

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第377號

上訴人

即被上訴人 劉呂五妹

劉柏賢

劉鳳麗

劉鳳藝

劉鳳眉

劉軒丞

劉真羽

兼上七人共同

訴訟代理人 劉心瑀

上八人之共同

訴訟代理人 蔡坤鐘律師

許雅涵律師

被上訴人 台灣大喜污水處理有限公司

被上訴人即上訴人兼上一人之

法定代理人 黃深展

上二人共同

訴訟代理人 粘舜權律師

粘世旻律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國113年5月30日本院新店簡易庭112年度店簡字第1650號第一審判決不服，各自提起上訴，劉呂五妹、劉柏賢、劉鳳麗、劉鳳藝、劉鳳眉、劉軒丞、劉真羽、劉心瑀並為訴之追加，本院於民國113年11月2

01 2日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 兩造上訴及追加之訴均駁回。

04 第二審訴訟費用由兩造各自負擔。追加之訴訴訟費用由上訴人劉  
05 呂五妹、劉柏賢、劉鳳麗、劉鳳藝、劉鳳眉、劉軒丞、劉真羽、  
06 劉心瑀負擔。

07 原判決主文第二項關於「被告黃深展應給付原告新臺幣壹萬捌仟  
08 貳佰玖拾壹元」之記載應更正為「被告黃深展應給付原告新臺幣  
09 壹萬柒仟伍佰伍拾肆元」。

10 事實及理由

11 壹、程序部分：

12 按於簡易程序第一審裁判之上訴，為訴之變更或追加，非經  
13 他造同意，不得為之，但擴張應受判決事項之聲明者，不在  
14 此限，民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第446條第1項  
15 但書、第255條第1項第3款定有明文。經查，上訴人即被上  
16 訴人劉呂五妹、劉柏賢、劉鳳麗、劉鳳藝、劉鳳眉、劉軒  
17 丞、劉真羽、劉心瑀（下稱劉心瑀等人）提起上訴時原聲  
18 明：一、原判決(法院心證第2項第1款黃深展否認新北市新  
19 店地政事務所土地複丈成果圖【下稱附圖】C部分有其關連)  
20 (第2項第2款原告同時為黃深展與被上訴人台灣大喜汗水處  
21 理有限公司【下稱大喜公司】沒錯，因為皆為營業用之物，  
22 負責人也為黃深展)廢棄；二、請求法院判令黃深展及大喜  
23 公司停止未經授權的占用並歸還附圖A、B、C三部分土地；  
24 三、請求法院判令黃深展及大喜公司支付根據土地面積（16  
25 9.14平方公尺）和黃深展及大喜公司的份額計算的不當得利  
26 金額，並以公告現值做為計算標準；四、請求法院判令黃深  
27 展及大喜公司承擔本案的全部訴訟費用（見本院卷第29  
28 頁）。嗣迭經追加變更，於民國113年11月22日以言詞確認  
29 上訴聲明如後述（見本院卷第439頁至第440頁），核屬擴張  
30 應受判決事項之聲明，依前揭規定，自應准許。

31 貳、實體部分：

01 一、劉心瑀等人主張：伊等為新北市○○區○○段000地號土地  
02 (下稱系爭土地)之共有人，應有部分各1/9，黃深展及大  
03 喜公司無任何權利或法律上之原因，未經共有人同意，自96  
04 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  
05 品、車輛、營業用之水管機械器具等，未支付租金或使用  
06 費，致伊等及其他共有人權利受到重大損害，黃深展及大喜  
07 公司雖主張系爭土地係黃伸展自訴外人劉明宗處購入，惟其  
08 簽訂土地買賣契約書(下稱系爭契約)時並未通知其他共有  
09 人，亦未徵得其他共有人之同意，顯違反民法第818條第2  
10 項、第820條之規定，伊等多次要求停止占用或使用系爭土  
11 地並支付不當得利和未來租金，黃深展及大喜公司均置之不  
12 理。又法院採用之租金計算方式存在理論缺陷，致不當得利  
13 返還價額大多遠低於市場租金，對伊等不公平，系爭土地位  
14 於商業區交通便利，伊等採用以公告現值為基準之計算方  
15 式，認黃深展及大喜公司不當得利返還價額為168萬3,358  
16 元，此計算方式較公平合理，並能反應土地之實際市場價值  
17 及使用效益。為此，爰依民法第179條、第767條第1項、第8  
18 18條、第819條、第820條第1項及第828條之規定提起本件訴  
19 訟。並於原審聲明：(一)黃深展及大喜公司應將附圖上A、B、  
20 C所示面積上之棚架拆除、雜物堆清除，並將A、B、C返還全  
21 體共有人。(二)黃深展及大喜公司應給付劉心瑀等人168萬3,3  
22 58元，及自112年10月1日起至棚架拆除、雜物堆清除返還土  
23 地止，按月給付1萬5,000元。

