

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第101號

原告 興順隆企業有限公司

法定代理人 鄭素月

訴訟代理人 陳武璋律師

複代理人 林沛好律師

被告 王慶鐘

訴訟代理人 王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

受告知訴訟

人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年12月16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地號土地上如民國113年7月19日臺中市清水地政事務所土地複丈成果圖所示B部分（面積3.02平方公尺）、C部分（面積0.98平方公尺）、E部分（面積0.22平方公尺）及F部分（面積0.59平方公尺），合計4.81平方公尺之地上物移除，並將該部分土地返還予原告，且不得妨礙原告使用上開土地。
- 二、被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如民國112年3月23日臺中市清水地政事務所土地複丈成果圖所示B1部分（面積3.71平方公尺）之地上物移除，並將該部分土地返還予原告，且不得妨礙原告使用上開土地。
- 三、被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如民國112年11月13日暨民國113年1月25日臺中市清水地政事務所土地複丈成果圖所示C3部分（面積54.34平方公尺）之地上物移除，並將該部分土地返還予財政部國有財產署中區分署，由原告代為受領。

- 01 四、被告應將坐落臺中市○○區○○段000號土地上如民國112年
02 11月13日暨民國113年1月25日臺中市清水地政事務所土地複
03 丈成果圖所示D1部分（面積126.32平方公尺）、D2部分（面
04 積9.20平方公尺）、D3部分（面積31.50平方公尺）、D4部分
05 （面積61.91平方公尺）及D6部分（面積0.72平方公尺），合
06 計229.65平方公尺之地上物（含焊接鐵架、警報器等）移
07 除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體，且不得
08 妨礙原告及其他共有人使用上開土地。
- 09 五、被告應自民國112年7月25日起至返還第一項至第三項土地之
10 日止，按月給付原告新臺幣433元。
- 11 六、原告其餘之訴駁回。
- 12 七、訴訟費用由被告負擔。
- 13 八、本判決第一項至四項於原告以新臺幣1,589,304元為被告供
14 擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣4,767,913元為原告
15 預供擔保，得免為假執行。
- 16 九、本判決第五項於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月
17 以新臺幣144元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月
18 以新臺幣433元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 19 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序部分

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
24 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
25 文。經查：

- 26 一、原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段000
27 地號土地上如民事起訴狀附圖所示A部分（面積約6平方公
28 尺）、714地號土地上如民事起訴狀附圖所示B部分（面積約
29 15平方公尺）之地上物移除，並將該部分土地返還予原告，
30 且不得妨礙原告使用上開土地。(二)被告應將坐落臺中市○○
31 區○○段000號土地上如民事起訴狀附圖所示C部分（面積約

01 10平方公尺)之地上物移除，並將該部分土地返還予原告及
02 其他共有人全體，且不得妨礙原告及其他共有人使用上開土
03 地。(三)被告應將設置於門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0
04 0號門外之焊接鐵架及警報器移除，並回復原狀。(四)被告應
05 自起訴狀送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付原
06 告新臺幣(下同)283元。(五)原告願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、原告於民國113年12月16日更正聲明為：(一)被告應將坐落臺
09 中市○○區○○段000地號土地上如113年7月19日臺中市清
10 水地政事務所土地複丈成果圖(下稱113年7月19日附圖)所
11 示B部分(面積3.02平方公尺)、C部分(面積0.98平方公
12 尺)、E部分(面積0.22平方公尺)及F部分(面積0.59平方
13 公尺)，合計4.81平方公尺之地上物移除，並將該部分土地
14 返還予原告，且不得妨礙原告使用上開土地。(二)被告應將坐
15 落臺中市○○區○○段000地號土地上如112年3月23日臺中
16 市清水地政事務所土地複丈成果圖(下稱112年3月23日附
17 圖)所示B1部分(面積3.71平方公尺)之地上物移除，並將
18 該部分土地返還予原告，且不得妨礙原告使用上開土地。(三)
19 (訴之聲明第三項先位之訴)被告應將坐落臺中市○○區○○
20 ○段000地號土地上如112年11月13日暨113年1月25日臺中市
21 清水地政事務所土地複丈成果圖(下稱112年11月13日暨113
22 年1月25日附圖)所示C3部分(面積54.34平方公尺)之地上
23 物移除，並將該部分土地返還予原告，且不得妨礙原告使用
24 上開土地。(訴之聲明第三項備位之訴)被告應將坐落臺中
25 市○○區○○段000地號土地上如112年11月13日暨113年1月
26 25日附圖所示C3部分(面積54.34平方公尺)之地上物移
27 除，並將該部分土地返還予財政部國有財產署(下稱國有財
28 產署)中區分署，由原告代為受領。(四)被告應將坐落臺中市
29 ○○區○○段000號土地上如112年11月13日暨113年1月25日
30 附圖所示D1部分(面積126.32平方公尺)、D2部分(面積9.
31 20平方公尺)、D3部分(面積31.50平方公尺)、D4部分(面

