臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第195號

原　　告　今口香調理食品股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳淵泉

訴訟代理人　羅泳姍律師

　　李依玲律師

　　羅閎逸律師

上　一　人

複 代理 人　吳佩書律師

　　紀雅茹

被　　告　暐凱實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴緯縈

訴訟代理人　劉興理

被　　告　黃日昇

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告暐凱實業有限公司應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○地號土地如附表一各編號「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄範圍內所示如附表一各編號「地上物種類」欄所示地上物移除，並騰空返還該部分土地予原告。

被告暐凱實業有限公司應給付原告新臺幣壹佰零捌萬柒仟陸佰參拾玖元，及自民國一一０年四月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一０年四月七日起至移除前項地上物並騰空返還前項土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟肆佰貳拾貳元。

被告暐凱實業有限公司應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○地號土地如附表二編號1至5號「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄範圍內所示如附表二編號1至5號「地上物種

類」欄所示地上物移除，並騰空返還該部分土地予財政部國有財產署及臺中市政府財政局，由原告代為受領。

被告黃日昇應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○地號土地如附表二編號6號「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄範圍內所示廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片移除，並騰空返還該部分土地予財政部國有財產署及臺中市政府財政局，由原告代為受領。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告暐凱實業有限公司負擔百分之九十八，被告黃日昇負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第1項、第2項前段、第3項至第4項所命給付，於兩造各以如附表三編號1至4號所示金額供擔保後，得為假執行與免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告起訴時，原依民法第767條第1項、第179條規定及代位訴外人財政部國有財產署（下稱國產署）依民法第767條第1項規定，聲明求為判決命：㈠被告暐凱實業有限公司（下稱暐凱公司）應將坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下合稱958等2筆土地）上堆置之廢棄車輛、零件等全部地上物移除，並將土地騰空返還予原告；另應給付原告新臺幣（下同）162萬226元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，暨自民國110年4月8日起至移除全部地上物返還土地日止，按月給付原告2萬7,004元；㈡暐凱公司應將坐落臺中市○○區○○段000○000○0地號土地（下各稱959、959之5地號土地，合稱959等2筆土地；與958等2筆土地另合稱系爭土地）如起訴狀附圖所示A部分上堆置之廢棄車輛、零件等全部地上物移除，並將該部分土地騰空返還予國產署及訴外人臺中市政府財政局（下稱中市財政局），由原告代為受領；㈢被告黃日昇（下稱黃日昇；與暐

凱公司合稱被告）應將坐落959之5地號土地如起訴狀附圖所示B部分上堆置之廢棄車輛、零件等全部地上物移除，並將該部分土地騰空返還予國產署及中市財政局，由原告代為受領（見本院卷一第11至19頁）。嗣於訴訟進行中，就代位國產署請求部分，併援引民法第821條前段為請求權基礎而補充法律上之陳述，並依履勘實測結果更正原聲明請求移除之地上物及返還土地範圍，暨就請求暐凱公司按月給付2萬7,004元部分，擴張按月給付之起算日為自110年4月7日起算，最後聲明則如後貳、一所示（見本院卷二第184、191至193頁），核與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：958等2筆土地為伊所有；959等2筆土地為訴外人中華民國與臺中市政府共有，並依序由國產署、中市財政局為管理人，由國產署委託伊經營，伊就959等2筆土地有管理、使用、收益權。詎暐凱公司無權占有958等2筆土地如附表一各編號「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄所示範圍（下合稱A之1部分），並在其上堆置或搭蓋如附表一各編號「地上物種類」欄所示地上物（下合稱A之1地上物），亦無權占有959等2筆土地如附表二編號1至5號「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄所示範圍（下合稱A之2部分；與A之1部分合稱A部分），並在其上堆置如附表二編號1至5號「地上物種類」欄所示地上物（下合稱A之2地上物；與A之1地上物合則稱A地上物），且無法律上原因而受有使用958等2筆土地之利益，致伊受有損害；黃日昇另無權占有959之5地號土地如附表二編號6號「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄所示範圍（下稱B部分），並在其上堆置廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片（下合稱B地上物）與成堆之樹木、樹幹及枯枝。伊得請求暐凱公司移除A之1地上物及返還A之1部分，並給付自105年4月7日起至騰空返還A之1部分日止，按958等2筆土地109年1月申報地價年息10%計算之相

