

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第1650號

原告 劉呂五妹

劉鳳藝

劉鳳眉

劉軒丞

劉真羽

劉柏賢

劉鳳麗

兼 共 同

訴訟代理人 劉心瑀

被告 台灣大喜污水處理有限公司

兼

法定代理人 黃深展

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃深展應將新北市○○區○○段○○○地號土地如附件新北市新店地政事務所土地複丈成果圖上A、B所示面積範圍上之棚架拆除、雜物堆清除，並將該面積範圍之土地返還全體共有人。

被告黃深展應給付原告新臺幣壹萬捌仟貳佰玖拾壹元，及自民國一百一十二年十月二十六日起至拆除、清除及返還第一項土地面積範圍予全體共有人止，就前三月部分按月給付原告新臺幣貳佰肆拾壹元，後則按月給付原告新臺幣貳佰伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬捌仟貳佰肆拾元，由被告黃深展負擔新臺幣壹萬貳仟陸佰玖拾貳元，餘由原告負擔，並均加計自本判決確定

01 之翌日起至清償日止給按週年利率百分之五計算之利息。

02 本判決第一項部分得假執行。但被告黃深展以新臺幣參拾壹萬柒
03 仟柒佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項部分得假執行。但就給付新臺幣壹萬捌仟貳佰玖拾
05 壹元部分，被告黃深展以新臺幣壹萬捌仟貳佰玖拾壹元為原告預
06 供擔保；按月給付新臺幣貳佰肆拾壹元、貳佰伍拾元部分，被告
07 黃深展於每屆滿一個月以同額現金為原告預供擔保，得各免為假
08 執行。

09 事實及理由

10 一、按於訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
11 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
12 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
13 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書
14 第2款、第3款、第256條定有明文。又依同法第436條第2項
15 之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。經查，本件原
16 告起訴時聲明為：(一)被告應停止侵權行為並交還原告共有
17 物。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,683,358元作
18 為相當於租金的不當得利返還。(三)被告應支付未給付之租金
19 利息，利率按照合法的年息10%計算利息。(四)被告應於最後
20 期限清除地上佔有物。(五)被告連帶負擔本案之訴訟費用。包
21 括律師費、公證費、鑑定費拆除或移除之等。負擔因占有或
22 侵奪該土地而造成的一切損失，包括利息、孳息、滅失或毀
23 損等。(六)請求鈞院不要採用「地價×年息=租金」之公式不合
24 理或不公平，而是考慮其他因素來計算不當得利返還價額。
25 參考市場價格和利率來計算土地的租金價值，或者參考鄰近
26 土地的租金水準來比較。嗣於113年5月16日當庭言詞變更
27 為：(一)被告應將附件新北市新店地政事務所土地複丈成果圖
28 （即本判決附件，下稱複丈成果圖）上A、B、C所示面積上
29 之棚架拆除、雜物堆清除，並將A、B、C返還全體共有人。
30 (二)被告應連帶給付原告1,683,358元，及自112年10月1日起
31 至棚架拆除、雜物堆清除返還土地止，按月給付15,000元。

核原告所為上開第一項訴之聲明變更，屬補充事實上之陳述；第三項訴之聲明變更，其請求之基礎事實同一；第四、五、六項訴之聲明變更，則係將語意不明確之聲明刪除；另原告起訴時係以「黃大展」為被告，嗣變更為台灣大喜污水處理有限公司（下稱台灣大喜公司）與黃深展為共同被告（見本院卷第270頁，本判決提及被告，均省略「被告」之稱謂），其請求之基礎事實同一，依前揭規定，原告所為變更部分應予准許。