01 積61.91平方公尺)及D6部分(面積0.72平方公尺)，合計22
02 9.65平方公尺之地上物(含焊接鐵架、警報器等)移除，並
03 將該部分土地返還予原告及其他共有人全體，且不得妨礙原
04 告及其他共有人使用上開土地。(五)被告應自112年7月25日起
05 至返還第1項至第3項土地之日止，按月給付原告867元。(六)
06 原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 三、經核原告所為追加聲明之部分，係屬請求基礎事實同一，另
08 變更返還土地面積、按月給付相當於租金不當得利之期間、
09 金額部分，係屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，依前揭規
10 定，應予准許。

11 貳、實體部分

12 一、原告主張：

13 (一)門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號房屋(下稱系爭建
14 物)及所坐落(1)臺中市○○區○○段000地號土地為原告拍
15 賣取得所有權全部、(2)臺中市○○區○○段000地號土地為
16 原告拍賣取得所有權全部、(3)臺中市○○區○○段000地號
17 土地為中華民國所有，並由國有財產署管理，現為原告承租
18 中、(4)臺中市○○區○○段000地號為原告拍賣取得應有部
19 分151200分之33295(以下分別稱系爭711、713、714、715
20 地號土地)。被告前於原告所有系爭711、715號土地上放置
21 地上物，經原告訴請移除，由本院以104年度沙訴字第3號判
22 決命被告應將系爭715地號土地上如104年6月5日臺中市清水
23 地政事務所土地複丈成果圖(下稱104年6月5日附圖，見本
24 院卷一第69頁)所示A部分之鐵皮圍籬地上物拆除，並將該
25 部分土地返還予原告及其他共有人全體，及應將系爭711地
26 號土地上如104年6月5日附圖所示H部分及J部分之鐵皮圍籬
27 地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，嗣經臺灣高等法
28 院臺中分院於105年6月8日以105年度上易字第173號判決上
29 訴駁回確定(下稱前案)。

30 (二)詎被告於前案判決確定執行後，再以堆置鐵架、模板等地上
31 物之方式無權占用：(1)系爭711地號土地上如113年7月19日

01 附圖所示B部分（面積3.02平方公尺）、C部分（面積0.98平
02 方公尺）、E部分（面積0.22平方公尺）及F部分（面積0.59
03 平方公尺）。(2)系爭713地號土地上如112年3月23日附圖所
04 示B1部分（面積3.71平方公尺）。(3)系爭714地號土地上如1
05 12年11月13日暨113年1月25日附圖所示C3部分（面積54.34
06 平方公尺）。(4)系爭715號土地上如112年11月13日暨113年1
07 月25日附圖所示D1部分（面積126.32平方公尺）、D2部分
08 （面積9.20平方公尺）、D3部分(面積31.50平方公尺)、D4
09 部分(面積61.91平方公尺)及D6部分(面積0.72平方公
10 尺)，合計229.65平方公尺；其中D3及D6部分（即設置於系
11 爭建物門外，另有焊接鐵架、設置警報器），阻擾原告自系
12 爭建物大門出入、使用所標得之系爭建物。

13 (三)爰就訴之聲明第一、二、四項部分，主張被告無權占有原告
14 所有系爭711、713地號土地及原告共有715地號土地，依民
15 法第767條第1項、第821條規定請求；訴之聲明第三項先位
16 之訴部分，主張被告無權占用原告所承租系爭715地號土地
17 部分，係侵奪原告之占有及侵害原告之租賃權，依民法第96
18 2條、第184條第1項前段規定請求，訴之聲明第三項備位之
19 訴部分，主張被告無權占用原告所承租系爭715地號土地部
20 分，國有財產署中區分署有交付租賃物之義務，惟怠於向被告
21 請求返還，依民法第423條、第242條、第767條第1項規定
22 請求；訴之聲明第五項部分，主張被告無權占用系爭711、7
23 13、714地號土地，獲得相當於免付租金利益之不當得利如
24 附表所示，依民法第179條規定請求，提起本件訴訟，並聲
25 明：(1)被告應將系爭711地號土地上如113年7月19日附圖所
26 示B部分（面積3.02平方公尺）、C部分（面積0.98平方公
27 尺）、E部分（面積0.22平方公尺）及F部分（面積0.59平方
28 公尺），合計4.81平方公尺之地上物移除，並將該部分土地
29 返還予原告，且不得妨礙原告使用上開土地。(2)被告應將系
30 爭713地號土地上如112年3月23日附圖所示B1部分（面積3.7
31 1平方公尺）之地上物移除，並將該部分土地返還予原告，

