

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第346號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 曾智群律師

複代理人 王譽霖律師

被告 明月摘星樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳奕安

訴訟代理人 潘辛柏律師

被告 福華工程股份有限公司

法定代理人 簡文祥

訴訟代理人 柏有為律師

李政叡律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告明月摘星樓公寓大廈管理委員會應將坐落新北市○○區○○段0000地號及新北市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地上，分別如附圖一、二、三所示其中如附表一所示「圖示」欄所示部分地上物移除，並將上揭如附圖一、二、三所示其中如附表一「圖示」欄所示部分之占用土地騰空返還予原告。
- 二、被告明月摘星樓公寓大廈管理委員會應給付原告新臺幣捌拾伍萬伍仟參佰捌拾柒元，及自民國一一四年六月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告明月摘星樓公寓大廈管理委員會應自民國一一四年五月一日起至被告明月摘星樓公寓大廈管理委員會將如第一項所示占用土地騰空返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹

- 01 萬零陸佰零貳元。
- 02 四、原告其餘之訴駁回。
- 03 五、訴訟費用由被告明月摘星樓公寓大廈管理委員會負擔十分之
- 04 九，餘由原告負擔。
- 05 六、本判決第一項，於原告以新臺幣壹仟零伍拾萬元供擔保後，
- 06 得假執行；但被告如以新臺幣參仟壹佰參拾參萬肆仟肆佰零
- 07 壹元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 08 七、本判決第二項，於原告以新臺幣貳拾捌萬陸仟元供擔保後，
- 09 得假執行；但被告如以新臺幣捌拾伍萬伍仟參佰捌拾柒元為
- 10 原告預供擔保，得免為假執行。
- 11 八、本判決第三項，於原告按月以新臺幣參仟陸佰元為被告供擔
- 12 保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣壹萬零陸佰零貳元
- 13 為原告預供擔保，得免為假執行。
- 14 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序事項

- 17 一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承
- 18 受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
- 19 法院，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查原告
- 20 於本件起訴時，其法定代理人為郭曉蓉，嗣於民國114年7月
- 21 16日變更為趙子賢，並經趙子賢具狀聲明承受訴訟（見本院
- 22 卷一第472至474頁）；而於本件起訴時被告明月摘星樓公寓
- 23 大廈管理委員會，其法定代理人為張平悅，嗣於113年12月9
- 24 日變更為陳奕安，並經陳奕安具狀聲明承受訴訟（見本院卷
- 25 一第406至412頁），均核與前揭規定相符，應予准許。
- 26 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
- 27 意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
- 28 聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
- 29 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第25
- 30 5條第1項但書第1款、第2款、第3款、同法第256條分別定有
- 31 明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被

01 告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於
02 期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期
03 日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日
04 起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第26
05 2條第1項、第4項亦定有明文。查，本件原告起訴時聲明請
06 求(一)被告明月摘星樓公寓大廈管理委員會（下稱明月摘星樓
07 管委會）應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地及同區
08 北峰段961地號、964地號、968地號、969地號土地上之地上
09 物拆除，並將占用土地騰空返還予原告；(二)被告明月管委會
10 應給付原告新臺幣（下同）147萬5,640元暨其法定遲延利
11 息，暨自112年6月1日起至返還上開聲明第一項所示土地之
12 日止，按月給付原告23,622元。嗣經地政機關現場履勘測量
13 如附圖一至三所示土地（見本院卷一第280、282、390
14 頁），因而確認主張具體占用位置面積，及被告明月摘星樓
15 管委會抗辯占用系爭土地之地上物為被告福華工程股份有限
16 公司（下稱福華公司）等所建造等情下，故原告先追加占用
17 如附圖三編號A、B、C、E、G、I部分所示，關於新北市○○
18 區○○段000○○000○地號土地占用部分請求（見本院卷一第
19 288頁以下），原告嗣後撤回關於上揭追加占用關於新北市
20 ○○區○○段000地號土地占用部分（如附圖三所示編號E、
21 G、I部分）請求部分（見本院卷一第430頁以下）。而原
22 告嗣後再具狀追加福華公司為備位被告並同時變更聲明為：
23 先位聲明：(一)被告明月摘星樓管委會應將坐落新北市○○區
24 ○○段0000地號及新北市○○區○○段000○○000○000○000
25 ○000地號土地（下稱系爭土地）上，分別如附圖一、二、
26 三所示其中如附表一所示「圖示」欄所示部分地上物（下稱
27 系爭地上物）移除，並將上揭如附圖一、二、三所示其中如
28 附表一「圖示」欄所示部分之占用土地騰空返還予原告。(二)
29 被告明月摘星樓管委會應給付原告205萬2,014元及自民事變
30 更訴之聲明暨撤回部分訴訟狀繕本送達被告之翌日起至清償
31 日止，按年息百分之五計算之利息。暨自114年5月1日起至