二、原告起訴主張：原告為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分各1/9，被告無任何權利或法律上之原因，未經共有人同意，自民國96年2月7日起占用系爭土地並在該處建造房屋、堆放私人物品、車輛、營業用之水管機械器具等，並未支付租金或使用費，造成原告及其他共有人權利受到重大損害，被告雖主張自訴外人劉明宗處購入系爭土地，惟其簽訂買賣契約時未通知其他共有人，亦未徵得其他共有人之同意，違反民法第818條第2項、第820條之規定，原告多次要求被告停止占用或使用系爭土地並支付不當得利和未來租金，惟被告均置之不理。又法院大多採用「地價×年息=租金」之公式計算不當得利返還價額，其存在理論缺陷，造成不當得利還價額大多遠低於市場租金，對原告不公平，系爭土地位於商業區交通便利，原告採用以公告現值為基準之計算方式，認為被告不當得利還價額為1,683,358元，此計算方式較公平合理，並能反應土地之實際市場價值及使用效益。為此，爰依民法第179條、第767條第1項、第818條、第819條、第820條第1項及第828條之規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將複丈成果圖上A、B、C所示面積上之棚架拆除、雜物堆清除，並將A、B、C返還全體共有人。(二)被告應給付原告1,683,358元，及自112年10月1日起至棚架拆除、雜物堆清除返還土地止，按月給付15,000元。

三、台灣大喜公司、黃深展共同答辯略以：系爭土地係原告及劉

01 明宗於81年5月21日因繼承而取得，黃深展住在系爭土地對
02 面，有停車需求，共有人之一即劉明宗將其應有部分9分之1
03 出售予黃深展，劉明宗在系爭土地上已闢好停車位使用，土
04 地係黃深展個人所購買，從而將黃深展個人一些物品置放於
05 系爭土地上，使用範圍小，並未造成原告使用土地的不便，
06 對於複丈成果圖上所載A、B部分之棚架、雜物為黃深展所
07 有，並不爭執，但該等物品非台灣大喜公司所有，原告對台
08 灣大喜公司提起訴訟顯有錯誤，另劉明宗在買賣契約書第11
09 條第3項約定：日後若他共有人有異議由賣方負責排除等
10 語，且自96年2月7日登記至今已經過16年，依民法第125條
11 規定，原告等共有人之優先承購權已罹於15年時效而消滅，
12 又黃深展就系爭土地應有部分為9分之1(總面積4699平方公
13 尺 $\times$ 1/9=522.11平方公尺)，目前於A、B處停車兼堆放雜物，
14 使用面積未逾應有部分522.11平方公尺之比例，原告等在系
15 爭土地亦有墳墓一座約300平方公尺，如使用土地要支付租
16 金給共有人，原告等亦應就其使用部分與黃深展使用部分，
17 雙方會同至現場勘驗測量，核算各自使用面積由法院裁定合
18 理之租金，又租金之請求權時效依民法第125條之規定為5
19 年，原告請求被告支付自96年2月7日取得土地至今之租金，
20 與法律規定不符，系爭土地距離市區有一定距離，土地使用
21 分區為「保護區」，非原告所述之商業區，原告以市區內車
22 位租金計算不不合理，若被告須支付相當不當得利之租金給
23 原告，通常是以「占用期間 $\times$ 申報地價 $\times$ 占用面積 $\times$ 年息持有
24 比例」計算，原告之主張為無理由等語，並聲明請求駁回原
25 告之訴、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、法院得心證的理由：

27 (一)系爭土地面積為4,699平方公尺，現登記為全體原告及黃深
28 展（共9人）分別共有，應有部分均為9分之1，有土地第一
29 類謄本在卷可查（見本院限閱卷），原告雖主張黃深展向劉
30 明宗購買系爭土地應有部分時，並未通知原告，惟按土地法
31 第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購

01 權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先
02 承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有
03 人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記
04 予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移
05 轉登記（最高法院民事大法庭109年度台上大字第2169號裁
06 定參照），黃深展既向劉明宗購得系爭土地應有部分，且已
07 於96年2月7日完成登記，黃深展即為系爭土地共有人之一，
08 先予說明。

09 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

10 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
11 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
12 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
13 前段、中段、第821條分別定有明文。經查：