24 二、黃深展及大喜公司則以：系爭土地係劉心瑀等人及劉明宗於  
25 81年5月21日因繼承而取得，黃深展因住在系爭土地對面，  
26 有停車需求，系爭土地共有人之一即劉明宗遂將其應有部分  
27 9分之1出售予黃深展，劉明宗在系爭土地上已闢好停車位使  
28 用，土地係黃深展個人購買，從而將個人物品置放在系爭土  
29 地上，使用範圍小，並未造成劉心瑀等人使用土地不便，對  
30 於附圖上所載A、B部分之棚架、雜物為黃深展所有並不爭  
31 執，但該等物品非大喜公司所有，劉心瑀等人對大喜公司提

01 起訴訟顯有錯誤。另劉明宗與黃深展於系爭契約第11條第3  
02 項訂有「日後若他共有人有異議由賣方負責排除」之明文約  
03 定，且自96年2月7日黃深展登記取得系爭土地所有權迄今業  
04 已經過16年，依民法第125條規定，劉心瑀等人及其他共有  
05 人之優先承購權已罹於15年時效而消滅。又黃深展就系爭土  
06 地應有部分為9分之1（總面積4699平方公尺 $\times$ 1/9=522.11平  
07 方公尺），目前於附圖上所載A、B部分處停車兼堆放雜物，  
08 使用面積未逾應有部分522.11平方公尺之比例，劉心瑀等人  
09 在系爭土地亦有墳墓一座約300平方公尺，如使用土地要支  
10 付租金給共有人，劉心瑀等人亦應就其使用部分與黃深展使  
11 用部分，雙方會同至現場勘驗測量，核算各自使用面積由法  
12 院裁定合理之租金。再者，租金之請求權時效依民法第125  
13 條之規定為5年，劉心瑀等人請求黃深展支付自96年2月7日  
14 取得系爭土地至今之租金，與法律規定不符，系爭土地距離  
15 市區有一定距離，土地使用分區為「保護區」，非劉心瑀等  
16 人所述之商業區，劉心瑀等人以市區內車位租金計算並不合  
17 理，通常是以「占用期間 $\times$ 申報地價 $\times$ 占用面積 $\times$ 週年利率 $\times$ 持  
18 有比例」計算，劉心瑀等人之主張為無理由等語，資為抗  
19 辯。

20 三、原審判命黃深展應將系爭土地如附圖上A、B所示面積範圍上  
21 之棚架拆除、雜物堆清除，並將該面積範圍之土地返還全體  
22 共有人，及黃深展應給付劉心瑀等人1萬8,291元，及自112  
23 年10月26日起至拆除、清除及返還第1項土地面積範圍予全  
24 體共有人止，就前3月部分按月給付劉心瑀等人241元，後則  
25 按月給付劉心瑀等人250元，同時依職權為準、免假執行之  
26 宣告，並駁回劉心瑀等人其餘之訴。劉心瑀等人、黃深展就  
27 各自敗訴部分均提起上訴，劉心瑀等人並為訴之追加，聲明  
28 為：(一)原判決關於駁回劉心瑀等人後開第2項、第3項部分廢  
29 棄；(二)上開廢棄部分，黃深展及大喜公司應將附圖上編號C  
30 所示面積上之棚架拆除、雜物堆清除，並將編號C返還全體  
31 共有人。大喜公司應將附圖上編號A、B所示面積上之棚架拆