01 被告將聲明第1項所示之土地騰空返還予原告之日止，按月
02 給付2萬6,504元予原告。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。
03 備位之訴：(一)被告福華公司應將坐落系爭土地上肢系爭地上
04 物移除，並將系爭地上物占用土地騰空返還予原告。(二)被告
05 明月摘星樓管委會應給付原告205萬2,014元及自民事變更訴
06 之聲明暨撤回部分訴訟狀繕本送達被告之翌日起至清償日
07 止，按年息百分之五計算之利息。暨自114年5月1日起至被
08 告將聲明第1項所示之土地騰空返還予原告之日止，按月給
09 付2萬6,504元予原告。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。

10 (見本院卷二第183至187頁，下稱本件變更後預備之訴聲
11 明)。核原告追加占用如附圖三編號A、B、C、E、G、I部分
12 所示關於新北市○○區○○段000○○000○地號土地占用部分
13 請求(見本院卷一第288頁以下)，為當時被告明月摘星樓
14 管委會當庭表示為免再為起訴，同意追加等情(見本院卷一
15 第324頁)；又原告追加福華公司為備位之訴第1項聲明之被
16 告，雖為被告2人訴訟代理人當庭表示不同意追加，惟此係
17 基於與原請求關於系爭其所有管領土地之遭該等地上物占用
18 之情形同一事實，且訴訟資料均得相互援用，足認為請求之
19 基礎事實同一。又原告擴張不當得利請求之金額為確認占用
20 土地範圍後，所為擴張請求事項之聲明。另因而變更特定地
21 上物占用範圍部分，屬補充事實上陳述，均分別與上開民事
22 訴訟法第255條第1項第1至3款或同法第256條規定相符，均
23 應予准許。至於原告以書狀撤回關於新北市○○區○○段00
24 0地號土地(如附圖三所示編號E、G、I部分)占用部分之請
25 求部分(見本院卷一第430至434頁)，當時之被告明月摘星
26 樓管委會至遲於本院114年6月5日當庭知悉(見本院卷一第4
27 40頁)並未於10日內提出異議者，依上揭民事訴訟法第262
28 條規定意旨，應視為同意撤回，附此指明。

29 三、按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分
30 所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執
31 行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護工

01 作」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體
02 法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之
03 名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：
04 「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」
05 規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：
06 「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會具有成
07 為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執
08 行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條
09 第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21
10 條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實
11 體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理
12 委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度
13 台上字第790號民事判決意旨參照）。經查，本件係因被告
14 明月摘星樓管委會所屬社區全體區分所有權人是否因系爭地
15 上物設置而占用系爭土地部分，而應否拆除系爭地上物及歸
16 還所占用系爭土地部分、應否給付相當於租金之不當得利等
17 問題涉訟，依公寓大廈管理條例第36條第1項第2款、第3
18 款、第11款規定，均與被告明月摘星樓管委會之職務相關，
19 被告自有代表所屬社區全體區分所有權人應訴之訴訟實施
20 權，合先敘明。

21 貳、實體事項

22 一、原告主張略以：

23 (一)先位主張：原告因抵繳稅款或第一次登記為原因取得系爭土
24 地所有權，然被告明月摘星樓管委會以其具有事實上處分權
25 之系爭地上物無權占用系爭土地如附表一所示如附圖一、
26 二、三所示部分，且因無權占用上揭系爭土地部分受有相當
27 於租金之不當得利，導致原告受有如附表二土地使用補償金
28 205萬5,014元損害，又原告已函告明月管委會給付土地使用
29 補償金，惟未獲置理，並請求自114年5月1日起至返還系爭
30 土地之日止，按月給付2萬6,504元之不當得利。