- 14 1. 系爭土地經本院於113年3月15日前往勘驗，勘驗結果略以：
15 原告當場指出其主張遭占用之土地範圍，包含現場棚架及左
16 右側雜物堆，並噴漆顯示長度、深度則至內部石壁，法官請
17 新北市新店地政事務所測量人員就棚架及雜物堆測量面積、
18 位置，有本院113年3月15日勘驗筆錄（見本院卷第153頁）
19 及勘驗照片（右側雜物【即複丈成果圖C部分】照片詳見本
20 院卷第155-173頁；中間棚架【即複丈成果圖A部分】詳見本
21 院卷第173-195頁；左側雜物詳見本院卷第197-221）在卷可
22 查，就其中A部分棚架、B部分雜物，黃深展則於本院自承為
23 其所有、堆放（見本院卷第269、272頁），就C部分雜物黃
24 深展則否認與其有關。
- 25 2. 按物之移除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
26 分權之人，方有移除之權限，最高法院110年度台上字第214
27 0號判決意旨同此見解。就上開棚架、雜物為何人所有乙
28 節，原告雖同時以黃深展及台灣大喜公司為被告，並陳稱：
29 因為台灣大喜公司有營運，黃深展才有東西放，台灣大喜公
30 司的車子曾經停放該處過等語（見本院卷第270-271頁），
31 然細觀本院勘驗照片，可見棚架部分（見本院卷第173-195

頁)係以鐵架、鐵皮所製作，可用於停車或堆放物品，上並無任何與台灣大喜公司有關字樣；在旁堆放之雜物依外觀僅為一般廢棄物，並無任何證據證明與黃深展經營之台灣大喜公司有關，公司負責人將公司車輛暫放自身所有棚架內，亦非不能想像，現黃深展自承複丈成果圖A部分棚架、B部分雜物為其所有，原告就此則未提出其他證據證明，則原告未能提出棚架、雜物為台灣大喜公司所有之事證，應其認訴請台灣大喜公司拆除上開物品並返還系爭土地部分，為無理由，應予駁回。

3. 按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由，最高法院92年度台上字第312號判決意旨同此見解。黃深展自承複丈成果圖A部分棚架、B部分雜物為其所有，該等物品既占用系爭土地，縱然黃深展自身亦為共有人之一，然土地共有人僅針對土地有抽象範圍之應有部分，再未經訂立分管契約或依民法第820條經共有人同意前，仍無從按其喜好自由挑選土地之部分自為己用。就此黃深展雖辯稱：劉明宗在買賣契約書第11條第3項約定日後若他共有人有異議由賣方負責排除云云，並提出買賣契約書為證（見本院卷第88頁），然劉明宗亦僅為共有人之一，並無為其餘共有人（即原告）擅自決定共有土地具體範圍之用途，然現兩造就使用權產生爭議，而劉明宗未依約出面排除，僅能由黃深展向劉明宗主張債務不履行責任，而無從以該買賣契約書對抗原告，則原告訴請黃深展應將系爭建物上A、B所示面積範圍上之棚架拆除、雜物堆清除，並將該面積範圍之土地返還全體共有人，為有理由，應予准許。

4. 至於複丈成果圖C部分雜物，對照本院勘驗照片（見本院卷第155-173頁），均為破舊之廢棄物品，現黃深展否認為其所有，原告則未提出證據證明，則黃深展難認為該等廢棄物

之所有權人，原告自無從命黃深展將之清除及返還土地，就此範圍為無理由，應予駁回（然黃深展前確有在複丈成果圖C部分之一定範圍內堆放雜物，後於113年1月22日清除，因此就C部分一定範圍之不當得利，仍為有理由，詳後述）

