

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第233號

原告 劉勝龍
邱鑫瑩
劉怡君

共同

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 東美創新農業股份有限公司

法定代理人 陳益盛

訴訟代理人 陳明暉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年9月5日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖(即桃園市中壢地政事務所<收件日期文號：113年2月16日中地法土字第5100號>複丈成果圖)編號32(1)所示地上物拆除及將占用同段31地號土地如附圖編號31(1)之一台 TOYOTA WISH 汽車移除，並將土地騰空後返還予原告。
- 二、被告應給付原告丁○○新臺幣15,271元、原告戊○○新臺幣5,090元、原告丙○○新臺幣5,090元，及自民國112年12月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。暨自民國112年4月1日起至返還第1項土地之日止，每年按第1項各筆土地占用面積乘以原告之權利範圍(即原告丁○○60/100、原告戊○○20/100、原告丙○○20/100)比例乘以當年度申報地價年息百分之10計算之金額(未滿1年者按實際占用日數依比例計算之)。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

01 四、本判決第1項、第2項前段於原告分別以新臺幣424,194
02 元、新臺幣8,480元為被告供擔保後，得假執行；但被告如
03 分別以新臺幣1,272,581元、新臺幣25,451元為原告預供擔
04 保，得免為假執行。

05 五、本判決第2項後段於原告以已到期金額三分之一之金額為被
06 告供擔保後，得假執行。但被告如以已到期金額之全額為原
07 告預供擔保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
11 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
12 條第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告
13 乙○○、東美創新農業股份有限公司、甲○○應將坐落桃園
14 市○○區○○段00○○○○0000地號土地上之地上物（約250
15 平方公尺，詳細位置及面積待測量）拆除及並將置放於上開
16 土地上之一台TOYOTA WISH汽車（下稱系爭車輛）移除，並
17 將土地騰空後返還予原告。（二）被告乙○○、東美創新農
18 業股份有限公司、甲○○應給付原告新臺幣（下同）9萬981
19 1元，及自起訴狀繕本送達被告乙○○、東美創新農業股份
20 有限公司、甲○○之翌日起至清償日止，按年息百分之5計
21 算之利息，並自民國112年4月1日起至其履行第一項聲明並
22 將土地騰空返還，按年給付依前述占用土地面積乘以前述土
23 地當年度每平方公尺申報地價依其百分之10計算之金額予原
24 告。（三）本判決請准原告供擔保宣告假執行。嗣於本件訴
25 訟審理中撤回對被告乙○○、甲○○之起訴，並於上揭地上
26 物測量後變更聲明為：（一）被告東美創新農業股份有限公
27 司應將坐落桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖（即桃
28 園市中壢地政事務所〈收件日期文號：113年2月16日中地法
29 土字第5100號〉複丈成果圖）編號32（1）所示面積282.02平
30 方公尺之地上物（下稱系爭地上物）拆除及將置放於同段31
31 地號地上之一台TOYOTA WISH汽車（即系爭車輛）占用如附

01 圖編號31(1)所示面積7.35平方公尺移除，並將土地騰空
02 後返還予原告。(二)被告東美創新農業股份有限公司應給
03 付原告丁○○1萬5271元、原告戊○○5,090元、原告丙○○
04 5,090元，及自起訴狀繕本送達被告東美創新農業股份有限
05 公司之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並
06 自112年4月1日起至其履行第一項聲明並將土地騰空返還，
07 按年給付依前述占用土地面積乘以前述土地當年度每平方公
08 尺申報地價依其百分之10計算，依原告丁○○60/100、原告
09 戊○○20/100、原告丙○○20/100之權利範圍予原告等三
10 人。(三)本判決請准原告供擔保宣告假執行。經核原告所
11 為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段00○○○○地號土地
14 (以下將桃園市○○區○○段00○○地號土地合稱系爭土
15 地)係原告等三人經本院109年度司執更一字第2號拍賣抵押
16 物強制執行程序(下稱系爭強制執行程序)拍定在案。依系
17 爭強制執行程序公告：「使用情形：…二、本件土地上之鐵
18 皮屋(未辦保存登記)權屬尚有爭執，請應買人注意：1、
19 第三人東美創新農業股份有限公司陳報地上建物及冷凍庫為
20 其所有，係向第三人李○彬購買，並由其安裝設置完成，且
21 基地部分業經取得原登記所有權人及實際所有權人同意，為
22 有權占用，僅因地上權人設置圍籬而無法使用。2、地上權
23 人邱○霖稱本件土地原所有權人陳○專於設定抵押權及地上
24 權予邱○霖時，陳○專告知地上建物、冷凍庫為其所有，並
25 於設定抵押權及地上權一併移轉予邱○霖。嗣陳○專無力清
26 償債務，故以信託讓與方式移轉土地所有權予邱○霖，並於
27 信託目的載明邱○霖有處分標的物以受償債權之權利，復邱
28 ○霖始出售本件土地予本件債務人李虎臣。又李虎臣之代理
29 人亦於本院111年1月24日詢問時稱李虎臣僅向邱○霖購買土
30 地，未購買建物，邱○霖亦未給付租金予李虎臣。3、債權
31 人則主張地上建物之事實上處分權人仍與本院95年執字第19