31 (二)備位主張：因被告明月摘星樓管委會抗辯占用系爭土地之地

01 上物為被告福華公司等所建造，是關於請求拆除系爭地上物
02 並返還占用土地部分，以備位主張由福華公司拆除系爭地上
03 物並返還占用土地。

04 (三)爰依民法第767條第1項前段、中段以及同法第179條規定提
05 起本訴等語，並為先備位聲明如上揭本件變更後預備之訴聲
06 明所載內容。

07 二、被告明月摘星樓管委會答辯略以：

08 (一)系爭地上物均係起造人福華公司、建商宏璟建設股份有限公
09 司（下稱宏璟公司）興建交付予被告明月摘星樓社區住戶永
10 久使用，被告明月摘星樓管委會並非無權占有。原告係於系
11 爭地上物建成後因抵繳稅款始取得系爭土地，應繼受建商權
12 利義務。

13 (二)系爭地上物非被告明月摘星樓管委會或社區住戶所建造並無
14 所有權，被告明月摘星樓管委會僅有永久使用權而無事實上
15 處分權，是明月摘星樓管委會並無拆除權限。

16 (三)系爭土地上道路部分已為既成道路，並由汐止市公所鋪設柏
17 油瀝青等路面，原告要求渠拆除道路有違國家提供道路供國
18 民通行之義務。

19 (四)系爭地上物中位在新北市○○區○○街000巷00號旁建物，
20 均依法繳納房屋稅，而納稅義務人為伯爵山莊二期管理委員
21 會許國炯，並非被告明月摘星樓管委會。

22 (五)位在新北市○○區○○段000○地號土地上停車場係由訴外
23 人黃柏諺、黃國宗所設置並出租予伊社區住戶朱玉凡，與被
24 告明月摘星樓管委會無關。

25 (六)退步言，原告主張不當得利部分以年息5%計算過高，應減
26 至年息百分之5以下為計算基準等語置辯。並聲明：1. 原告
27 之訴及假執行聲請均駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保及
28 為假執行。

29 三、備位被告福華公司答辯略以：福華公司於71年10月26日始成
30 為明月摘星樓社區建造執照起造人，接續明月摘星樓建案建
31 照圖內已核准之工程項目施作，於不到半年內即於72年4月1

01 3日取得使用執照，公司未施作系爭地上物。而原告並未說
02 明其所主張之各個地上物係何時完成，亦無資料可證各該地
03 上物均係由福華公司所興建。而明月摘星樓管委會對系爭地
04 上物，不僅有使用、收益等權能，更事實上擁有拆除、增
05 建、改建等支配權能，足證明月管委會就系爭地上物確實擁
06 有事實上之處分權等語，資為抗辯。並聲明：原告備位之訴
07 第一項聲明駁回。

08 四、本院得心證之理由：

09 (一)先位之訴部分

10 1.原告分別77年間、88年間因抵繳稅款、第一次登記或總登記
11 等為取得原因，而分別取得系爭土地所有權。又系爭土地上
12 目前建有如附表一所示而如附圖一、二、三所示位置面積之
13 地上物等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地建物查詢資
14 料、本院勘驗筆錄、現場照片及附圖一、二、三在卷可按
15 (見本院卷一第36至40頁、本院限閱卷、本院卷一第194至2
16 82、337至390頁)，堪信為真實。而原告主張被告明月摘星
17 樓管委會就系爭地上物有事實上處分權，因系爭地上物無權
18 占用系爭土地，而請求被告明月摘星樓管委會拆除系爭地上
19 物，並將占用系爭土地部分騰空返還原告，且請求相當於租
20 金之不當得利等情，為被告明月摘星樓管委會所否認，並以
21 上揭情詞置辯，是本件之爭點為：(1)被告明月摘星樓管委會
22 即其代表明月摘星樓社區全體區分所有權人對於占用系爭土
23 地上地上物是否具有事實上處分權？(2)原告請求被告明月摘
24 星樓管委會拆除系爭地上物，並返還該占用部分土地是否有
25 理由？(3)原告請求被告明月摘星樓管委會給付相當於租金之
26 不當得利是否有理由？如有理由其數額為何？茲分別判斷論
27 述如下。