01 且不得妨礙原告使用上開土地。(3) (訴之聲明第三項先位之
02 訴) 被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如112
03 年11月13日暨113年1月25日附圖所示C3部分 (面積54.34平
04 方公尺) 之地上物移除, 並將該部分土地返還予原告, 且不得
05 妨礙原告使用上開土地。(訴之聲明第三項備位之訴) 被
06 告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如112年11月
07 13日暨113年1月25日附圖所示C3部分 (面積54.34平方公
08 尺) 之地上物移除, 並將該部分土地返還予國有財產署中區
09 分署, 由原告代為受領。(4) 被告應將系爭715地號土地上如1
10 12年11月13日暨113年1月25日附圖所示D1部分 (面積126.32
11 平方公尺)、D2部分 (面積9.20平方公尺)、D3部分 (面積3
12 1.50平方公尺)、D4部分 (面積61.91平方公尺) 及D6部分
13 (面積0.72平方公尺), 合計229.65平方公尺之地上物 (含
14 焊接鐵架、警報器等) 移除, 並將該部分土地返還予原告及
15 其他共有人全體, 且不得妨礙原告及其他共有人使用上開土
16 地。(5) 被告應自112年7月25日起至返還第1項至第3項土地之
17 日止, 按月給付原告867元。(6) 原告願供擔保, 請准宣告假
18 執行。

19 二、被告則以：

20 (一) 系爭711地號土地部分：不爭執113年7月19日附圖所示C、F
21 部分為被告無權占用。惟113年7月19日附圖所示B、E部分之
22 地上物, 係前案104年6月5日附圖所示H、J部分之鐵皮圍籬
23 支撐架, 與原告本件請求移除之標的相同, 為前案確定判決
24 既判力所及。

25 (二) 系爭713地號土地部分：不爭執112年3月23日附圖所示B1部
26 分, 為被告無權占用。

27 (三) 系爭715地號土地部分：被告占用112年11月13日暨113年1月
28 25日附圖所示D4、D6部分與前案104年6月5日附圖所示A部分
29 重疊, 足認與原告本件請求移除之標的相同, 為前案確定判
30 決既判力所及, 且被告於前案強制執行時係將卸除下來之鐵
31 皮圍籬等地上物堆置在系爭715號土地上, 則112年11月13日

01 暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D3部分土地之地上物與前
02 案請求移除之標的實質相同，仍為前案確定判決既判力所
03 及。況原告與訴外人即被告配偶劉龍珠間就系爭715地號土
04 地於本院112年度訴字第2177號請求拆屋還地事件（下稱另
05 案），經該案判決認定系爭715地號土地之共有人間成立默
06 示分管契約，被告就系爭715地號土地之特定部分有使用
07 權，而112年11月13日暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D
08 3、D4、D6部分之地上物均置於該特定部分內，原告自不得
09 要求被告移除前揭地上物。

10 (四)系爭714地號土地部分：原告主張被告於前案判決確定後即
11 在系爭714地號土地上如112年11月13日暨113年1月25日附圖
12 所示C3部分堆置地上物，惟原告早在110年11月1日即向國有
13 財產署中區分署承租系爭714地號土地，卻遲於111年12月28
14 日始提起本件訴訟，已逾占有妨害除去請求權1年之短期時
15 效，又原告主張其租賃權被侵害，然債權為相對權，因不具
16 公示性，不得作為民法第184條第1項故意或過失不法侵害之
17 客體，另國有財產署中區分署是否無欲向被告行使物上請求
18 權尚屬未明，原告不得逕予代位請求。

19 (五)不當得利部分：原告以系爭711、713、714號土地申報地價
20 年息10%為基礎計算相當於租金之不當得利，顯屬過鉅。

21 (六)並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
22 決，願供擔保請准免於假執行。

23 三、兩造不爭執之事項：

24 (一)被告以堆置體鐵架、模板方式占用下列土地：(1)被告所有系
25 爭711地號土地上如113年7月19日附圖所示B部分（面積3.02
26 平方公尺）、C部分（面積0.98平方公尺）、E部分（面積0.
27 22平方公尺）及F部分（面積0.59平方公尺）。(2)被告所有
28 系爭713地號土地上如112年3月23日附圖所示B1部分（面積
29 3.71平方公尺）。(3)中華民國所有而由國有財產署管理、現
30 由原告承租系爭714地號土地上如112年11月13日暨113年1月
31 25日附圖所示C3部分（面積54.34平方公尺）。(4)被告所有

01 權利範圍151200分之33295之系爭715號土地上如112年11月1
02 3日暨113年1月25日附圖所示D1部分（面積126.32平方公
03 尺）、D2部分（面積9.20平方公尺）、D3部分（面積31.50平
04 方公尺）、D4部分（面積61.91平方公尺）及D6部分（面積0.7
05 2平方公尺），合計229.65平方公尺；其中D3及D6部分（即
06 設置於系爭建物門外，另有焊接鐵架、設置警報器）（見本
07 院卷二第48頁）。