當於租金之不當得利。又國產署怠於行使所有物返還請求權，伊得代位國產署請求暐凱公司移除A之2地上物及返還A之2部分；請求黃日昇移除B地上物與坐落B部分之成堆樹木、樹幹、枯枝，暨返還B部分予國產署及中市財政局等情。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條、第242條規定，提起本件訴訟，並聲明：㈠暐凱公司應將A之1地上物全部移除，並將占用之該部分土地騰空返還予原告；㈡暐凱公司應給付原告162萬226元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年4月7日起至移除前項地上物並騰空返還土地予原告之日止，按月給付原告2萬7,004元；㈢暐凱公司應將A之2地上物全部移除，並將占用之該部分土地騰空返還予國產署及中市財政局，由原告代為受領；㈣黃日昇應將B地上物與坐落B部分之成堆樹木、樹幹、枯枝移除，並將占用之該部分土地騰空返還予國產署及中市財政局，由原告代為受領；㈤聲明第㈠、㈢、㈣項與第㈡項前段，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則各以下詞置辯，並均聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈠暐凱公司：伊係與黃日昇共同占有959等2筆土地。又伊有繳納使用補償金予國產署，且原告未依約給付土地補償金，伊無返還土地義務等語。

㈡黃日昇：伊未以樹木、樹幹、枯枝占有B部分。次伊花費數十年、斥資數千萬元將959等2筆土地及鄰近土地買下，亦有繳納使用補償金予國產署，且原告未依約給付土地補償金，伊無返還土地義務。又訴外人黃維謙曾允諾給伊搬遷費1,000萬元，然伊多次將土地清空，黃維謙僅稱原告未給其錢而拒不給付，伊方才回去繼續占用土地等語。

三、本院得心證之理由：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物

之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條各有明文。而以無權占有為原因，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號判決意旨參照）。又按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第242條前段亦有明定。此項代位權行使之範圍甚廣，依同條但書及同法第243條規定意旨，凡非專屬於債務人本身之財產上權利，而以權利之保存或實行為目的之一切行為，均得為之（最高法院109年度台上字第203號判決意旨參照）。查：

1.958等2筆土地為原告所有；959之5地號土地係於105年10月5日分割自959地號土地（分割前之959地號土地下稱分割前959地號土地），與959地號土地皆為中華民國、臺中市共有，應有部分均各100分之85、100分之15，管理者分別為國產署、中市財政局等情，有土地登記謄本可稽（見本院卷一第29至35頁），首堪認定。黃日昇雖抗辯稱：伊花費數十年、斥資數千萬元將959等2筆土地及鄰近土地買下云云。惟縱令所述屬實，黃日昇既未據登記為959等2筆土地之所有人，自無從否定中華民國與臺中市對上開土地之所有權存在，遑論本於所有人地位行使權利，所辯前詞，無從為有利被告之認定。次原告與國產署於104年10月8日簽立國有非公用財產委託經營契約，約定國產署委託原告經營使用含959之5地號土地在內之分割前959地號土地乙節，有國產署國有非公用財產委託經營契約可憑（見本院卷一第37至48頁），可見國產署依約亦負有將959等2筆土地交付原告占有、使用、收益之義務。

2.關於系爭土地之占有情形：

⑴原告主張暐凱公司占有A部分，並在其上堆置或搭蓋A地上

物；黃日昇則占有B部分，並在其上堆置B地上物等情，為被告所不爭執（見本院卷二第238頁），且經本院至現場履勘無誤，有本院110年9月2日、111年6月2日勘驗筆錄（見本院卷一第213至214頁，卷二第62頁），臺中市太平地政事務所（下稱太平地政所）110年10月14日平地二字第1100007054號函所附土地複丈成果圖（即附圖一，見本院卷一第257頁）、同年12月6日平地二字第1100008338號函（見本院卷一第295頁）、111年7月4日平地二字第1110004493號函所附土地複丈成果圖（即附圖二，見本院卷二第83頁）及同年10月21日平地二字第1110007338號函所附土地複丈成果圖（即附圖三，見本院卷二第167頁），現場照片與標示拍照方向之地籍圖（見本院卷一第225至245、303至307、413頁，卷二第67至73頁）可佐，堪可採信。

