

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第825號

原告 永和煤業股份有限公司

法定代理人 張聰智

訴訟代理人 張有捷律師

被告 奇高石材有限公司

兼

法定代理人 高建生

共同

訴訟代理人 陳啟昌律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告奇高石材有限公司應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000○000地號土地上如附圖所示B、E部分之鐵搭棚移除，並將所占用如附圖所示A、B、C、D、E部分土地返還原告。

二、被告奇高石材有限公司應給付原告新臺幣貳拾玖萬壹仟伍佰伍拾伍元，及自民國一百一十一年七月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告奇高石材有限公司應自民國一百一十一年七月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆仟參佰伍拾伍元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告奇高石材有限公司負擔百分之六十三，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。經查，原告原依民法第767條第1項前段、第17
03 9條前段、第184條第1項前段、第185條第1項規定為請求權
04 基礎起訴，並聲明：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○
05 段000○○000○○000地號土地（下合稱系爭土地，或單以各該
06 地號稱之）面積1900平方公尺回復原狀，並將上開占用土地
07 經臺北市政府工務局勘測回復原狀後返還原告；被告應連帶
08 給付原告新臺幣（下同）128萬9626元，暨自111年7月21日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應自111年
10 7月1日起，至返還第1項土地之日止，按月連帶給付原告8萬
11 3600元，暨自111年7月21日起至清償日止，按週年利率5%
12 計算之利息（見本院卷第11至14頁）。嗣經本院會同地政機
13 關人員至現場測量後，原告依臺北市古亭地政事務所民國11
14 2年11月6日北市古地測字第1127014746號函附土地複丈成果
15 圖（下稱附圖）變更聲明為：如後述原告主張之聲明，並以
16 民法第767條、第179條規定為請求權基礎（見本院卷第231
17 至232頁、第259至260頁）。核與上開規定相符，應予准
18 許。

19 貳、實體方面

20 一、原告主張：原告所有之系爭土地遭被告無權占有如附圖所
21 示。被告無權占用如附圖所示土地，受有相當於租金之不當
22 得利，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項規定，請求
23 被告拆除地上物，並將占有土地返還原告，並依民法第179
24 條規定，請求被告給付如聲明所示相當於租金之不當得利等
25 語。並聲明：(一)被告應將系爭土地如附圖所示B、E部分之鐵
26 搭棚移除，A、C、D部分之水泥鋪面移除，並將上開占用A、
27 B、C、D、E、F部分土地返還原告；(二)被告奇高石材有限公
28 司（下稱奇高公司）應給付原告94萬1891元，暨自111年7月
29 21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告高
30 建生應給付原告94萬1891元，暨自111年7月21日起至清償日
31 止，按週年利率5%計算之利息；(四)前兩項之任一被告為一

01 部或全部給付，其餘被告於給付之範圍內免給付義務；(五)被
02 告奇高公司應自111年7月1日起，至返還第1項土地之日止，
03 按月給付原告5萬8371元；(六)被告高建生應自111年7月1日
04 起，至返還第1項土地之日止，按月給付原告5萬8371元；(七)
05 前兩項之任一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付之範
06 圍內免給付義務。

07 二、被告則以：系爭土地鄰近被告奇高公司營業範圍之土地，被
08 告奇高公司雖占有使用系爭土地之部分土地，惟係經訴外人
09 即原告前任董事長張林勝麗口頭同意使用，並非無權占有，
10 另被告高建生個人並無占用系爭土地。如附圖所示F部分土
11 地之碎石鋪面係臺北市政府因該土地邊坡崩滑，委託承包商
12 修建堤防蛇籠施工廠商為置放相關施工機械設備所鋪設，與
13 被告無關，且被告均未使用該部分土地，故不應計入被告占
14 有範圍。如附圖所示C、D部分土地之水泥鋪面，係建林有限
15 公司（下稱建林公司）之前鋪設並占有使用，故如附圖所示
16 C、D、F部分不應認屬被告占有範圍。原告請求不當得利之
17 計算，應減去被告未占用部分，且被告占用部分多屬通行之
18 利用，應以占用土地申報地價之年息3%計算之等語，資為
19 抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，
20 請准免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除地上物，並將
23 占有土地返還原告部分：

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，民法第767條第1項規定定有明文。按以
27 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
28 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
29 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其
30 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上
31 字第1120號判決意旨參照）。原告對於自己主張之事實已盡

證明之責後，被告對其主張如抗辯為不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。倘被告對於抗辯並無確實證明方法，僅以空言爭執，應認定其抗辯事實非真正，而為被告不利益之裁判（最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。復按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間，如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人；受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得之事實上處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權（最高法院108年度台上字第2161號、110年度台上字第890號判決意旨參照）。