08 (二)被告占用系爭711地號土地上如113年7月19日附圖所示C部分
09 （面積0.98平方公尺）、F部分（面積0.59平方公尺），及
10 系爭713地號土地上如112年3月23日附圖所示B1部分（面積
11 3.71平方公尺），均為無權占用（見本院卷二第50頁）。

12 四、兩造爭執之事項：

13 (一)原告主張前案兩造就系爭711、715地號土地拆屋還地事件
14 （臺灣高等法院臺中分院105年度上易字第173號）判決確定
15 執行後，被告就系爭711地號土地如113年7月19日附圖所示
16 B、E部分及系爭715地號土地如112年11月13日暨113年1月25
17 日附圖所示D1、D2、D3、D4、D6部分，為另一新無權占用行
18 為，依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告移除地
19 上物、返還土地予原告或其他共有人全體、不得妨礙原告或
20 其他共有人使用。被告抗辯：

21 (1)被告占用系爭711地號土地如113年7月19日附圖所示B、E部
22 分，與前案104年6月5日附圖所示H、J部分重疊，為前案確
23 定判決既判力所及，是否可採？

24 (2)被告占用系爭715地號土地如112年11月13日暨113年1月25日
25 附圖所示D4、D6部分，與前案104年6月5日附圖所示A部分重
26 疊，且系爭715地號土地如112年11月13日暨113年1月25日附
27 圖所示D1、D2、D3部分之地上物，係被告於前案強制執行時
28 卸除之地上物堆置在系爭715號土地上，與前案請求移除之
29 標的實質相同，均為前案確定判決既判力所及，是否可採？

30 (3)原告與訴外人即被告配偶劉龍珠間另案就系爭715地號土地
31 請求拆屋還地事件（本院112年度訴字第2177號），經判決

01 認定共有人間就系爭715地號土地成立默示分管契約，且被
02 告就系爭715地號土地之特定部分有使用權，系爭715地號土
03 地112年11月13日暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D3、D
04 4、D6部分之地上物均置於該特定部分內，被告為有權使
05 用，是否可採？

06 (二)原告主張被告無權占用系爭714地號土地如112年11月13日暨
07 113年1月25日附圖所示C3部分，係侵奪原告之占有及侵害原
08 告之租賃權，依民法第962條、第184條第1項前段規定，請
09 求被告移除地上物、返還土地、不得妨礙原告使用（訴之聲
10 明第三項先位之訴）。被告抗辯：

11 (1)原告於110年11月1日承租系爭714地號土地，遲至111年12月
12 28日具狀起訴，其民法第962條之請求權已罹於民法第963條
13 之1年短期時效，是否可採？

14 (2)原告之租賃權為債權，而具相對性、無公示性，不得作為民
15 法第184條第1項侵權行為之客體，是否可採？

16 (三)原告主張被告無權占用系爭714地號土地如112年11月13日暨
17 113年1月25日附圖所示C3部分，國有財產署中區分署有交付
18 該租賃物予原告之義務，惟怠於向被告請求返還，原告依民
19 法第423條、第242條、民法第767條第1項規定，代位國有財
20 產署中區分署請求被告移除地上物、返還土地，由原告代為
21 受領（訴之聲明第三項備位之訴）。被告抗辯：國有財產署
22 中區分署是否怠於行使權利未明，是否可採？

23 (四)原告請求被告應自112年7月25日起至返還系爭711、713、71
24 4地號土地占用部分之日止，按月給付原告以申報地價年息
25 年息10%計算相當於租金之不當得利。被告抗辯：以申報地
26 價年息10%為計算基礎顯屬過鉅，是否可採？

27 五、本院之判斷

28 (一)關於被告占用系爭711地號土地如113年7月19日附圖所示B、
29 E部分及系爭715地號土地如112年11月13日暨113年1月25日
30 附圖所示D1、D2、D3、D4、D6部分，不受前案確定判決既判
31 力所及，亦不得主張另案默示分管契約之權利

01 (1)查被告於本件以堆置體鐵架、模板方式占用原告所有系爭71
02 1地號土地如113年7月19日附圖所示B、E部分，被告所有應
03 有部分151200分之33295系爭715號土地上如112年11月13日
04 暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D3、D4、D6部分之事實，
05 為兩造所不爭執。

