臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第404號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　林益輝律師

被　　告　蔡玉容

訴訟代理人　易佩萱律師

上列當事人間請求拆屋交地等事件，本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A面積74.32平方公尺、C面積68.13平方公尺、D面積272.19平方公尺、D1面積13.66平方公尺、D2面積14.38平方公尺、B長3.12公尺之地上物拆除及移除，並將上開土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣44萬0909元，及自民國112年7月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國107年1月1日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告新臺幣8萬4995元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

六、本判決第一項至第二項，於原告以新臺幣259萬7056元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣779萬1168元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告就按年給付已到期部分，每期以新臺幣2萬8331元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣8萬4995元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明關於：「㈠被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示A面積469.23平方公尺之地上物拆除及移除，並將土地交還予原告（占用位置、面積以測量為準）。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）47萬2984元本息；暨自民國112年6月14日起至交還上開土地日止，按年應給付原告9萬0092元。」嗣於113年2月22日變更聲明為：㈠被告應將系爭土地上，如臺中市大里地政事務所鑑測日期113年2月7日之複丈成果圖（下稱附圖）編號A面積74.32㎡、C面積68.13㎡、D面積272.19㎡、D1面積13.66㎡、D2面積14.38㎡、B長3.12公尺等地上物拆除及移除，並將上開土地返還原告。㈡被告應給付原告44萬9367元本息。另自112年6月14日起至返還前項土地之日止，按年給付予原告8萬5594元。」（本院卷237頁），係屬減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告僅就毗鄰系爭土地即同段304、301-2地號土地（下稱304、301-2地號土地）與原告簽訂土地設定地上權契約書，從未同意被告占有使用系爭土地，被告無權占用系爭土地如附圖所示編號A面積74.32㎡、C面積68.13㎡、D面積272.19㎡、D1位置面積13.66㎡、D2面積14.38㎡、B1長3.12公尺，並於其上搭建、堆置地上物或設置圍籬（下合稱系爭地上物），雖經原告多次要求被告自行拆除，均遭拒絕，爰依民法第767條之規定，請求被告將系爭地上物拆除或移除，並將上開占用土地返還原告。又被告無權占用系爭土地面積445.8㎡已逾5年以上，受有依系爭土地申報地價年息10％計算相當租金之不當得利，依民法第179條之規定，請求被告給付自起訴日112年6月30日回溯5年之不當得利44萬9367元。另自112年6月14日至被告返

還所占用系爭土地日止，按年給付原告8萬5594元。並聲明：㈠被告應將系爭土地上如附圖編號A面積74.32㎡、C面積68.13㎡、D面積272.19㎡、D1面積13.66㎡、D2面積14.38㎡、B長3.12公尺等地上物拆除及移除，並將上開土地返還原告。㈡被告應給付原告44萬9367元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自112年6月14日起，至返還第1項所示土地之日止，按年給付原告8萬5594元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：兩造簽訂2次土地設定地上權契約書，由原告以設定地上權方式提供304、301-2地號土地與被告使用，地上權存續期間分別為97年2月1日至107年1月31日（下稱第1次契約）、107年2月1日至117年1月31日（下稱第2次契約，與第1次契約合稱系爭契約），系爭契約第9條約定「本契約土地於簽約日起3日內按現況辦理點交，如需辦理測量鑑界，費用由乙方（即被告）自行負擔，如有被侵占情事，亦由乙方自行負擔費用負責排除之」，系爭契約均有檢附在系爭土地位置印有「鳳凰路」之地籍圖，且由97年11月22日、98年6月10日空照圖所示，原告係以圍籬作為系爭土地之界址，原告依系爭契約點交予被告之土地應包括系爭土地，故被告對系爭土地亦有地上權之占有使用權源。又原告於101年11月16日曾辦理系爭土地及同段306地號土地複丈，原告至遲於101年間即知悉被告使用系爭土地，原告卻未為任何反對之表示，並於000年0月間與被告簽訂第2次契約，原告應有默示同意被告無償借用系爭土地之意思，被告為有權占用系爭土地；另原告上開行為亦有使被告相信原告不欲行使系爭土地之權利，原告請求被告拆除及移除系爭地上物返還系爭土地，及請求被告給付相當租金不當得利，仍屬權利濫用且違反誠信原則云云。答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事項及爭點，結果如下：