28 2.被告明月摘星樓管委會即其代表明月摘星樓社區全體區分所
29 有權人對於占用系爭土地上如附表一所示地上物應具有事實
30 上處分權，其判斷理由如下：

31 (1)被告明月摘星樓管委會陳稱：系爭地上物均係起造人福華公

01 司等興建交付予被告明月摘星樓社區住戶永久使用等情明確
02 (見本院卷一第114至116頁)。核與證人即明月摘星樓社區
03 住戶朱玉凡於本院審理時證述略以：伊自74年起即居住在明
04 月摘星樓社區。而籃球場(即如附表一編號2至4所示)為建
05 商興建、但籃球場旁的機車停車棚(即如附表一編號1所
06 示)是因為旁邊房屋磁磚掉落，為安全由管委會決定興建鐵
07 皮。而花圃、涼亭是建設公司蓋好，因社區毒蛇出沒，管委
08 會只有請人來割草，1年5次左右，涼亭管委會則沒有管理，
09 花圃上石頭，也是建商一開始就設置的。警衛室(即如附表
10 編號13、19所示)及出入口鐵門都是由建設公司設置，但後
11 來延伸加寬的鐵皮及其他建材組合部分，是為垃圾環保分
12 類，由管委會出錢加蓋；社區出來右手邊停車場是伊等買房
13 時建商當時就已經蓋好，當時無人管理，住戶先到先停，不
14 用登記也無柵欄，但會有管理員注意是否為住戶車輛。入住
15 約30年後，有人出來表示這個停車場占用他人土地，之後就
16 有設置柵欄及收取管理費用，但伊不清楚是由何人承租。伊
17 有承租該停車場停車位使用，管理費由管理員代收，該停車
18 場占用土地，建商約只有1/7，伊是向黃先生承租，停車位
19 每月繳交1,000至1,200元。因為黃先生不再承租該土地，現
20 在由伊出面以個人名義承租土地，再與有停車位需求之人一
21 起分擔，現在承租1車位，1個月約1,500元等情(見本院卷
22 二第116至119頁)相合。綜上，足認被告明月摘星樓管委會
23 即明月摘星樓社區全體區分所有權人對於占用系爭土地上如
24 附表一所示地上物係由建商福華公司興建設置後取得占有，
25 並由建商福華公司處取得有永久使用權利。

26 (2)被告明月摘星樓管委會雖辯稱：伊就系爭地上物僅有永久使
27 用權而無事實上處分權，是其無拆除權限云云，惟以如附表
28 一所示系爭地上物均設置鄰近接連被告明月摘星樓管委會即
29 明月摘星樓社區，而為供該社區全體住戶使用甚明，則系爭
30 地上物既然係建商福華公司所設置並交由被告明月摘星樓管
31 委會永久管理使用，並無約定由建商福華公司繼續負責維護

01 整修義務情形，足見所謂永久使用權利應解釋為包含事實上
02 處分權已隨同移轉予被告明月摘星樓管委會所代表之該社區
03 全體區分所有權人，此亦可由被告明月摘星樓管委會所提出
04 之會議記錄節本中記載：...凡依當初訂立房屋買賣合約言
05 明提供購屋戶使用之公共設施，以及已有既成事實供現住戶
06 使用中之公共設施，保證供住戶繼續永久使用，此包括一期
07 環宇、華懋、仰德大樓前之游泳池、網球場及50個停車位；
08 二期摘星、明月二樓游泳池、籃球場、小型停車場、公共小
09 公園；建業樓前網球場及停車場等，而環宇樓前既有停車場
10 絕不改建供其他用途。凡現有公共設施中涉及私人產權者，
11 此包括環宇樓前停車場及二期大坐停車場，由張媽媽出面向
12 原業主爭取以保障住戶能繼續使用之權益，其解決方式應合
13 乎...理、法及尊重原有買賣契約關於公共設施之約定精
14 神...等語（見本院卷一第140頁）可佐。足見系爭地上物，
15 無論係由建商福華公司出資設置或是由當時之宏璟建設公司
16 董事長張姚宏影所承諾處置設置（見原告提出之被證1號書
17 函影本，見本院卷一第148至164頁），附表一所示地上物既
18 然為被告明月摘星樓管委會所代表之該社區全體住戶永久使
19 用而為該社區公共設施，當然應推認移交占有予被告明月摘
20 星樓管委會所代表之該社區全體區分所有權人同時，其事實
21 上處分之權利亦已同時移交，並占用系爭土地部分。否則要
22 如何確保被告明月摘星樓管委會所代表之該社區全體住戶可
23 以永久使用系爭地上物？益徵上揭被告明月摘星樓管委會所
24 辯並非可採。