06 (2)兩造於前案就系爭711、715地號土地請求拆屋還地事件，經
07 本院104年度沙訴字第3號判決命被告應將系爭711地號土地
08 上如104年6月5日附圖所示H部分（面積54.68平方公尺）及J
09 部分（面積1.2平方公尺）之鐵皮圍籬地上物拆除，並將該
10 部分土地返還予原告，及應將系爭715地號土地上如104年6
11 月5日附圖所示A部分（面積101.17平方公尺）之鐵皮圍籬地
12 上物拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體，
13 經臺灣高等法院臺中分院於105年6月8日以105年度上易字第
14 173號判決上訴駁回確定，嗣被告於106年1月19日以民事陳
15 報二狀提出系爭711、715地號土地之現況照片，以證明該案
16 執行範圍即104年6月5日附圖所示A、H、J部分之鐵皮圍籬地
17 上物均已拆除完畢及移除其地上之廢棄物，並經本院民事執
18 行處以106年3月14日中院麟民執105司執竹字第71357號函通
19 知兩造該案之強制執执行程序終結，此有前開判決、確定證明
20 書、前開民事陳報二狀暨照片、民事執行處函文在卷可稽
21 （見本院卷一第59至71頁；本院卷二第101至111、117、121
22 至125頁），並經本院調閱該案民事及執行卷宗核閱無誤。

23 (3)觀之上開113年7月19日附圖、112年11月13日暨113年1月25
24 日附圖所示（見本院卷一第301、303、369頁），固顯示被
25 告於本件所占用系爭711地號土地如113年7月19日附圖所示
26 B、E部分與前案104年6月5日附圖所示H、J部分重疊，另被
27 告於本件所占用系爭715地號土地如112年11月13日暨113年1
28 月25日附圖所示D4、D6部分，與前案104年6月5日附圖所示A
29 部分重疊。惟被告於前案執执行程序中，既已將104年6月5日
30 附圖所示A、H、J部分之鐵皮圍籬地上物拆除完畢並移除其
31 地上之廢棄物，並經執执行程序終結，足見104年6月5日附圖

01 所示A、H、J部分於前案執行終結時已回復至未遭被告占用
02 之狀態，則本件被告所占用系爭711地號土地如113年7月19
03 日附圖所示B、E部分及系爭715地號土地如112年11月13日暨
04 113年1月25日附圖所示D4、D6部分，顯係被告於前案執行終
05 結後另一新占用行為，又前案確定判決既判力僅及於該案最
06 後事實審言詞辯論終結前之狀態，本件自不受前案確定判決
07 既判力所及。

08 (4)復觀之上開112年11月13日暨113年1月25日附圖所示（見本
09 院卷一第301、303頁），顯示被告於本件所占用系爭715地
10 號土地如112年11月13日暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D
11 3部分，與前案104年6月5日附圖所示A、H、J部分均未重
12 疊，則本件被告所占用系爭715地號土地如112年11月13日暨
13 113年1月25日附圖所示D1、D2、D3部分，亦非前案確定判決
14 既判力所及。至被告雖抗辯系爭715地號土地如112年11月13
15 日暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D3部分之地上物，係被
16 告於前案強制執行時卸除之地上物堆置在系爭715地號土地
17 上，與前案請求移除之標的實質相同等語。然前案確定判決
18 既判力僅及於該案最後事實審言詞辯論終結前之狀態，縱使
19 被告於前案執行期間以所卸除之地上物另行占用系爭715地
20 號土地如112年11月13日暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D
21 3部分，亦屬另一新占用行為，並非前案確定判決既判力所
22 及之範圍甚明。

23 (5)被告雖抗辯原告與訴外人即被告配偶劉龍珠間另案就系爭71
24 5地號土地請求拆屋還地事件（本院112年度訴字第2177
25 號），經判決認定系爭715地號土地之共有人間成立默示分
26 管契約，且被告就系爭715地號土地之特定部分有使用權，
27 系爭715地號土地112年11月13日暨113年1月25日附圖所示D
28 1、D2、D3、D4、D6部分之地上物均置於該特定部分內，被
29 告為有權使用等語。然按共有人基於分管契約得就共有物之
30 特定部分為占有使用、收益，該分管契約且得對抗其餘共有
31 人之後手，乃因其就共有物有應有部分使然。一旦喪失其共

01 有物之應有部分，其依該分管契約，所得行使之權利即失所
02 附麗，不得再對其後手或其他共有人主張分管契約上之權
03 利。本件上訴人就系爭三筆土地之應有部分業經法院拍賣而
04 喪失殆盡，為原審合法確定之事實。則縱令上訴人與其他共
05 有人間就系爭土地原訂有分管契約，亦因其應有部分之喪
06 失，而不得再對其後手或其他共有人主張分管契約上之權利
07 （最高法院84年度台上字第2886號判決意旨參照）。觀諸另
08 案本院112年度訴字第2177號判決之判決內容（見本院卷二
09 第15至27頁），被告之配偶劉龍珠訴請原告拆除系爭715地
10 號土地上之系爭建物，經判決認定系爭715地號土地之共有
11 人間就系爭建物坐落系爭715地號土地之部分成立默示分管
12 契約，被告就系爭715地號土地之應有部分經原告拍定取
13 得，系爭715地號土地之共有人包含受讓人即原告均應受此
14 默示分管契約之拘束等情。則被告就系爭715地號土地之應
15 有部分既經原告拍定取得，被告已喪失系爭715地號土地之
16 應有部分，被告依該默示分管契約所得行使之權利即失所附
17 麗，不得再對原告或其他共有人主張該默示分管契約上之權
18 利，要屬當然。