01 540號調查結果相同，即原承租人劉○秀轉讓事實上處分權
02 予第三人陳○濡…」；被告東美創新農業股份有限公司於系
03 爭強制執执行程序更指明，系爭土地上停放之一台TOYOTA WIS
04 H 汽車為渠所有，嗣原告等人取得系爭土地後，前往系爭土
05 地查看，發現系爭土地上確仍存有系爭地上物及一台 TOYOT
06 A WISH汽車無權占有系爭土地，業已影響原告等人對系爭土
07 地之使用規劃，原告等人自得依民法第767條第1項規定訴請
08 被告排除侵害，並將系爭土地回復原狀後返還予原告。又被
09 告無權占用系爭土地使用已如前述，原告等人主張以取得系
10 爭土地之日為起算相當於租金之不當得利之起始日，即自11
11 2年1月12日起至112年3月31日止算相當於租金之不當得利，
12 應各給付原告丁○○1萬5271元、原告戊○○5,090元、原告
13 丙○○5,090元，及自112年4月1日起至返還系爭土地予原告
14 等人之日止，按年給付依前述占用土地面積乘以前述土地當
15 年度每平方公尺申報地價年息百分之10 計算之金額予原告
16 等語，並聲明：如前開變更後聲明所述。

17 二、被告則以：被告係於系爭執执行程序聲明異議主張系爭地上物
18 為被告所有，原向訴外人李維彬所購買並經李維彬安裝設置
19 完成，而當時就基地部分業經取得原登記所有權人陳美專之
20 同意而使用，故非無權占用。又系爭土地原為訴外人吳雄忠
21 所有，經陳美專於99年2月6日自吳雄忠之繼承人吳筱雯、吳
22 佳雯取得系爭土地所有權，有債務承擔協議書足證，因當時
23 土地已有吳雄忠與乙○○之租賃契約存在，乙○○亦於系爭
24 土地上有地上物使用，經陳美專授權被告與乙○○洽商購買
25 其地上物及終止租約事宜，嗣因無法達成共識，故於上開租
26 賃期間屆滿（101年5月31日）後，由乙○○拆除其地上物返
27 還土地，再由被告向陳美專承租土地並向訴外人李維彬購買
28 及安裝設置冷凍櫃，並搭建鐵皮雨遮即系爭地上物作為農業
29 設施使用，而系爭地上物與系爭土地上之原有建物（稅籍納
30 稅義務人為乙○○）為不同之建物，其構造及佔用土地面積
31 均不同，則系爭地上物係屬被告所有。原告固於112年2月1

01 日經拍賣程序拍定取得系爭土地，但被告就系爭土地之租賃
02 關係依民法第425條第1項推定仍繼續存在、依民法第838條
03 之1亦有使用系爭土地之權、依民法第823條（按：應為民法
04 第832條之誤）縱被告未依法登記仍有普通地上權，足見被
05 告占用系爭土地本非無權占用。退步言之，如認為被告無法
06 確實舉證有向訴外人李維彬購置冷凍櫃並取得系爭地上物之
07 事實，則請參酌本院97年度事聲字第64號民事裁定、臺灣高
08 等法院97年度抗字第2095號民事裁定、最高法院98年度台抗
09 字第481號民事裁定意旨，認為乙○○就系爭地上物有事實
10 上處分權，則原告訴請被告拆除系爭地上物返還系爭土地並
11 據以請求相當於租金之不當得利，亦無理由。另就系爭車輛
12 部分，被告於系爭執执行程序聲明異議時業經表明為被告之公
13 務車，但因遭邱章霖於000年0月間設置圍籬而無法開出，就
14 系爭車輛被告同意拋棄占有等詞，資為抗辯，並答辯聲明：
15 （一）駁回原告之訴及假執行之聲請。（二）如為不利判
16 決，願供擔保，請准免為假執行。