25 (3)再者，依證人朱玉凡於本院審理時證述，可知如附表一編號
26 1之機車停車棚、編號13、19所示警衛室後方之鐵皮加蓋部
27 分為被告明月摘星樓管委會所決議出資增建，足見被告明月
28 摘星樓管委會所代表該社區全體區分所有權人係有權就系爭
29 地上物為增建，若被告明月摘星樓管委會所代表該社區全體
30 區分所有權人系爭地上物並無事實上處分權，則該等增建改
31 良行為即應請求建商為之，益徵被告明月摘星樓管委會所辯

01 其並無事實上處分權云云應非事實。另以被告明月摘星樓管
02 委會111年12月10日會議記錄中記載；二、臨時動議：1.小
03 停車場申請變更案有兩案供選擇一綠地公園二規劃機車格決
04 議：經表決全票通過規劃機車格；113年2月2日會議紀錄中
05 記載：議案三、社區籃球場部分支架已鏽蝕，是否拆除討論
06 說明：一、社區籃球場入口處籃球架部分支架已無存在，是
07 否進行拆除，另一台尚可堪用是否保留續用二、籃球框架是
08 否全面重新整修或部分拆除或全數拆除。決議；一、籃球場
09 入口處籃球架支架破損部分，將找廠商來勘查及評估是否可
10 以修復或作補強二、另一台籃球架因尚為堪用將請廠商一起
11 評估是否需作補強作業 三、請廠商報價後再來做決議；113
12 年4月3日會議紀錄中記載：提案一、國有財產署及地政局會
13 勘案討論，其中說明(二)20號1樓及22號1樓和32號1樓均同意
14 拆屋還地；(三) 社區門口柵欄機及警衛室和涼亭因占用國有
15 地需拆物還地，逾期將開罰6至30萬元等內容（見本院卷一
16 第134至135頁、本院卷二第67、77頁），是以被告明月摘星
17 樓管委會實際上決議關於系爭地上物所在之小停車場、籃球
18 場、警衛室等地上物之維修設置使用等情，益徵被告明月摘
19 星樓管委會所代表之該社區全體區分所有權人對於系爭地上
20 物係有事實上處分權甚明。

21 (4)被告明月摘星樓管委會又抗辯：系爭地上物中位在新北市○
22 ○區○○街000巷00號旁建物，均依法繳納房屋稅，而納稅
23 義務人為伯爵山莊二期管理委員會許國炯，並非被告明月摘
24 星樓管委會云云，然而稅籍資料上之納稅義務人，並非等同
25 該地上物或建物之所有權人或事實上處分權人，況且被告明
26 月摘星樓管委會所提出之記載新北市汐止區湖光里康寧街75
27 3巷旁所知究竟為何地上物或建物並未明確，是無法以為被
28 告明月摘星樓管委會抗辯其對於系爭地上物並無事實上處分
29 權利云云為有利之認定。

30 (5)被告明月摘星樓管委會又抗辯：位在新北市○○區○○段00
31 0○地號土地上停車場係由訴外人黃柏諺、黃國宗所設置並

01 出租予伊社區住戶朱玉凡，與被告明月摘星樓管委會無關云
02 云，惟該停車場占用訴外人土地部分，並非與本件相關，而
03 該停車場既然為建商所設置，並已將永久使用權利交付予被
04 告明月摘星樓管委會所代表之該社區全體區分所有權人，則
05 如附表一編號14至16、20至23所示停車場設置之地上物，被
06 告明月摘星樓管委會所代表之該社區全體住戶自應已取得事
07 實上處分權利及持續供該社區住戶停放車輛使用，是被告明
08 月摘星樓管委會所辯亦難為其有利認定。

09 (6)被告明月摘星樓管委會又抗辯：系爭土地上道路部分已為既
10 成道路，並由汐止市公所鋪設柏油瀝青等路面，原告要求渠
11 拆除道路有違國家提供道路供國民通行之義務云云，惟如附
12 表一編號5、17所示道路，並無證據顯示為新北市汐止區所
13 鋪設路面。再者，上揭道路顯為被告明月摘星樓管委會所代
14 表該社區全體住戶使用之社區道路，且被告明月摘星樓管委
15 會亦稱該社區道路為建商所設置，則建商將之移交予該社區
16 全體區分所有權人占有使用，自當認被告明月摘星樓管委會
17 所代表之該社區全體區分所有權人有事實上處分權甚明，是
18 被告明月摘星樓管委會所辯，亦難為其有利之認定。