19 (二)關於被告占用系爭711地號土地如113年7月19日附圖所示B、
20 C、E、F部分、系爭713地號土地上如112年3月23日附圖所示
21 B1部分、系爭715地號土地如112年11月13日暨113年1月25日
22 附圖所示D1、D2、D3、D4、D6部分，原告依民法第767條第1
23 項、第821條規定所為請求，為有理由

24 (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。
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
27 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
28 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
29 明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對
30 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
31 為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告

01 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
02 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第
03 1552號判決意旨參照）。

04 (2)原告主張被告以前揭地上物無權占用原告所有系爭711地號
05 土地如113年7月19日附圖所示B、C、E、F部分，原告所有系
06 爭713地號土地上如112年3月23日附圖所示B1部分、原告所
07 有應有部分151200分之33295之系爭715號土地上如112年11
08 月13日暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D3、D4、D6部分，
09 被告對於原告具有上述土地之所有權並不爭執，自應由被告
10 就其占有該土地具有正當權源負舉證責任，又被告對於其占
11 用系爭711地號土地上如113年7月19日附圖所示C、F部分，
12 及系爭713地號土地上如112年3月23日附圖所示B1部分係屬
13 無權占用並不爭執，復未能舉證證明其對於系爭711地號土
14 地如113年7月19日附圖所示B、E部分及系爭715地號土地如1
15 12年11月13日暨113年1月25日附圖所示D1、D2、D3、D4、D6
16 部分具有占有權源，則原告主張被告無權占有上述土地，依
17 民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭711地號
18 土地如113年7月19日附圖所示B、C、E、F部分及系爭713地
19 號土地上如112年3月23日附圖所示B1部分之地上物移除，並
20 將該部分土地返還予原告，且不得妨礙原告使用上開土地；
21 另請求被告將系爭715號土地上如112年11月13日暨113年1月
22 25日附圖所示D1、D2、D3、D4、D6部分之地上物（含焊接鐵
23 架、警報器等）移除，並將該部分土地返還予原告及其他共
24 有人全體，且不得妨礙原告及其他共有人使用上開土地，應
25 認有據。

26 (三)關於系爭714地號土地如112年11月13日暨113年1月25日附圖
27 所示C3部分，原告先位之訴依民法第962條、第184條第1項
28 前段規定之請求，為無理由，原告備位之訴依民法第423
29 條、第242條、民法第767條第1項規定之請求，為有理由

30 (1)原告先位之訴部分

31 ①原告主張被告以前揭地上物無權占用系爭714地號土地如112

01 年11月13日暨113年1月25日附圖所示C3部分，侵奪原告之占
02 有，而被告對於上述土地為中華民國所有而由國有財產署管
03 理、現由原告承租一節並不爭執，則原告為承租人而有權占
04 有使用該土地，自應由被告就其占該土地具有正當權源負舉
05 證責任，惟被告未能舉證證明其具占有權源，則原告主張被
06 告無權占用上述土地，侵奪其對該土地之占有，堪認有據。
07 惟觀之被告前案於106年1月19日以民事陳報二狀提出系爭71
08 1、715地號土地之現況照片所示（見本院卷二第101至111
09 頁），其中可見以紅色噴漆標示714地號土地之木板位置，
10 確有堆置鐵架等物品，復觀之本院民事執行處106年1月4日
11 中院麟民執105司執竹字第71357號函及106年2月9日之執行
12 筆錄所示（見本院卷二第95至97、113至115頁），可知前案
13 106年2月9日兩造之點交程序亦通知國有財產署中區分署到
14 場確認被告有無占用系爭714地號土地，自難排除被告於此
15 時即有占用系爭714地號土地之情事。又原告於110年11月1
16 日向國有財產署承租系爭714地號土地，並於111年12月29日
17 具狀提起本件訴訟，亦有本件民事起訴狀、國有基地租賃契
18 約書可參（見本院卷一第9、55頁），足見原告因承租而得
19 占有使用該土地至提起本件訴訟，期間已逾1年，是被告抗
20 辯原告之民法第962條請求權，已罹於1年短期時效等語，自
21 屬有據，則原告依民法第962條規定，請求被告移除上述土
22 地之地上物、返還土地、不得妨礙原告使用，難認有據。