㈠不爭執事項：

1.307地號土地為原告所有，如附圖編號A面積74.32㎡、C面積68.13㎡、D1面積13.66㎡、D2面積14.38㎡、B長3.12公尺等地上物均為被告所有，編號D其餘占用範圍面積272.19㎡為被告占用範圍，上開各編號地上物及其餘占用範圍均由被告占用。

2.兩造簽訂系爭契約，由原告以設定地上權方式提供304、301-2地號土地與被告使用，地上權存續期間分別為97年2月1日至107年1月31日、107年2月1日至117年1月31日，系爭契約第9條約定「本契約土地於簽約日起3日內按現況辦理點交，如需辦理測量鑑界，費用由乙方（即被告）自行負擔，如有被侵占情事，亦由乙方自行負擔費用負責排除之」。

3.系爭契約均有檢附如本院卷101頁地籍圖，在307地號土地印有「鳳凰路」，另在地籍圖上著「紅色」出租地為304、301-2地號土地。

4.系爭契約約定地上權租金為每㎡按當期申報地價年息10%計算，另加計權利金118萬8888元及外加營業稅，於各次簽約時1次付清。307地號土地申報地價107年1月1日起為2160元、109年1月1日起為1920元。

5.被告於000年0月00日出席經濟部工業局大里工業區服務中心召開152地號關係人占用協調會，當時知悉緊鄰鳳凰段152地號土地為光正段307地號土地，被告以地上權向原告租用光正段304地號、301-2地號與鳳凰段152地號之間尚有原告所有光正段307地號土地。

6.原告於104年6月5日以函文通知被告，被告設定地上權租用原告304地號等2筆土地，越界使用經濟部工業局大里工業區服務中心經管152地號，請被告儘速於104年7月31日前拆除地上物並歸還土地等語，被告於000年0月間收受該函文。

㈡爭點：

1.被告占有使用系爭土地有無合法占用權源？原告依民法第

767條規定請求被告拆除系爭地上物，並返還土地，有無理由？有無違反誠信原則或權利濫用？

2.原告依民法第179條規定請求被告給付占用系爭土地之相當租金不當得利，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠拆除地上物及返還土地部分：

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，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權存在之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之，如不能證明，應認原告之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號判決、72年度台上字第2516號判決意旨參照）。原告主張系爭土地為其所有，系爭土地上之系爭地上物為被告所有及占用系爭土地之範圍等情，為被告所不爭執，復經本院會同兩造及臺中市大里地政事務所測量人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖（即附圖）可證（本院卷139至150、229頁），原告上開主張，堪認實在。被告辯稱其占有系爭土地有正當權源，應由被告舉證證明。

2.兩造於系爭契約所約定設定地上權之範圍，依系爭契約第1條土地標示為「304、301-2地號土地」，系爭土地顯非系爭契約所約定設定地上權之範圍，有系爭契約可證（本院卷51至63、89至101頁）；另系爭契約所附地籍圖著「紅色」出租地為304、301-2地號土地，並未包括系爭土地，亦為被告所不爭執（本院卷199頁），被告所辯對系爭土地有地上權之使用權源云云，難以採信。至系爭契約第9條約定「本契約土地於簽約日起3日內按現況辦理點交，如需辦理測量鑑界，費用由乙方自行負擔」等語，所指按現況辦理點交之範圍，僅限於「本契約土地」即304、301-2地號土地，系爭土地既非系爭契約所載之本契約

土地，自非屬原告點交予被告使用之範圍。被告雖以97年11月22日、98年6月10日空照圖為據，辯稱系爭土地亦在原告所設圍籬範圍內，而由原告將系爭土地點交予被告使用云云，惟兩造於契約第9條已約定被告就304、301-2地號土地界址有疑義，應由被告自行負擔費用辦理鑑界，足認原告點交與被告使用者為304、301-2地號土地界址線範圍內之土地，而非以現場圍籬作為點交土地之範圍，被告上開所辯不足採信。