01 除、雜物堆清除，並將編號A、B返還全體共有人；(三)黃深展  
02 及大喜公司應再給付劉呂五妹等人166萬5,067元，及自112  
03 年10月1日起至棚架拆除、雜物堆清除返還系爭土地之日  
04 止，就前3個月部分，按月再給付劉心瑀等人1萬4,759元，  
05 後則按月再給付劉心瑀等人1萬4,750元。大喜公司應再給付  
06 劉心瑀等人1萬8,291元，及自112年10月26日起至棚架拆  
07 除、雜物堆清除、返還系爭土地之日止，就前3個月部分，  
08 按月給付劉心瑀等人241元，後則按月給付劉心瑀等人250  
09 元；(四)黃深展及大喜公司應再給付劉心瑀等人53萬999元  
10 整，及自112年10月1日起至棚架拆除、雜物堆清除、系爭土  
11 地返還之日止，按月給付劉心瑀等人39萬936元。黃深展及  
12 大喜公司則答辯聲明：上訴駁回，並駁回擴張之訴。黃深展  
13 上訴聲明為：(一)原判決不利黃深展部分廢棄；(二)上廢棄部分  
14 劉心瑀等人在第一審之訴駁回。劉心瑀等人則答辯聲明：上  
15 訴駁回。

16 四、系爭土地面積為4,699平方公尺，黃深展於96年1月16日向劉  
17 明宗購買劉明宗所有之系爭土地持分，現系爭土地登記為兩  
18 造分別共有，應有部分各為9分之1，有土地第一類謄本、不  
19 動產買賣契約書在卷可稽（見限閱卷、原審卷第37頁至第49  
20 頁）。劉心瑀等人主張黃深展、大喜公司無權占用系爭土  
21 地，應拆除附圖編號A、B、C部分棚架、清除雜物堆，並將  
22 該部分土地返還全體共有人，及給付相當租金之不當得利等  
23 語，為黃深展、大喜公司所否認，並以前詞置辯。茲說明得  
24 心證之理由如下：

25 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
27 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
28 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項  
29 前段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原  
30 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在  
31 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無

01 權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當  
02 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。經  
03 查：  
04

- 05 1、劉心瑀等人主張黃深展占用系爭土地並在其上搭設棚架、放  
06 置物品等情，有照片在卷可佐(見原審卷第113頁至第115  
07 頁)，並經原審於113年3月15日至現場勘驗，勘驗結果為：  
08 劉心瑀當場指出其主張遭占用之土地範圍，包含現場棚架及  
09 左右側雜物堆，並噴漆顯示長度、深度則至內部石壁，法官  
10 請新北市新店地政事務所測量人員就棚架及雜物堆測量面  
11 積、位置等情，有原審113年3月15日勘驗筆錄、勘驗照片及  
12 新北市新店地政事務所113年4月10日新北店地測字第113607  
13 6211號函附複丈成果圖即附圖在卷可佐(見原審卷第149頁  
14 至第221頁、第251頁至第253頁)。其中附圖編號C部分即右  
15 側雜物如原審卷第155頁至第173頁照片所示；編號A部分即  
16 中間棚架如原審卷第173頁至第195頁；編號B部分即左側雜  
17 物如原審卷第197頁至第221頁，而編號A、B上之棚架、雜  
18 物，黃深展自承為其所有、堆放等語(見原審卷第269頁、  
19 第272頁)，足認黃深展確有占用系爭土地如附圖編號A、B  
20 所示部分等情。是劉心瑀等人請求黃深展將系爭土地上如附  
21 圖編號A、B所示範圍之棚架拆除、雜物堆清除，並將該面積  
22 範圍之土地返還全體共有人，為有理由，應予准許。至附圖  
23 編號C部分雜物，均為破舊之廢棄物品，有勘驗照片可佐  
24 (見原審卷第155頁至第173頁)，黃深展否認為其所有，劉  
25 心瑀等人亦未提出證據證明放置在附圖編號C上之物品為黃  
26 深展所有，從而黃心瑀請求命黃深展將附圖編號C上之棚架  
27 拆除、雜物堆清除及返還土地，為無理由，應予駁回【就黃  
28 深展自承前確有在附圖編號C部分堆放雜物，後於113年1月2  
29 2日清除等語(見原審卷第269頁)，就此部分劉心瑀等人請求  
30 黃深展給付相當租金之不當得利，詳後述(二)部分】。  
31 2、劉心瑀等人另主張大喜公司亦有占用附圖編號A、B、C部分