2. 查原告為系爭土地所有人，有土地謄本在卷可稽（見本院卷第17至19頁），且被告奇高公司自承其使用如附圖所示A、B、C、D、E部分（見本院卷第239、260頁）；又被告自承如附圖所示B、E部分之鐵搭棚是被告高建生與訴外人林素勤所成立之建林公司搭建，建林公司已解散，現由被告奇高公司使用等語（見本院卷第63、260頁），且被告亦稱若有占用系爭土地之情事，亦為建林公司、奇高公司用於營業行為（見本院卷第240頁），另被告高建生前於警詢時亦不否認於312、313地號土地搭建棚架之事（見本院卷第281頁），足見被告奇高公司與建林公司間，如無相反之約定，應認為建林公司已將該棚架之事實上處分權讓與被告奇高公司，而被告奇高公司為該棚架之事實上處分權人。被告奇高公司現對於占用如附圖所示A、B、C、D、E部分土地無爭執，惟執非無權占有為抗辯，被告奇高公司即應就上開占用部分具正當權源乙節，負舉證之責。被告奇高公司雖辯稱：占有使用上開部分土地係經張林勝麗口頭同意云云（見本院卷第242頁），惟經張林勝麗到庭證稱：未同意被告無償使用系爭土地等語（見本院卷第214頁），被告復未能提出其有權使用

01 系爭土地之事證，被告此部分抗辯，殊難遽採。被告奇高公
02 司占用如附圖所示A、B、C、D、E部分，且為如附圖所示B、
03 E部分之鐵搭棚之事實上處分權人，亦未能舉證其有權占有
04 土地，經認定如前，從而，原告得依民法第767條第1項規定
05 請求被告奇高公司拆除如附圖所示B、E部分之鐵搭棚，並將
06 所占用如附圖所示A、B、C、D、E部分土地返還原告。

07 3.另因原告未能舉證被告高建生占用系爭土地，未能舉證A、
08 C、D部分之水泥鋪面為被告所設置及被告占用F部分土地，
09 故原告逾上開准許範圍之請求，則無理由。

10 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當
11 得利部分：

12 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
13 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
14 9條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土
15 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
16 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告奇高公司
17 無權占用土地，乃無法律上原因受有使用土地之利益，自屬
18 獲得相當於租金之不當得利，並致原告受有相當於租金之損
19 害，原告自得依不當得利之規定，請求被告奇高公司償還相
20 當於租金之不當得利。次按城市地方房屋之租金，以不超過
21 土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1
22 項定有明文。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地
23 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
24 第25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或
25 重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，
26 以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦
27 規定明確。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
28 外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用
29 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
30 為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

31 2.經查，系爭土地位於臺北市文山區，被告奇高公司作為營業

通行使用（見本院卷第260頁），本院斟酌占用土地之地理位置、工商業繁榮程度及被告奇高公司利用占用土地所受利益等情狀，認以按占用土地申報地價之年息3%計算相當於租金之不當得利為適當。是以占用土地之期間、面積（即如附圖所示A、B、C、D、E部分土地面積加總）及土地申報地價之年息3%計算相當於租金之不當得利，原告得請求相當於租金之不當得利金額如附表二所示，逾此範圍，則無理由。因原告未能舉證被告高建生占用土地，故原告向被告高建生請求之不當得利，亦無理由。

(三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告依不當得利法律關係為請求，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，是原告自得依上開規定請求被告奇高公司應給付原告29萬1555元，及自存證信函送達被告奇高公司翌日即111年7月22日起（見本院卷第260、267頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。逾此範圍之請求則無理由。

四、綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定，請求被告奇高公司移除、返還如主文第1項所示之內容，並依民法第179條規定請求被告奇高公司給付如主文第2、3項所示之相當於租金之不當得利金額及法定遲延利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但

書。

中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

民事第七庭 法 官 郭思好

以上正本係照原本作成。

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 113 年 6 月 7 日

書記官 謝達人

附圖：

臺北市古亭地政事務所112年11月6日北市古地測字第1127014746
號函附土地複丈成果圖

附表一（摘錄附圖所示之附表內容）：

圖示	使用地號	使用面積（平方公尺）	備註
A	308	1.09	水泥鋪面
B	313	4.75	鐵搭棚
C	313	381.73	水泥鋪面
D	312	337.35	水泥鋪面
E	312	112.55	鐵搭棚
F	312	489.14	碎石鋪面

附表二（本院判准之不當得利金額）：

占用期間	系爭土地 公告地價	占用面積 （平方公尺）	申報地價 （即公告地 價×0.8）	年息	占用時間	應給付不當得利金 額（占用面積×申 報地價×3%×占有 時間，元以下四捨 五入）
106年5月1日至 106年12月31日	3600元	837.47	2880元	3%	245日	4萬8569元
107年1月1日至 107年12月31日	2700元	837.47	2160元	3%	1年	5萬4268元
108年1月1日至 108年12月31日	2700元	837.47	2160元	3%	1年	5萬4268元
109年1月1日至	2700元					

(續上頁)

01

109年12月31日		837.47	2160元	3%	1年	5萬4268元
110年1月1日至 110年12月31日	2700元	837.47	2160元	3%	1年	5萬4268元
111年1月1日至 111年6月30日	2600元	837.47	2080元	3%	181日	2萬5914元
合計						29萬1555元
111年7月1日起	2600元	837.47	2080元	3%		每月4355元
備註： 臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地號土地各期申報地價均相同。						