19 3.原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求先位被
20 告明月摘星樓管委會拆除坐落系爭土地上之系爭地上物，並
21 返還該占有土地予原告，為有理由，茲判斷論述理由如下：

22 (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；
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段定有明定。又以無權占有為原因，請求返還土地
25 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
26 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
27 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
28 明之（最高法院85年度台上字第1126號民事判決意旨參
29 照）。經查：

30 ①原告分別77年間、88年間因抵繳稅款、第一次登記或總登記
31 等為取得原因，而分別取得系爭土地所有權等情，業據認定

01 如上，且為被告明月摘星樓管委會所不爭執，堪信為真實。
02 又原告主張如附表一所示系爭地上物分別占用系爭土地如附
03 圖一、二、三所示面積、位置等情，為被告明月摘星樓管委
04 會所不爭執，且經本院赴現場履勘製有勘驗筆錄3件，並有
05 新北市汐止地政事務所土地複丈成果圖3份（即附圖一、
06 二、三）、現場照片等在卷可參（本院卷一第194至282、337
07 至390頁），亦堪認定。

08 (2)先位被告明月摘星樓管委會抗辯：系爭地上物均係起造人福
09 華公司、建商宏璟公司興建交付予被告明月摘星樓社區住戶
10 永久使用，被告明月摘星樓管委會並非無權占有。而原告係
11 於系爭地上物建成後因抵繳稅款始取得系爭土地，應繼受建
12 商權利義務云云，惟被告明月摘星樓管委會並未具體提出起
13 造人福華公司、建商宏璟公司有何占用系爭土地之合法權
14 限，而原告雖係於77年間、88年間因抵繳稅款、第一次登記
15 或總登記等為取得原因，而分別取得系爭土地所有權，但並
16 無法據此推得被告明月摘星樓全體區分所有權人取得事實上
17 處分權而永久使用系爭地上物占有系爭土地對於原告有何合
18 法占有權利，是難以此為被告明月摘星樓管委會為有權占有
19 系爭土地之有利認定。

20 (3)綜上，系爭地上物既占用系爭土地，且被告明月摘星樓管委
21 會又未舉證證明有合法占有本權，則原告主張依民法第767
22 條第1項前段、中段規定，請求被告明月摘星樓管委會應將
23 系爭土地上之系爭地上物拆除，並將系爭地上物占用土地騰
24 空返還予原告，即屬有據。

25 4.原告主張依民法第179條規定請求被告返還不當得利，為有
26 理由，返還之相當於租金之不當得利金額，茲認定論述如
27 下：

28 (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
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
30 179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以
31 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其

01 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
02 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
03 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
04 判決意旨參照）。則被告明月摘星樓管委會所代表之系爭社
05 區全體區分所有權人以系爭地上物無權占有原告所有之系爭
06 土地，依前揭說明，於占用期間即受有相當於租金之利益，
07 原告亦因此無法使用本件土地而受有損害，是原告請求返還
08 相當於租金之不當得利自屬有據。

09 (2)得請求返還之範圍與金額：

10 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
11 額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，此項規定
12 於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦有明文。其
13 次，所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法
14 所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報
15 地價者，以公告地價（並非公告現值）80%為其申報地價。
16 公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。
17 土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第21
18 條分別定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報地價，
19 即指該土地之申報地價而言，其為公有土地者，則以公告地
20 價為申報地價。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高
21 限額而言，並非一律依照申報地價年息10%計算之，尚須斟酌
22 基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、
23 所受利益及社會情感等情事而為決定。本件占用土地連接社
24 區住宅，亦應類推適用審酌系爭土地位於新北市汐止區，係
25 作為社區籃球場、機車停車棚、花圃、涼亭、社區內道路、
26 停車場、管理室等社區公共設施用途目的使用，附近無明顯
27 商業活動（見現場勘驗照片），足認被告明月摘星樓管委會
28 所代表該社區全體區分所有權人以系爭地上物占有系爭土地
29 所取得之不當得利與一般建築房屋居住使用所獲得利益為
30 低，是本院認以該地當期土地申報地價總額年息百分之2計
31 收為當。