(三)請求返還不當得利部分：

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，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。而租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（臺灣高等法院暨所屬法院97年法律座談會民事類提案第3號研討結果參照）。揆諸前揭法條及說明，原告所請求相當於租金之利益，仍有民法第126條之5年短期消滅時效規定之適用，是原告雖主張自96年2月7日起計算不當得利（見本院112年度補字第2335號卷【下稱補字卷】第17頁），然業經被告為時效抗辯，原告於本院則稱不主張時效中斷或不完成之事由（見本院卷第273頁），原告僅能請求起訴前5年及起訴後至返還系爭土地間相當於租金之不當得利，超過此期間範圍之請求為無理由，應予駁回。
2. 黃深展自承複丈成果圖A部分棚架、B部分雜物為其所有，也如前述，則就該等面積範圍，黃深展應就自起訴（本件係112年10月26日起訴，見補字卷第9頁）前5年（即自107年10月26日起至112年10月25日）及起訴後至返還系爭土地止返還相當於租金之不當得利，至於複丈成果圖C部分，雖本院於113年3月15日前往勘驗時僅餘少量廢棄物，且無證據證明乾等廢棄物係黃深展或台灣大喜公司所有（如前述），然原告陳稱：原來複丈成果圖C部分之廢棄物，是原告提告後，被

告清除了等詞（見本院卷第272頁），而經本院依職權自G00
GLE網路地圖下載街景資料（資料時間為111年12月），發現
棚架之右側土地確有堆放部分水管、鐵皮，有該街景資料存
卷可參（見本院卷第225-231頁），黃深展於本院則自承：
複丈成果圖C部分，我有於90年上下擺放水管，但C部分我已
經於113年1月22日清除等詞（見本院卷第269頁），足認前
揭街景資料棚架右側土地之水管、鐵皮，亦為黃深展所有
（該等水管、鐵皮上並無台灣大喜公司字樣，故亦無從認定
為台灣大喜公司所有），惟因本院於113年3月15日勘驗時，
該等水管、鐵皮已不復存在，故已無從請地政人員測量占用
面積，本院亦無法目測該街景資料得知大小，然對照原告於
113年3月15日勘驗時指界之範圍（見本院卷第155頁之指界
最右側照片），占用面積應未逾原告指界最右側處，就此面
積範圍，黃深展於本院稱：大概20平方公尺等語（見本院卷
第272頁），原告則稱：不只，應該有6台小轎車的寬等詞
（見本院卷第273頁），本院考量本院依職權下載街景資料
（見本院卷第231頁），以目測應未達原告所稱6台小轎車之
寬度，則依現有事證，僅能以黃深展於本院自承之20平方公
尺為認定，就此範圍，黃深展亦應返還自107年10月26日起
至清除日即113年1月22日止相當於租金之不當得利。

3. 按共有物之應有部分性質，係普遍存在共有物之上，並無特
定部分可言，從而侵權行為請求權或不當得利請求權之發
生，不以共有人逾越其應有部分使用收益共有物為必要。準
此，倘共有人擅自用益共有物，縱其占用共有物之範圍，未
逾其應有部分換算所得之面積，他共有人仍得按其應有部分
請求損害賠償或返還不當得利（最高法院84年度台上字第28
08號裁判要旨、臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民
事類提案第5號研討結果參照）。亦即未經他共有人同意而
就共有物之全部或一部任意占用收益，即構成無權占用，並
應依其占用範圍，按他共有人應有部分比例計算其所得之不
當得利甚明。另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10%為限，土地法第97條第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之，而土地法第97條所謂土地價額，應依法定地價定之；土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦有明文。是土地法第97條第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價而言。又建築基地之租金，按申報地價年息10%為限，乃指基地租金之最高限額，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，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61年度台上字第95號、46年度台上字第855號及68年度台上字第3071號判例意旨可資參照）。原告雖主張本件不得以「地價×年息=租金」之公式計算，然此等計算方式，係依土地法第97條所來，系爭土地為都市計畫保護區，有新北市政府都市計畫土地使用分居證明書在卷可查（見本院卷第133頁），而雜草叢生，上並有原告家中祖墳，復無證據證明黃深展用以商業用途，應認本件仍受土地法第97條之限制，又系爭土地附近為安坑焚化廠，並無商家、學校，步行10至15分鐘才會有商家，道路尚寬，可供會車，有本院113年3月15日勘驗筆錄在卷可查（見本院卷第153-154頁），本院斟酌系爭土地之位置、工商繁榮程度、被告利用土地之用途等情狀，本件相當於租金之不當得利，以年息百分之8計算尚屬適當，又查系爭土地107年至112年間公告地價均為每平方公尺520元，申報地價應為每平方公尺416元（計算式：520×0.8=416），於113年起公告地價調漲為每平方公尺540元，申報地價應為每平方公尺432元（計算式：540×0.8=432），有本院依職權查詢之地價資料在卷可查（見本院卷第265頁），再依原告應有部分9分之8之比例，計算如附表所示。