⑵暐凱公司固抗辯以：伊係與黃日昇共同占有959等2筆土地云云。惟徵之暐凱公司自述：伊之實際經營者為黃日昇，黃日昇於98年10月14日前，即將全臺中市拖吊而來之廢棄車輛拖至959等2筆土地，時間到後由伊進行銷毀等語（見本院卷二第237頁）；黃日昇亦陳以：暐凱公司係伊之公司，僅以伊前妻為掛名負責人。全臺中市警察局所扣之車輛，皆係由暐凱公司處理，暐凱公司將所扣車輛放到959等2筆土地等語（見本院卷二第237頁），應認黃日昇係為執行暐凱公司所營銷毀經吊扣廢棄車輛之業務，本於暐凱公司負責人之地位而代暐凱公司將廢棄車輛堆放至A部分，則A部分當為暐凱公司所占有，黃日昇並非共同占有人。暐凱公司所辯前詞，殊難為有利其之認定。

⑶至原告另主張：黃日昇亦在B部分堆置成堆之樹木、樹幹及枯枝云云。然上情為黃日昇否認（見本院卷二第238頁），而經本院至現場履勘結果，顯示B部分未據堆置成堆之樹木、樹幹及枯枝，有本院110年9月2日勘驗筆錄可考（見本院卷一第214頁）。此外，原告復未提出其他證據以實其說，其前開主張，尚難憑取。

3.原告主張暐凱公司無權占有A部分，黃日昇亦無權占有B部分等語。被告則抗辯稱：伊等有繳納使用補償金予國產署，且原告未依約給付土地補償金，伊等無返還土地義務云云；黃日昇另抗辯以：黃維謙曾允諾給伊搬遷費1,000萬元，然伊多次將土地清空，黃維謙僅稱原告未給其錢而拒不給付，伊方才回去繼續占用土地云云。則揆之首揭說明，自應由被告就占有土地有正當權源一事，負舉證之責。查：

⑴被告並未舉證證明確有繳納使用補償金予國產署之事實。且使用補償金乃國產署就遭無權占有之國有財產，依民法第179條規定向無權占有人計收之相當於租金之不當得利；無權占有人並不因繳納使用補償金，即取得占有使用國有財產之正當權源，則縱令被告所辯曾繳納使用補償金予國產署乙節屬實，亦殊不得以此為由主張得合法占有959等2筆土地。

⑵兩造曾於106年1月24日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定原告同意支付1,000萬元予被告，作為拆除、遷移淨空坐落系爭土地及同段959之4、959之6、907之1地號土地上之地上物及報廢車輛之補償金乙節，固有系爭協議書可憑（見本院卷一第69至71頁）。惟系爭協議書既約明被告應將系爭土地上之地上物拆除及遷移淨空報廢車輛，顯非得作為被告繼續占有系爭土地之依據。再者，依系爭協議書第2條記載「簽約同時甲方（即原告）同意先開立新台幣貳佰萬元整之7日內到期支票予乙方（即被告）作為擔保。」，第3條記載「當乙方已完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業時，甲方應於10日內支付尾款新台幣捌佰萬元整予乙方。」，第4條第2項記載「乙方倘未依協議期限內完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業時，甲方得不再支付拆遷補償金，並依無主廢棄物委請環保公司清除，乙方不得異議。」，第5條記載「本案完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業期限為106年3月30日。」；並參以被告嗣於同年8月21日另立承諾書（下稱系爭承諾書），承諾於同年11月30日前將報廢車輛全部遷移淨空及拆除地上物、將土地點