01 土地等語，惟此部分並未提出任何證據以實其說，僅陳稱：  
02 因為大喜公司有營運，黃深展才有東西放，大喜公司的車子  
03 曾經停放該處過等語（見原審卷第270頁至第271頁），然觀  
04 之現場勘驗照片，附圖編號A之棚架部分係以鐵架、鐵皮所  
05 製作，可用於停車或堆放物品，其上並無任何與大喜公司有  
06 關字樣（見原審卷第173頁至第195頁），而在旁堆放附圖編  
07 號B部分雜物依外觀僅為一般廢棄物，亦無任何證據證明與  
08 黃深展經營之大喜公司有關（見原審卷第197頁至第221頁）。  
09 就編號C部分劉心瑀等人亦未提任何證據足以證明大喜公司  
10 有何占用之情。復參黃深展係以自己名義向劉明宗購買系爭  
11 土地，並非大喜公司，有系爭契約可佐（見原審卷第37頁至  
12 第49頁），衡諸常情，公司負責人將公司車輛暫放自身所有  
13 棚架內，亦非不能想像。是劉心瑀等人請求大喜公司拆除附  
14 圖編號A、B、C上之物品並返還系爭土地部分，自屬無理，  
15 應予駁回。至劉心瑀等人主張黃深展自承有自行清除附圖編  
16 號C部分之營業用污水管，而大喜公司之處理項目為污水處  
17 理廠營建與廢水、污水處理，黃深展做為負責人，自然會將  
18 營業用污水管放置在編號C部分，可認大喜公司亦有占用編  
19 號C部分土地等語，然依劉心瑀嗣後於本院所提之照片，並  
20 未見有何大喜公司之文字在物品上（見本院卷第53頁至第75  
21 頁）；至劉心瑀主張「大展實業股份有限公司」（下稱大展公  
22 司）之負責人亦為黃深展，黃深展有將大展公司車輛停放在  
23 系爭土地上等語，雖提出照片及大展公司登記資料為憑（見  
24 本院卷第51頁至第53頁、第69頁），然此部分黃心瑀等人未  
25 舉證大展公司停放之車輛究與大喜公司有何關聯，且公司負  
26 責人將公司車輛暫放自身所有棚架內，與常情並不相違，業  
27 於前述，自難僅以大展公司車輛停放於系爭土地上，即遽認  
28 大喜公司亦有占用系爭土地一事，此部分純屬臆測之詞，並  
29 無所據，難認有理。

30 3、又土地共有人僅針對土地有抽象範圍之應有部分，在未經訂  
31 立分管契約或依民法第820條經共有人同意前，仍無從自由

01 占用系爭土地之特定部分為己所用。黃深展雖辯稱：劉明宗  
02 在系爭契約第11條第3項約定日後若他共有人有異議由賣方  
03 負責排除等語，並提出系爭契約為證（見原審卷第88頁）。  
04 然劉明宗亦僅為共有人之一，並無為其餘共有人即劉心瑀等  
05 人擅自決定共有土地具體範圍之用途，且系爭契約第11條第  
06 3項係約定：「本買賣土地因係共有，乙方(即劉明宗)以目前  
07 使用狀況【已闢好之停車位等】點交予甲方(即黃深展)，日  
08 後若因他共有人對使用狀態有異議時，乙方應負責排除，否  
09 則造成甲方損失時，乙方願負其責」(見本院卷第459頁)，  
10 前開約定至多僅係黃深展得否向劉明宗請求排除或主張債務  
11 不履行損害賠償一情，尚難以前開約定對抗其他土地共有  
12 人、或占用系爭土地特定部分使用，黃深展所辯自難認可  
13 採。