01 ②是以原告所主張如附表二所示請求占用期間不當得利之期
02 間，以如附表二所示占用系爭土地中各地號之面積，乘以如
03 附表二所示當年度之公告地價乘以年息2%，而得如附表二
04 所示各期相當於租金之不當得利金額，經加總為如附表二所
05 示之85萬5,387元，是原告聲明第2項前段請求逾此金額之主
06 張則無理由。至於原告請求自114年5月1日起至返還系爭土
07 地之日止之不當得利計算，依如附表三所示系爭土地各筆11
08 4公告地價，乘以占用面積，乘以年息2%，除以12月，則被
09 告明月摘星樓管委會合計應按月給付1萬602元，逾此範圍之
10 請求，則無理由。

11 ③綜上，原告依民法第179條規定，請求被告明月摘星樓管委
12 會給付占用系爭土地，各自如附表二所示占用期間相當於租
13 金之不當得利合計85萬5,387元；另請求自114年5月1日起至
14 返還占用系爭土地之日止合計應按月給付1萬602元為有理
15 由，均應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

16 5. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
19 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
20 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
21 ，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
22 第203條分別定有明文。查原告請求被告給付如附表二所示
23 之85萬5,387元相當於租金之不當得利，係以支付金錢為標
24 的，其給付無確定期限，故原告依前揭規定，請求自民事變
25 更訴之聲明暨撤回部分訴訟狀繕本送達被告之翌日（由於原
26 告並未附據該書狀送達回執，故以本院114年6月5日言詞辯
27 論期日作為被告明月摘星樓管委會收受知悉原告上揭書狀之
28 日期認定依據，其翌日即114年6月6日）起至清償日為止，
29 按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

30 (二) 未按訴之預備合併，係以當事人先位之訴為有理由，為備位
31 之訴之解除條件；先位之訴為無理由，為備位之訴之停止條

01 件。必先位之訴為無理由，法院始得就備位之訴為裁判，倘
02 先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為裁判。則本件原
03 告起訴時係以預備合併之方式排列其訴之聲明及訴訟標的，
04 則原告先位之訴既經本院認定其有理由，本院自毋庸再就備
05 位之訴為裁判，附此敘明。

06 五、綜上所述，原告先位之訴依民法第767條第1項前段與中段規
07 定，請求先位被告明月摘星樓管委會將坐落新北市○○區○
08 ○段0000地號及新北市○○區○○段000○000○000○000○
09 000地號土地上，分別如附圖一、二、三所示其中如附表一
10 所示「圖示」欄所示部分地上物移除，並將上揭如附圖一、
11 二、三所示其中如附表一「圖示」欄所示部分之占用土地騰
12 空返還予原告；暨依民法第179條規定，請求被告給付原告
13 如主文第2項所示金額暨自114年6月6日起至清償日止，按年
14 息5%計算之利息；及如主文第3項所示自114年5月1日起至
15 返還占用系爭土地部分之日止，按月給付之金額，為有理
16 由，應予准許。逾此部分之請求無理由，應予駁回。原告先
17 位之訴既經本院認定其有理由，本院自毋庸再就備位之訴為
18 裁判，附此敘明。

19 六、又原告先位之訴陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核與法
20 相合，爰酌定相當擔保金額，併予准許；並依民事訴訟法第
21 392條第2項規定，依被告明月摘星樓管委會之聲請宣告被告
22 得預供擔保而免為假執行。至先位之訴原告敗訴部分，其假
23 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

24 七、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
25 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
26 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
29 民事第一庭 法 官 方 鴻 愷

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

04 書記官 吳紫音

05 附表一

06

編號	圖示	地號	占用面積(平方公尺)	備註
1	017700 圖 (A) (即附圖一，下同)	新北市○○區○○ 段000地號土地	29.47	機車停車棚
2	017700圖(B)	新北市○○區○○ 段000地號土地	121.04	籃球場
3	017700圖(C)	新北市○○區○○ 段000地號土地	60.82	
4	017700圖(D)	新北市○○區○○ 段000地號土地	0.94	
5	017700圖(E)	新北市○○區○○ 段000地號土地	45.63	
6	017700圖(F)	新北市○○區○○ 段000地號土地	18.86	涼亭
7	017700圖(G)	新北市○○區○○ 段000地號土地	129.44	花園
8	017700圖(H)	新北市○○區○○ 段000地號土地	136.62	
9	017700圖(I)	新北市○○區○○ 段000地號土地	2.96	
10	017700圖(J)	新北市○○區○○ 段000地號土地	187.96	
11	017700圖(K)	新北市○○區○○ 段000地號土地	33.29	
12	017700圖(L)	新北市○○區○○ 段000地號土地	0.02	
13	017700圖(M)	新北市○○區○○	2.5	警衛室