23 ②按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
24 民法第184條第1項前段定有明文。前段保護之法益為權利，
25 債權為相對權，存在於當事人間，因不具公示性，原則上並
26 非前段所稱之權利，不得作為故意或過失不法侵害之客體
27 （最高法院110年度台上字第2502號判決意旨參照）。原告
28 雖主張被告以前揭地上物無權占用原告所承租系爭714地號
29 土地上如112年11月13日暨113年1月25日附圖所示C3部分，
30 係侵害原告之租賃權，惟租賃權係屬債權，具有相對性，難
31 認係民法第184條第1項前段所稱之權利，不得作為故意或過

01 失不法侵害之客體，原告自無從以民法第184條第1項前段規
02 定為其請求之依據，則原告依第184條第1項前段規定，請求
03 被告移除上述土地之地上物、返還土地、不得妨礙原告使
04 用，應屬無據。

05 (2)原告備位之訴部分

06 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
07 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
08 態。債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自
09 己之名義，行使其權利。民法第423條及第242條本文分有明
10 定。出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之
11 義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行使其
12 返還請求權，以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因
13 保全自己債權得代位行使之（最高法院47年台上字第1815號
14 判決意旨參照）。原告於110年11月1日向國有財產署中區分
15 署承租系爭714地號土地，租期至116年12月31日止，此有國
16 有基地租賃契約書可證（見本院卷一第55頁），則國有財產
17 署中區分署依約即有將該租賃物交付原告使用之義務，而系
18 爭714地號土地如112年11月13日暨113年1月25日附圖所示C3
19 部分遭被告以前揭地上物無權占用，國有財產署中區分署本
20 應向被告行使民法第767條之物上請求權，請求被告移除地
21 上物並將占用之土地返還，以備交付，惟經本院向國有財產
22 署中區分署為本件訴訟之告知，此有本院送達證書附卷足憑
23 （見本院卷一第217頁），國有財產署中區分署迄今未向被
24 告為上開請求，堪認國有財產署中區分署已怠於行使此項權
25 利，原告為保全自身債權，自得代位行使，則原告主張依民
26 法第423條、第242條、民法第767條第1項規定，代位國有財
27 產署中區分署請求被告將系爭714地號土地上如112年11月13
28 日暨113年1月25日附圖所示C3部分之地上物移除，並將該部
29 分土地返還予國有財產署中區分署，由原告代為受領，核屬
30 有據。

31 (四)關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分

01 (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
02 益，民法第179條前段定有明文。次按城市地方房屋之租
03 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；第97
04 條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用
05 之；所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
06 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土
07 地法第97條第1項、第105條、土地法施行法第25條分別定有
08 明文。上開規定所謂以年息10%為限，乃指租金之最高限額
09 而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須
10 斟酌基地之位置，工商業之繁榮程度、使用人利用基地之經
11 濟價值、所受利益等情事，並與鄰地租金相比較，以為決定
12 （最高法院84年度台上字第1447號號判決意旨參照）。

13 (2)被告無權占用原告所有系爭711地號土地如113年7月19日附
14 圖所示B、C、E、F部分、系爭713地號土地如112年3月23日
15 附圖所示B1部分及被告所承租系爭714地號土地如112年11月
16 13日暨113年1月25日附圖所示C3部分，係無法律上原因受有
17 相當於租金之利益，致原告受有損害，自應負不當得利返還
18 之責。參酌系爭711、713、714地號土地之位置、周圍土地
19 之利用情況、原告所提出附近土地（含工廠廠房）出租行
20 情，及原告向國有財產署中區分署承租系爭714地號土地共1
21 30平方公尺，每月租金920元，此有國有基地租賃契約書可
22 參（見本院卷一第55頁），原告每平方公尺每月支出租金7
23 元（計算式： $920\text{元}\div 130=7\text{元}$ 〈元以下四捨五入〉）等情，
24 認以系爭711、713、714地號土地申報地價年息5%計算相當
25 於租金之不當得利數額，應屬適當。

26 (3)而系爭711、713地號土地之申報地價為每平方公尺1,360
27 元，系爭714地號土地之申報地價為每平方公尺1,700元，此
28 有土地登記第一類謄本在卷可按（見本院卷一第133至139
29 頁），又被告占用系爭711地號土地如113年7月19日附圖所
30 示B、C、E、F部分面積共4.81平方公尺，系爭713地號土地
31 上如112年3月23日附圖所示B1部分面積為3.71平方公尺，系