14 4、黃深展另辯稱就系爭土地有分管協議存在等語。然經證人劉  
15 明宗到庭證述：伊是劉呂五妹兒子，伊有於90年間將○○區  
16 ○○段000號土地出租給大喜公司，伊每月收租金1,500元，  
17 後來覺得1,500元太少了，當時因為伊欠萬泰銀行20萬元，  
18 沒有錢還，所以就想跟黃深展借錢，黃深展不借給伊，伊就  
19 想辦法，把土地偷偷賣給黃深展，當時賣的時候代書有說，  
20 每個人就土地都有點，所以不能占用。伊出租土地時並沒有  
21 告知劉心瑀等人，伊已經隱瞞10幾年了。後來在96年2月7日  
22 將土地賣給黃深展，當時是賣70萬元，但只有拿到60萬元，  
23 其他10萬元是被代書拿走，黃深展當時有叫伊簽一張單子，  
24 上面寫什麼伊不知道，黃深展也沒說。…黃深展買這塊土地  
25 要用路邊的停車位，黃深展不希望付每個月的租金，所以才  
26 跟伊買，伊跟黃深展是偷買偷賣，其他人都不知道。…伊把  
27 土地賣給黃深展時，沒有跟黃深展說可以使用土地哪個部  
28 分，因為代書有說，有告訴黃深展不能固定占用土地，黃深  
29 展聽聽沒有說話，黃深展有跟伊說只有用伊這一塊，其他都  
30 沒有用。因為黃深展家在本件土地旁邊，黃深展跟伊說只有  
31 用靠近黃深展家的那一塊，但代書有說固定的地方是不行

01 的，代書說土地上每個點都是大家可以用，不可以用固定的  
02 地方。黃深展跟伊買土地之後，就固定用那塊土地，但這樣  
03 是不行的，但因為伊已經沒有權利了，所以伊也沒有跟黃深  
04 展說。其他共有人也沒有人同意黃深展可以使用固定的地  
05 方，因為伊賣給黃深展時，其他人都不知道等語(見本院卷  
06 第267頁至第270頁)。從劉明宗之證述可知，劉明宗雖於96  
07 年間將系爭土地持分出售予黃深展，但有告知黃深展不可占  
08 用特定地方，其他共有人並不知情、亦未同意黃深展可占用  
09 特定地方，自無成立分管協議之可能，足認黃深展辯稱就系  
10 爭土地成立分管協議等語，難認有據。

11 5、綜合上述，黃深展確有占用附圖編號A、B所示部分，而劉心  
12 瑀等人未舉證大喜公司有占用附圖編號A、B部分，或是黃深  
13 展、大喜公司確有占用附圖編號C部分等情，從而，劉心瑀  
14 等人依民法第767條第1項，請求黃深展應將系爭土地如附圖  
15 所示編號A、B面積範圍上之棚架拆除、雜物堆清除，並將該  
16 面積範圍之土地返還全體共有人，為有理由，應予准許；至  
17 請求大喜公司應將附圖所示編號A、B面積範圍上之棚架拆  
18 除、雜物堆清除、請求黃深展、大喜公司將附圖編號C面積  
19 範圍上之棚架拆除、雜物堆清除，返還占用土地予全體共有  
20 人等語，則無理由，應予駁回。

21 (二)次按法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
22 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
23 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，  
24 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
25 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
26 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於  
27 租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年度台上字第16  
28 95號判決先例參照)。又城市地方房屋之租金，以不超過土  
29 地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1  
30 項定有明文。所謂土地之總價額，土地價額依法定地價，而  
31 法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，在平均

01 地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦規  
02 定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地  
03 價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地  
04 價80%為其申報地價，此觀土地法施行法第25條、土地法第  
05 148條、平均地權條例第16條規定即明。所謂年息10%為  
06 限，乃指基地租金之最高限額而言，即除以申報總價額為基  
07 礎外，尚須斟酌房屋之位置、工商業繁榮之程度，利用基地  
08 之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金相比較以為決定（最  
09 高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決意旨  
10 參照）。復按租金之請求權因五年間不行使而消滅，既為民  
11 法第126條所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金  
12 之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾  
13 租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金  
14 之利益，即不得依不當得利之法則請求返還（最高法院104  
15 年度台上字第330號判決意旨參照）。經查：