4. 至於原告請求台灣大喜公司連帶給付部分，因本件尚難認定占用系爭土地之物為台灣大喜公司所有，原告自無從命台灣

大喜公司給付不當得利，就此範圍為無理由，應予駁回。

(四)另被告辯稱原告家中主墳亦占用系爭土地部分：本院於113年3月15日前往系爭土地勘驗時，發現祖墳在系爭土地上方，經地政人員當場表示因該通往祖墳的道路未清空，儀器無法測量，被告亦表示如果開挖將導致土石流，原告則稱該地號為山坡地依法不得開挖，故無法進行測量，有本院113年3月15日勘驗筆錄在卷可查（見本院卷第153頁），而就該祖墳之面積，本院無法以測量得知，原告於本院稱不清楚祖墳面積等語（見本院卷第273頁），被告則稱面積為300平方公尺，則原告家中祖墳亦占用系爭土地，而影響亦為共有人之被告之權利，然於不知面積下，本院亦無從單以被告單一陳述認定免基，即將祖墳占用面積之不當得利自前揭不當得利數額將就抵銷，併此說明。

(五)從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條及民法第179條等規定，訴請黃深展應將複丈成果圖上A、B所示面積範圍上之棚架拆除、雜物堆清除，並將該面積範圍之土地返還全體共有人，並給付原告18,291元，及自112年10月26日起至拆除、清除及返還土地予全體共有人止，就前3月按月給付原告241元，後則按月給付原告250元，為有理由，應予准許。逾此部分為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。依職權確定訴訟費用額為18,240（第一審裁判費4,960元、測量費13,280元，其中第一審裁判費4,960元、測量費中之7,140元由原告墊付；測量費中之6,140元由被告墊付），由

01 被告負擔12,692元，餘由原告負擔，並均加計自本判決確定
02 之翌日起至清償日止給按週年利率百分之5計算之利息。

03 中 華 民 國 113 年 5 月 30 日
04 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
05 法 官 陳紹瑜

