年4月12日三次張
11 貼公告在編號A磚造物外牆，要求其不得占用系爭287-3土
12 地，影王公司均置之不理，繼續停放系爭車輛，此有原告提
13 出之張貼公告照片在卷可參（見本院卷第28至30頁），嗣本
14 院於111年9月26日至現場勘驗，影王公司仍將系爭車輛停放
15 在系爭287-3土地如附圖編號A、B所示位置，此有本院勘驗
16 筆錄及照片在卷可稽（見本院卷第94、99、108頁），而影
17 王公司法定代理人柯智為於112年1月13日本院言詞辯論期日
18 亦陳稱：「倘判決有占用，我之後就不會停車。」等語（見
19 本院卷第222頁），足見影王公司長期繼續性占用系爭287-3
20 土地如附圖編號A、B所示位置，已將該位置置於自己實力支
21 配之下，絲毫無自行排除侵害之意願，顯已妨害原告所有權
22 之圓滿行使，並有繼續妨害之虞。則原告依前揭規定，請求
23 影王公司不得將所有之系爭車輛停放在上開位置，於法有
24 據，應予准許，影王公司仍以前詞置辯，即非可採。

25 伍、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求：
26 一、陳政德應將系爭287-3土地上之編號A磚造物（面積6.18
27 平方公尺）、編號B採光罩（面積3.59平方公尺）拆除，並
28 將上開土地返還予原告。二、陳政德應給付原告143,493
29 元，及自111年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息。三、陳政德應自111年6月1日起至返還第一項所示土
31 地之日止，按月給付原告2,397元。四、影王公司不得將其

所有之系爭車輛停放在第一項所示土地如附圖編號A、B所示位置（面積共計9.77平方公尺），均為有理由，應予准許。

陸、本件兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。

柒、本件訴訟費用額確定如附表二所示28,463元，並依民事訴訟法第78條、第85條第1項後段規定，命由陳政德負擔95%即27,040元（元以下4捨5入），影王公司負擔5%即1,423元。

捌、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，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。

玖、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項後段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 8 日
民事第二庭 法 官 蘇錦秀

附表一：原告請求陳政德給付相當於租金之不當得利（期間民國、幣別新臺幣、面積平方公尺）

占用期間	申報地價/平方公尺	占用面積	相當於租金之不當得利 (計算式，元以下4捨5入)
106年6月1日至 106年12月31日	62,200元	9.77	$62,200\text{元}\times 9.77\times 5\%\times 7/12=17,724\text{元}$
107年1月1日至 108年12月31日	58,800元		$58,800\text{元}\times 9.77\times 5\%\times 2=57,448\text{元}$
109年1月1日至 110年12月31日	57,700元		$57,700\text{元}\times 9.77\times 5\%\times 2=56,373\text{元}$
111年1月1日至 111年5月31日	58,900元		$58,900\text{元}\times 9.77\times 5\%\times 5/12=11,989\text{元}$
上列相當於租金之不當得利合計			143,534元
自111年6月1日起至返還占用土地之日止，按月給付金額			$58,900\text{元}\times 9.77\times 5\%\times 1/12=2,398\text{元}$

附表二：訴訟費用計算書

01

編號	項目	金額（新臺幣）	備註
1	第一審裁判費	22,483元	原告預納
2	臺北市士林地政 事務所測量費用	5,980元	原告預納
總計		28,463元	

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 112 年 2 月 8 日

06

書記官 詹欣樺