- 16 1、黃深展確有無權占用系爭土地附圖編號A、B部分、於113年1  
17 月22日前無權占用附圖編號C部分等情，業如前述。另黃深  
18 展就劉心瑀等人請求給付相當租金之不當得利為時效抗辯  
19 （見原審卷第132頁），則劉心瑀等人依民法第179條規定，請  
20 求黃深展返還起訴前五年相當於租金之不當得利，即屬有  
21 理，逾此部分之請求則無理由。劉心瑀等人主張本件應採用  
22 民法第125條15年損害賠償請求權時效等語，難認有理。
- 23 2、就附圖編號A、B部分，黃深展自承其上之棚架、雜物為其所  
24 有，業於前述，是此部分劉心瑀等人請求黃深展給付自起訴  
25 時即112年10月26日（見本院112年度補字第2335號卷第9頁）  
26 前5年即自107年10月26日起至112年10月25日，及起訴後至  
27 返還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利，自屬有據；  
28 至附圖編號C部分，經原審依職權調閱GOOGLE網路地圖街景  
29 資料（資料時間為111年12月），發現棚架之右側土地確有  
30 堆放部分水管、鐵皮，有街景資料存卷可參（見原審卷第22  
31 5頁至第231頁），黃深展自承水管為伊所放置，鐵皮則是遮

01 擋用看起來沒那麼難看，已於113年1月22日清除等語(見原  
02 審卷第272頁)，故此部分劉心瑀等人請求起訴前五年至黃深  
03 展清除附圖編號C部分上方物品之日止，即107年10月26日至  
04 113年1月22日止，相當租金之不當得利，亦屬有據。至黃深  
05 展於前開期間占用附圖編號C之範圍，因原審於113年3月15  
06 日勘驗時，該等水管、鐵皮已不復存在，故無從請地政人員  
07 測量占用面積；而對照劉心瑀於113年3月15日勘驗時指界之  
08 範圍(見原審卷第155頁之指界最右側照片)，占用面積應  
09 未逾指界最右側處，就此面積範圍，黃深展陳稱：大概20平  
10 方公尺等語(見原審卷第272頁)，劉心瑀則稱：不只，應  
11 該有6台小轎車的寬等詞(見本院卷第273頁)，考量前開下  
12 載街景資料(見原審卷第231頁)，以目測應未達劉心瑀等  
13 人所稱6台小轎車之寬度，則依現有事證，僅能以黃深展自  
14 承之20平方公尺為認定範圍。至劉心瑀等人另主張黃深展實  
15 際占用面積為169.14平方公尺，而非97.69平方公尺等語，  
16 此部分未見劉心瑀等人有何舉證，足以證明黃深展除附圖編  
17 號A、B部分外，曾占用編號C部分全部土地面積使用，空言  
18 所述，難認有據。

19 3、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  
20 用分居證明書在卷可查(見原審卷第133頁)，且系爭土地  
21 雜草叢生，其上並有劉心瑀等人家中祖墳，附近為安坑焚化  
22 廠，並無商家、學校，步行10至15分鐘才會有商家，道路尚  
23 寬，可供會車，有原審113年3月15日勘驗筆錄、google 地  
24 圖照片在卷可查(見原審卷第153頁至第154頁、第223頁至  
25 第231頁)。另依現場狀況及黃深展陳述觀之，黃深展係利  
26 用附圖編號A、B部分擺放車輛、雜物，先前亦僅係在編號C  
27 部分擺放鐵皮、水管，並無證據證明黃深展是以商業用途使  
28 用，本院審酌上情，參酌系爭土地之位置、工商繁榮程度、  
29 黃深展利用土地之用途等情狀，認本件應受土地法第97條之  
30 限制，以年息百分之8計算尚屬適當。又系爭土地107年至11  
31 2年間公告地價均為每平方公尺520元，申報地價應為每平方

01 公尺416元（計算式： $520 \times 0.8 = 416$ ），於113年起公告地價  
02 調漲為每平方公尺540元，申報地價應為每平方公尺432元  
03 （計算式： $540 \times 0.8 = 432$ ），有地價資料在卷可查（見原審  
04 院卷第265頁），再依劉心瑀等人應有部分 $8/9$ 比例計算，金  
05 額如下：

06 (1)編號A、B部分自107年10月26日起至112年10月25日(起訴前)  
07 止相當租金之不當得利:編號A、B部分面積合計97.69平方公  
08 尺(計算式: $94.4 + 3.29 = 97.69$ )，計算起訴前5年相當租金之  
09 不當得利為1萬4,450元(計算式: $97.69 \text{平方公尺} \times 416 \text{元} \times 8\% \times 5$   
10 年=1萬6,256元，以下計算式小數點以下均四捨五入)，以劉  
11 心瑀等人占 $8/9$ 計算則為1萬4,450元( $1 \text{萬}6,256 \text{元} \times 8/9 = 1 \text{萬}4,$   
12 450元)。