3.所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院111年度台上字第549號判決參照）。原告中彰區處104年6月5日函文，所載原告於101年11月16日辦理光正段306、307地號土地複丈等語（本院卷183頁），縱可認原告於101年間即知悉被告無權占用系爭土地，而原告雖未對被告為反對之表示，惟此僅屬單純之沉默，依社會觀念尚無從認有一定之意思表示，自非屬默示同意借用之意思表示；另原告於107年係就304、301-2地號土地與被告簽訂第2次契約，此舉動亦無從推知有將系爭土地借予原告使用之效果意思；被告以原告至遲於101年11月16日即知悉系爭土地使用狀況，未為反對之表示，仍於107年與被告簽訂第2次契約，辯稱原告有同意被告使用借貸系爭土地之默示云云，尚無可採。被告既未舉證證明其占用系爭土地有何正當權源，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭土地上之系爭地上物拆除及移除，並將上開土地返還原告，核屬有據。

4.民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制。原告為系爭土地所有權人，被告無權占有系爭土地，於排除被告侵害

前，遭占有土地之使用及交換價值均大幅下降，原告為維護系爭土地所有權，訴請被告拆除及移除系爭地上物，並返還土地，乃所有權之正當行使，尚難謂其所得之利益甚小，而以損害被告為主要目的，實無權利濫用。又權利失效亦係源於誠信原則，係以權利人不行使權利，已達相當之期間，致義務人產生正當信賴，信賴權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有加以保護之情形（最高法院110年度台上字第1330號判決參照）。查原告縱於101年間知悉被告占用系爭土地，而未立即對被告為反對之表示，然此僅屬單純之沉默，客觀上不足以引起被告正當信任，認為原告不欲對被告行使本於所有權之排除侵害權利。被告既未舉證證明原告有不欲行使系爭土地所有權之舉措，即與權利失效之要件未合。又原告本於系爭土地之所有權對被告提起本訴，目的在排除被告之無權占有，不能認為原告行使權利為權利濫用或有違誠信原則，被告所辯原告於本件請求為權利濫用及違反誠信原則云云，均不足採。

㈣相當租金之不當得利部分：

1.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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他方受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。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（最高法院109年度台上字第187號判決意旨參照）。另無權使用他人土地者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。

2.系爭土地西北臨臺中市大里區鳳凰路，該道路人車往來頻繁，東北臨加油站，四周住宅密集，有勘驗筆錄及現場照片可證（本院卷139、145、149、150頁），本院斟酌系爭

土地位置、工商繁榮程度、被告占用系爭土地之經濟價值及所得利益等情狀，認原告主張不當得利之數額以申報地價年息10%計算為適當。被告無權占用系爭土地面積為442.68㎡（74.32＋68.13＋13.66＋14.38＋272.19＝442.68㎡）附圖編號B長3.12公尺圍籬包含在編號D之內，不應重複計算，故原告主張被告占用系爭土地面積445.8㎡，逾上開442.68㎡部分，為無理由；原告係於112年6月30日起訴請求被告給付相當租金之不當得利，其回溯5年期間應為107年7月1日至112年6月30日，起訴後按年給付應自112年7月1日起算，為原告所不爭執（本院卷200頁），至原告請求起訴後按年給付部分，其中112年6月14日至112年6月30日，已與回溯5年部分重複計算，不應准許。另系爭土地每㎡申報地價，於107年1月1日起為2160元、109年1月1日起為1920元，為兩造所不爭執（本院卷200頁），依被告無權占用系爭土地面積442.68㎡及申報地價年息10%計算；回溯5年部分：自107年7月1日至108年12月31為14萬3428元（442.68㎡×2160元×1.5年×10%＝143428.32，元以下四捨五入），自109年1月1日至112年6月30日為29萬7481元（442.68㎡×1920元×3.5年×10%＝297480.96元，元以下四捨五入），共44萬0909元；另自107年1月1日起至返還占用土地之日止部分，每年為8萬4995元（442.68㎡×1920元×10%＝84994.56元，元以下四捨五入）。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告將系爭土地上如附圖編號A面積74.32㎡、C 面積68.13㎡、D面積272.19㎡、D1面積13.66㎡、D2面積14.38㎡、B長3.12公尺等地上物拆除及移除，並將上開土地返還原告；被告應給付原告44萬0909元，及自112年7月12日（起訴狀繕本送達翌日，本院卷29頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付原告8萬4995元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由。惟原告僅就請求不當得利部分受部分敗訴之判決，本院審酌該部分屬修正前民事訴訟法第77條之2第2項所定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔全部（減縮部分除外）訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　19　　日

民事第四庭　法　官　吳國聖

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　113　　年　　3　　月　　19　　日

書記官　游語涵