交歸還原告，並檢附面額200萬元之擔保支票，承諾倘被告未按期完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業時，原告除沒收擔保金且不再支付拆遷補償金800萬元外，並得依無主廢棄物委請環保公司清除，有系爭承諾書可考（見本院卷一第73頁），益徵原告於簽立系爭協議書時，雖應即交付面額200萬元之支票供被告兌現，以給付土地補償金之一部，惟被告負有先於約定期限內，將系爭土地上之廢棄車輛或地上物全部移除或拆除之義務；倘逾期未為之，除應容由原告沒收系爭承諾書所檢附之擔保支票，以此方式返還原告已給付之部分土地補償金外，亦不得再請求原告給付任何土地補償金。原告否認被告確有依約遵期履行之事實（見本院卷一第14頁），黃日昇復未舉證證明其確曾於系爭協議書與系爭承諾書所定期間內清空系爭土地，則原告依約已無支付土地補償金之義務，被告要難執此抗辯無須返還土地。

⑶至被告另陳以：黃維謙陸續以調解本案相關費用及繳交國產署使用補償金名義向伊等取款，然未見成效云云。惟被告所述即令為真，仍無從資為得向原告主張有權占有之佐據，況暐凱公司復坦言：本件與黃維謙無關，伊會另提出訴訟等語（見本院卷二第239頁）。是被告所陳前詞，無從為有利被告之認定。

⑷此外，被告復未提出其他證據，證明有何合法占有系爭土地之正當權源，即應受不利之認定，則原告主張暐凱公司無權占有A部分，黃日昇亦無權占有B部分等語，堪信為真。

4.綜上，原告為958等2筆土地所有人，暐凱公司無權占有上開土地中之A之1部分，並堆置或搭蓋A之1地上物，則原告依民法第767條第1項規定，請求暐凱公司將A之1地上物移除，騰空返還所占用之A之1部分予原告，即屬有據。又，國產署與中市財政局為959等2筆土地之管理人，暐凱公司、黃日昇分別無權占有前述土地中之A之2部分、B部分，並各堆置A之2地上物、B地上物，國產署自得依民法第767條第1項、第821條規定，請求暐凱公司、黃日昇分別移除A之2地上物與B地

上物，及各返還所占用之A之2部分與B部分予國產署及中市財政局。國產署得行使上開權利而不行使，即屬怠於行使權利，致未能交付合於約定使用、收益之959等2筆土地予原告，則原告為保全債權，代位國產署請求暐凱公司、黃日昇分別移除A之2地上物與B地上物，及各騰空返還所占用之A之2部分與B部分予國產署及中市財政局，亦屬有據。

㈡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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查：

1.暐凱公司無權占有A之1部分，即屬無法律上之原因而受占有使用土地之利益，致原告無法管理使用該土地而受損害。因該利益依其性質不能返還，揆之上揭說明，原告自得依民法第179條、第181條但書之規定，請求暐凱公司償還其價額即給付占有A之1部分相當於租金之不當得利。

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10%為限；前開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條固分別定有明文。惟按城市地方供營業用之不動產，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，則於酌定無權占有他人土地以為營利者所受相當於租金之不當得利時，自不受土地法第97條第1項、第105條所定租金最高額之限制，而應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益及社會情感等情事以為決定。又上開情形雖無前載規定關於租金最高額之適用，惟就該規定所揭示以土地申報總價之一定比例計算租金數額部分，仍得予酌參適用。