13 (2)編號A、B部分自起訴後即112年10月26日起每月之不當得利:

14 ①112年10月26日至同年12月26日(前3個月)之金額為241元(計  
15 算式: $97.69 \text{平方公尺} \times 416 \text{元} \times 0.08 / 12 \text{個月} \times 8/9 = 241 \text{元}$ )。

16 ②113年1月26日之後每月金額為250元(計算式: $97.69 \text{平方公尺}$   
17  $\times 432 \text{元} \times 0.08 / 12 \text{個月} \times 8/9 = 250 \text{元}$ )。

18 (3)編號C部分中之20平方公尺自107年10月26日起至113年1月22  
19 日止(共1914日)相當租金之不當得利則為3,104元:

20 ①107年10月26日起至112年12月31日止(共1892日)之金額為3,  
21 067元(計算式: $20 \text{平方公尺} \times 416 \text{元} \times 0.08 \times 1892 \text{日} / 365 \text{日} \times 8/9 =$   
22  $3,067 \text{元}$ )。

23 ②113年1月1日至同年1月22日(共22日)之金額為37元(計算式: $2$   
24  $0 \text{平方公尺} \times 432 \text{元} \times 0.08 \times 22 \text{日} / 365 \text{日} \times 8/9 = 37 \text{元}$ )

25 (3)以上部分合計黃深展應一次給付劉心瑀等人1萬7,554元(計  
26 算式: $1 \text{萬}4,450 \text{元} + 3,067 \text{元} + 37 \text{元} = 1 \text{萬}7,554 \text{元}$ )，及自112年1  
27 0月26日起至拆除、清除及返還系爭土地面積予全體共有人  
28 之日止，前3個月按月給付劉心瑀等人241元，後則按月給付  
29 劉心瑀等人250元，劉心瑀等人逾此部分之請求，為無理  
30 由，應予駁回。

31 4、劉心瑀等人雖主張本件不得以「地價 $\times$ 年息=租金」之公式計

01 算，針對營業用房屋，無權占有人享有營業房屋形成商圈之  
02 商業利益，非一般住宅用房屋可比擬，應以公告現值來計  
03 算，以接近市場租金等語。然上開計算方式，係依土地法第  
04 97條規定而為計算，且系爭土地附近並無商家、學校，亦無  
05 證據證明黃深展占用系爭土地係作為營業使用，劉心瑀等人  
06 亦無提出其他法律上之依據，足以證明本件應以公告現值做  
07 為計算租金之基礎，所述自難認有據。劉心瑀等人嗣後另主  
08 張系爭土地雖經劃歸為保護區，但依符合都市計畫法臺灣省  
09 施行細則第27條規定之情形下，仍可作為營業用地使用，系  
10 爭土地經黃深展做為停車場及倉庫使用，本件應以新北市新  
11 店區倉儲出租計算每坪租金等語。惟此部分依原審現場履勘  
12 及照片可知，黃深展至多僅係在系爭土地上擺放車輛或雜  
13 物，尚難認係做為倉儲使用，且系爭土地離商家、市區尚有一  
14 段距離，業於前述，故劉心瑀等人主張應以新北市新店區  
15 倉儲出租計算租金等語，亦乏所據。劉心瑀等人另主張劉明  
16 宗前曾以每月1,500元出租系爭土地予黃深展，故本件其他8  
17 位共有人應可收取每月1萬2,000元之租金(1,500元X8=1萬2,  
18 000元)等語。惟劉明宗係證述於90年間以每月1,500元租給  
19 大喜公司，之後因欠銀行錢，遂將土地偷偷賣給黃深展等語  
20 (見本院卷第267頁)，故劉明宗以1,500元租用之範圍、實際  
21 租用期間為何，未見說明，自難以此金額做為本件計算黃深  
22 展使用附圖編號A、B、C部分之租金。至劉心瑀等人請求大  
23 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  
24 大喜公司所有，自無從命大喜公司給付不當得利，就此範圍  
25 為無理由，應予駁回。