06 以上正本係照原本作成。

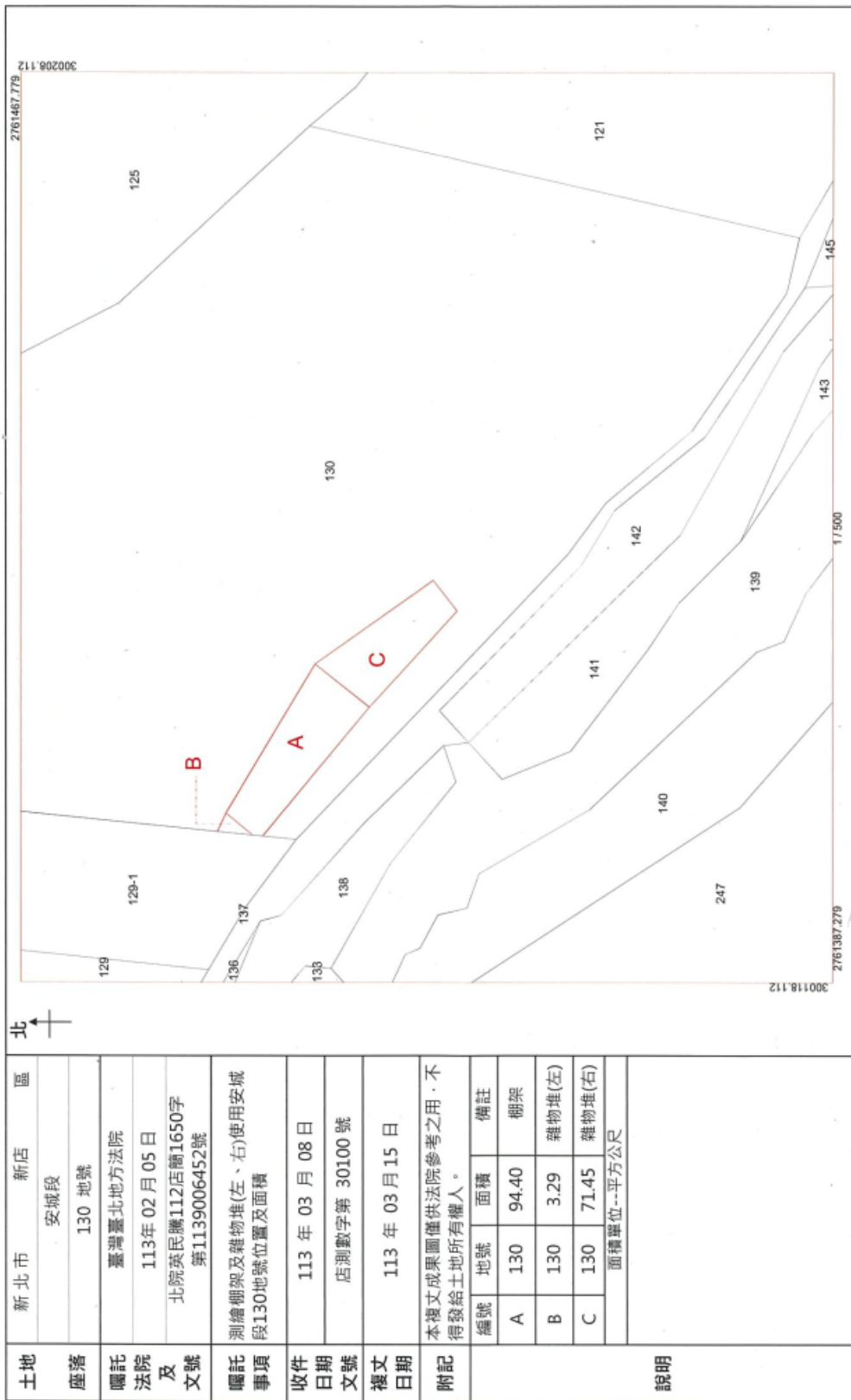
07 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
08 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。
09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 5 月 30 日
11 書記官 涂寰宇

12 附件

01
02

新北市新店地政事務所土地複丈成果圖



地政事務所主任

賴如慧

中華民國 年 月 日
113. 4. 9

03
04

05 附表

06 一、複丈成果圖A、B部分（面積合計97.69平方公尺）自107年10
07 月26日起至112年10月25日止相當於租金之不當得利：

01 $97.69 \times 416 \times 0.08 \times 5 = 16,256$

02 $16,256 \times 8 / 9 = 14,450$

03 二、複丈成果圖A、B部分自起訴後（即112年10月26日以後）每
04 月不當得利：

05 (一)112年10月26日至112年12月26日部分（前3月）：

06 $97.69 \times 416 \times 0.08 / 12 = 271$

07 $271 \times 8 / 9 = 241$

08 (二)113年1月26日以後部分：

09 $97.69 \times 432 \times 0.08 / 12 = 281$

10 $281 \times 8 / 9 = 250$

11 三、複丈成果圖C部分中之20平方公尺自107年10月26日起至113
12 年1月22日止（共計1,914天）相當於租金之不當得利：

13 (一)107年10月26日起至112年12月31日部分（共1,892天）：

14 $20 \times 416 \times 0.08 \times 1,892 / 365 = 4,280$

15 $4,280 \times 8 / 9 = 3,804$

16 (二)113年1月1日至1月22日部分（共22天）：

17 $20 \times 432 \times 0.08 \times 22 / 365 = 42$

18 $42 \times 8 / 9 = 37$

19 四、一次給付總額：

20 $14,450 + 3,804 + 37 = 18,291$