3.958等2筆土地於105年1月之申報地價為2,160元；107年1月

之申報地價為2,000元；109年1月、111年1月之申報地價均為1,680元，有土地登記謄本、地價查詢資料可憑（見本院卷一第131至133、389至390頁）。本院審酌暐凱公司占有A之1部分，係供作經營銷毀經吊扣廢棄車輛之業務使用，已如前述；958等2筆土地西臨甲堤路，北側與太平路相鄰，甲堤路以西即為大里溪，而A之1部分僅得自面臨甲堤路之出口進出，其餘3面因受現況現存圍牆、鐵皮屋或鐵皮圍籬阻隔無法進出等情，有地籍圖（見本院卷一第225頁）、太平地政所111年1月19日平地二字第1110000453號函所附土地複丈成果圖套繪空照影像圖（見本院卷一第353頁）、現場照片（見本院卷一第227至241頁）可佐，且據本院至現場履勘屬實，有上揭勘驗筆錄可憑，堪認A之1部分雖僅得自甲堤路方向進出，並因甲堤路以西即為河流，西側商業並非繁盛，惟因鄰近屬臺中市太平區主要幹道之一之太平路，交通尚屬便利，且暐凱公司亦將之作為營業使用。是依此等基地位置、利用狀況、交通便利程度、使用經濟效用等一切情狀，認原告請求以申報地價年息6%計算暐凱公司占用A之1部分相當於租金之不當得利，尚屬適當；逾此範圍之請求，即乏所憑。則依此計算，原告自105年4月7日起至110年4月6日止，得請求暐凱公司給付108萬7,639元【計算式（小數點下均四捨五入，下均同）：①暐凱公司占用A之1部分之面積共計1835.91平方公尺（426.07＋1244.96＋164.88＝1835.91）。②2,160元×1835.91平方公尺×6%×（269/365＋1）＋2,000×1835.91平方公尺×6%×2＋1,680元×1835.91平方公尺×6%×（1＋96/365）＝1,087,639元】。自110年4月7日起至暐凱公司移除A之1地上物及返還土地日止，得請求暐凱公司按月給付1萬5,422元（計算式：1,680元×1835.91平方公尺×6%÷12＝15,422元）。

四、從而，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條、第242條規定，請求㈠暐凱公司應將A之1地上物移除，並將占用之該部分土地（即A之1部分）騰空返還予原告；㈡暐凱公司

應給付原告108萬7,639元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月16日起（送達證書見本院卷一第159頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年4月7日起至移除前項地上物並騰空返還土地予原告之日止，按月給付原告1萬5,422元；㈢暐凱公司應將A之2地上物移除，並將占用之該部分土地（即A之2部分）騰空返還予國產署及中市財政局，由原告代為受領；㈣黃日昇應將B地上物移除，並將占用之該部分土地（即B部分）騰空返還予國產署及中市財政局，由原告代為受領，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

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　　111　　年　　12　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　李佳芳

附表一：土地段別均為臺中市太平區永新段

編號	坐落地號	附圖別	附圖編號	面積（平方公尺）	地上物種類
1	958	附圖一	A3	426.07	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹木、樹幹及枯枝
2	961	附圖二	a	164.88	鋼架建築改良物
3		附圖三	A4-甲	1244.96	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹

					木、樹幹及枯枝

附表二：土地段別均為臺中市太平區永新段

編號	坐落地號	附圖別	附圖編號	面積(平方公尺)	地上物種類
1	959	附圖一	A1	10.31	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹木、樹幹及枯枝
2	959-5	附圖三	A2-甲	8242.36	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹木、樹幹及枯枝
3		附圖二	b	17.01	貨櫃屋
4		附圖二	c	11.71	鐵皮搭蓋之地上物
5		附圖二	d	16.80	貨櫃屋
6		附圖一	B	19.85	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片

附表三：

編號	假執行範圍及准、免假執行之擔保金額
1	本判決第一項於原告以新臺幣壹仟零柒拾萬玖仟元為被告暐凱實業有限公司供擔保後，得假執行。但被告暐凱實業有限公司如以新臺幣參仟貳佰壹拾貳萬捌仟肆佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
2	本判決第二項前段於原告以新臺幣參拾陸萬參仟元為被告暐凱實業有限公司供擔保後，得假執行。但被告暐凱實業有限公司如以新臺幣壹佰零捌萬柒仟陸佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。
3	本判決第三項於原告以新臺幣貳仟零柒拾肆萬伍仟元為被告暐凱實業有限公司供擔保後，得假執行。但被告暐凱實業有限公司如以新臺幣陸仟貳佰貳拾參萬陸仟肆佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
4	本判決第四項於原告以新臺幣伍萬元為被告黃日昇供擔

	保後，得假執行。但被告黃日昇如以新臺幣壹拾肆萬捌仟捌佰柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

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　　110　　年　　12　　月　　26　　日

書記官　蔡柏倫