26 (三)綜合上述，劉心瑀等人依民法第767條第1項前段、中段、第  
27 821條及民法第179條等規定，請求黃深展應將附圖所示編號  
28 A、B所示面積範圍上之棚架拆除、雜物堆清除，並將該面積  
29 範圍之土地返還全體共有人，並給付劉心瑀等人1萬7,554  
30 元，及自112年10月26日起至拆除、清除及返還土地予全體  
31 共有人止，就前3月按月給付劉心瑀等人241元，後則按月給

01 付劉心瑀等人250元，為有理由，應予准許。逾此部分為無  
02 理由，應予駁回。至劉心瑀等人至113年11月18日始具狀請  
03 求詢問劉柏賢，待證事實為劉柏賢近日憶起前曾於黃深展開  
04 設之公司擔任臨時工，曾見聞黃深展之員工將汽機車停放在  
05 附圖編號C土地，並將公司營業用下水道水管等材料堆放在  
06 編號C土地上，應釐清劉柏賢係職於大喜公司或大展公司、  
07 何人占用編號C土地、爭執C地之範圍等語(見本院卷第369頁  
08 至第370頁)。然此部分依劉心瑀等人嗣後於113年11月20日  
09 民事綜合辯論意旨狀中自承：「…劉柏賢憶起前曾於被上訴  
10 人黃深展開設之公司擔任臨時工，…惟因事隔久遠，已記不  
11 清任職於台灣大喜污水處理有限公司抑或是大展實業股份有  
12 限公司，…然無論是何公司占用C地，均可證C地確實遭被上  
13 訴人黃深展占用無疑」(見本院卷第386頁至第387頁)，於11  
14 3年11月22日言詞辯論期日則稱劉柏賢任職期間為95、96年  
15 間等語(見本院卷第442頁)，則劉柏賢既已不清楚先前係任  
16 職何公司，且任職期間為95、95年間，亦非本件計算相當租  
17 金之不當得利期間，黃深展亦未否認曾占用附圖編號C土  
18 地，至編號C土地範圍，亦係於原審時由劉心瑀指界後測  
19 量，自難認有何傳喚劉柏賢到庭說明上情之必要，黃心瑀等  
20 人所請自難准許。至黃深展、大喜公司請求再次傳喚劉明  
21 宗，待證事實為確認90年間出租對象是大喜公司或黃深展等  
22 語，惟此部分劉明宗業已證述明確於前述，亦難認有何再次  
23 詢問之必要。

24 五、綜上所述，黃心瑀等人依民法第767條第1項、第821條及第1  
25 79條規定，請求黃深展應將附圖所示編號A、B所示面積範圍  
26 上之棚架拆除、雜物堆清除，並將該面積範圍之土地返還全  
27 體共有人，並給付劉心瑀等人1萬7,554元，及自112年10月2  
28 6日起至拆除、清除及返還土地予全體共有人止，就前3月按  
29 月給付劉心瑀等人241元，後則按月給付劉心瑀等人250元，  
30 為有理由，應予准許。逾此部分為無理由，應予駁回。原審  
31 就上開應予准許部分，判命黃深展應拆除占用部分並返還系

01 爭土地、給付不當得利，並為准、免假執行之宣告，及就上  
02 開不應准許部分，為劉心瑀等人敗訴之判決，並駁回其等假  
03 執行之聲請，均無不合，劉心瑀等人及黃深展上訴意旨分別  
04 指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，應予駁回。另  
05 劉心瑀等人於第二審追加請求黃深展、大喜公司再給付53萬  
06 999元及按月給付39萬936元，亦無理由，應併予駁回。又原  
07 判決於附表三、(一)部分，計算黃深展占用附圖編號C部分  
08 中之20平方公尺自107年10月26日起至112年12月31日部分，  
09 共1892天相當租金之不當得利，其計算結果3,804元顯係誤  
10 算，正確金額為3,067元，應予更正之，爰更正如主文第3項  
11 所示。

12 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  
13 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述。

14 七、據上論結，兩造之上訴均為無理由，劉心瑀等人追加之訴亦  
15 為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主  
16 文。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
18 民事第五庭 審判長法官 匡偉

19 法 官 林修平

20 法 官 賴淑萍

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
24 書記官 李昱萱