01 爭714地號土地如112年11月13日暨113年1月25日附圖所示C3
02 部分之面積為54.34平方公尺，則原告占用系爭711地號土地
03 每月相當於租金之不當得利數額為27元（計算式： $1,360\text{元}\times$
04 $4.81\times 5\%\div 12=27\text{元}$ 〈元以下四捨五入〉），原告占用系爭71
05 3地號土地每月相當於租金之不當得利數額為21元（計算
06 式： $1,360\text{元}\times 3.71\times 5\%\div 12=21\text{元}$ 〈元以下四捨五入〉），原
07 告占用系爭714地號土地每月相當於租金之不當得利數額為3
08 85元（計算式： $1,700\text{元}\times 54.34\times 5\%\div 12=385\text{元}$ 〈元以下四捨
09 五入〉）。從而，原告請求被告應自112年7月25日（即112
10 年7月21日更正聲明暨訴訟告知聲請狀送達翌日，見本院卷
11 一第171頁、本院卷二第725頁）起至返還上述土地之日止，
12 按月給付原告433元（計算式： $27\text{元}+21\text{元}+385\text{元}=433\text{元}$
13 〈元以下四捨五入〉），即屬有據，逾此範圍之請求，則屬
14 無據。

15 六、綜上所述，關於原告訴之聲明第一項請求：被告應將系爭71
16 1地號土地上如113年7月19日附圖所示B部分（面積3.02平方
17 公尺）、C部分（面積0.98平方公尺）、E部分（面積0.22平
18 方公尺）及F部分（面積0.59平方公尺），合計4.81平方公
19 尺之地上物移除，並將該部分土地返還予原告，且不得妨礙
20 原告使用上開土地；第二項請求：被告應將系爭713地號土
21 地上如112年3月23日附圖所示B1部分（面積3.71平方公尺）
22 之地上物移除，並將該部分土地返還予原告，且不得妨礙原
23 告使用上開土地；第四項請求：被告應將系爭715號土地上
24 如112年11月13日暨113年1月25日附圖所示D1部分（面積12
25 6.32平方公尺）、D2部分（面積9.20平方公尺）、D3部分
26 （面積31.50平方公尺）、D4部分（面積61.91平方公尺）及D6
27 部分（面積0.72平方公尺），合計229.65平方公尺之地上物
28 （含焊接鐵架、警報器等）移除，並將該部分土地返還予原
29 告及其他共有人全體，且不得妨礙原告及其他共有人使用上
30 開土地，均為有理由，應予准許。又關於原告訴之聲明第三
31 項先位之訴請求：被告應將系爭714地號土地上如112年11月

01 13日暨113年1月25日附圖所示C3部分（面積54.34平方公
02 尺）之地上物移除，並將該部分土地返還予原告，且不得妨
03 礙原告使用上開土地，為無理由，應予駁回；惟備位之訴請
04 求：被告應將系爭714地號土地上如112年11月13日暨113年1
05 月25日附圖所示C3部分（面積54.34平方公尺）之地上物移
06 除，並將該部分土地返還予國有財產署中區分署，由原告代
07 為受領，為有理由，應予准許。另關於原告訴之聲明第五項
08 請求：被告應自112年7月25日起至返還第一項至第三項土地
09 之日止，按月給付原告433元，為有理由，應予准許；至逾
10 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

11 七、關於本判決主文第一項至第四項部分，兩造分別陳明願供擔
12 保請准宣告假執行、免為假執行，與民事訴訟法第390條第2
13 項、第392條第2項之規定核無不合，爰分別酌定相當擔保金
14 額准許之。另按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債
15 務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判
16 決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假
17 執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案
18 第37號研討結果參照）。關於本判決主文第五項部分，係有
19 關財產權之將來給付訴訟之判決，爰宣告於判決確定前清償
20 期已屆至部分，原告預供擔保後得假執行，另被告陳明願供
21 擔保聲請宣告免為假執行，與民事訴訟法第392條第2項規定
22 核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部
23 分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 審酌後認與於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
26 明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
29 民事第四庭 法官 林依蓉

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中華民國 114 年 2 月 20 日

03 書記官 吳韻聆

04 附表

05

地號	所有人或管理人	附圖 占用 編號	占用面積 (m ²)	小計 (m ²)	占用情形	111年申 報地價	不當得利 (10%按月)	不當得 利小計	不當得 利合計
臺中市○○區 ○○段000地號	原告單獨所有	B	3.02	4.81	堆置鐵架	1,360元	34.23元	55元	867元
		C	0.98		堆置鐵架		11.11元		
		E	0.22		堆置鐵架		2.49元		
		F	0.59		堆置鐵架		6.69元		
臺中市○○區 ○○段000地號	原告單獨所有	B1	3.71	3.71	堆置鐵架	1,360元	42.05元	42元	
臺中市○○區 ○○段000地號	國產署中區分署	C3	54.34	54.34	堆置鐵架、模板	1,700元	769.82元	770元	
臺中市○○區 ○○段000地號	原告共有	D1	126.32	229.65	堆置鐵架、模板	1,360元	(未請求)		
		D2	9.2		堆置鐵架				
		D3	31.5		堆置鐵架				
		D4	61.91		堆置鐵架				
		D6	0.72		堆置鐵架				