(續上頁)

01

		段000地號土地		
14	017700圖(N)	新北市○○區○○ 段000地號土地	8.81	停車場
15	017700圖(O)	新北市○○區○○ 段000地號土地	58.21	
16	017700圖(P)	新北市○○區○○ 段000地號土地	127.12	
17	017600 圖 (A) (即附圖二， 下同)	新北市○○區○○ 段0000地號土地	134.45	道路
18	017600圖(B)	新北市○○區○○ 段0000地號土地	97.33	花圃
19	017600圖(C)	新北市○○區○○ 段0000地號土地	22.78	警衛室
20	017600圖(D)	新北市○○區○○ 段0000地號土地	14.23	停車場
21	095500 圖 (A) (即附圖三， 下同)	新北市○○區○○ 段000地號土地	121.97	停車場
22	095500圖(B)	新北市○○區○○ 段000地號土地	44.47	
23	095500圖(C)	新北市○○區○○ 段000地號土地	2.22	

02

附表二

03

編號	占用期間	占用土地	合計占用 面積(平 方公尺)	申報地價 (元/平 方公尺)	原告主張之 不當得利數 額(以申報 地價5%計 算)	本院認定之 不當得利數 額(以申報 地價2%計 算) 元以下四捨 五入
1	107年1月1號至 108年12月31日	新北市○○ 區○○	386.4	5,300	204,792	81,917
2	109年1月1號至			5,100	197,064	78,826

	110年12月31日	段 000 地				
3	111年1月1號至 112年12月31日	號土地		5,400	208,656	83,462
4	113年1月1號至 114年4月30日			5,800	149,408	59,763
5	107年1月1號至 108年12月31日	新北市○ ○區○○	155.48	5,300	82,392	32,962
6	109年1月1號至 110年12月31日	段 000 地 號土地		5,100	79,272	31,718
7	111年1月1號至 112年12月31日			5,400	83,952	33,584
8	113年1月1號至 114年4月30日			5,800	60,112	24,048
9	107年4月1號至 108年12月31日	新北市○ ○區○○	263.6	5,300	122,241	48,898
10	109年1月1號至 110年12月31日	段 000 地 號土地		5,100	134,424	53,774
11	111年1月1號至 112年12月31日			5,400	142,344	56,938
12	113年1月1號至 114年4月30日			5,800	101,920	40,770
13	107年4月1號至 108年12月31日	新北市○ ○區○○	204.9	360	6,477	2,582
14	109年1月1號至 110年12月31日	段 000 地 號土地		360	7,368	2,951
15	111年1月1號至 112年12月31日			380	7,776	3,114
16	113年1月1號至 114年4月30日			400	5,456	2,186
17	107年4月1號至 108年12月31日	新北市○ ○區○○	121.97	360	3,822	1,537
18	109年1月1號至 110年12月31日	段 000 地 號土地		360	4,368	1,756
19	111年1月1號至 112年12月31日			380	4,632	1,854
20	113年1月1號至			400	3,248	1,301

(續上頁)

01

	114年4月30日					
21	107年1月1號至 108年12月31日	新北市○ ○區○○ 段0000地 號土地	268.79	5,300	127,200	56,983
22	109年1月1號至 110年12月31日			5,100	122,400	54,833
23	111年1月1號至 112年12月31日			5,400	91,800	58,059
24	113年1月1號至 114年4月30日			5,800	103,920	41,571
合計(四捨五入至整數)					2,055,014	855,387

02

附表三

03

編號	占用土地	合計占用面積(平方公尺)	114年申報地價(元/平方公尺)	原告主張之不當得利數額(以申報地價5%計算)月使用補償金	本院認定之不當得利數額(以申報地價2%計算)元以下四捨五入
1	新北市○ ○區○○ 段000地 號土地	386.4	5,800	9,338	3,735
2	新北市○ ○區○○ 段000地 號土地	155.48	5,800	3,757	1,503
3	新北市○ ○區○○	263.6	5,800	6,370	2,548

(續上頁)

01

	段 000 地 號土地				
4	新北市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	204.9	400	341	137
5	新北市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	121.97	400	203	81
6	新北市○ ○區○○ 段 0000 地 號土地	268.79	5,800	6,495	2,598
合計 (四捨五入至整數)				26,504	10,602