17 三、下列事項為原告所主張，並經本院調閱系爭執执行程序卷宗、
18 到場勘驗查證屬實，而為被告所不爭執，首堪認定：

19 （一）系爭土地為原告依系爭執执行程序（債務人：李虎臣）拍定
20 取得，並於112年2月1日登記為土地所有權人。

21 （二）系爭土地上有冷凍櫃，上方為鐵皮雨遮（即系爭地上
22 物），面對冷凍櫃右方停放一部TOYOTA WISH小客車（即
23 系爭車輛，其後輪、車牌已遭拆卸、車窗受損），現況詳
24 如本院卷第357-359頁照片。

25 （三）系爭地上物與系爭車輛占用系爭土地的情形如附圖所示。

26 （四）被告為系爭地上物及系爭車輛之所有權人。

27 四、得心證之理由：

28 （一）依強制執行法第98條第1項規定，拍賣之不動產，買受人
29 自「領得」執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該
30 不動產所有權，原告3人經系爭執执行程序拍得系爭土地，
31 均於112年1月18日收受本院執行處所發給之土地權利移轉

01 證明書（原證6，本院卷一第153-156頁），故原告3人應
02 自112年1月18日即取得系爭土地所有權。

03 （二）被告為無權占有系爭土地

- 04 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
05 之。民法第767條第1項前段定有明文。又「以無權占有為
06 原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實
07 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其
08 土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
09 占有係有正當權源之事實證明之」，此有最高法院85年度
10 台上字第1120號判決意旨參照。查在系爭土地上的系爭地
11 上物與系爭車輛既為被告所有，被告自應對有權占用系爭
12 土地一事負舉證責任。
- 13 2、被告並無系爭土地之「普通地上權」：按民法第758條規
14 定「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更
15 者，非經登記，不生效力。」，而普通地上權為物權之一
16 種，被告既然未依照土地登記的相關規定登記於土地謄本
17 上，自無由成立所謂普通地上權。
- 18 3、本件無民法第425條第1項買賣不破租賃之適用：按出租人
19 於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三
20 人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，於
21 未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限
22 者，不適用之，民法第425條定有明文。被告雖提出其與
23 系爭土地先前的所有權人陳美專就系爭土地所訂立之租賃
24 契約（被證三，本院卷一第473頁），上載租賃期間為100
25 年7月1日至121年6月30日，該不動產租賃契約顯已逾5
26 年，然並無證據證明該租約經過公證，自無民法第425條
27 第1項之適用；故即便該租賃契約為真，基於債之相對
28 性，該契約亦僅存在於被告與陳美專之間，與原告無涉，
29 被告對原告而言仍屬無權占用系爭土地。
- 30 4、本件無民法第838條之1法定地上權之適用：按土地及其土
31 地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其

01 土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，
02 其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得
03 請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦
04 同。前項地上權，因建築物之滅失而消滅，民法第838條
05 之1定有明文。考其立法意旨，乃土地及其土地上之建築
06 物，同屬於一人所有，宜將土地及其建築物，併予查封、
07 拍賣，為強制執行法第75條第2項、辦理強制執行事件應
08 行注意事項四十(七)所明定。如未併予拍賣，致土地與其建
09 築物之拍定人各異時，因無從期待當事人依私法自治原則
10 洽定土地使用權，為解決基地使用權問題，自應擬制當事
11 人有設定地上權之意思，以避免建築物被拆除，危及社會
12 經濟利益，爰明定此時視為已有地上權之設定。惟其地
13 租、期間及範圍，宜由當事人協議定之；如不能協議時，
14 始請求法院以判決定之。如土地及其土地上之建築物同屬
15 一人所有，執行法院僅就土地或建築物拍賣時，依前述同
16 一理由，亦宜使其發生法定地上權之效力；又法定地上權
17 係為維護土地上之建築物之存在而設，而該建築物於當事
18 人協議或法院判決所定期間內滅失時，即無保護之必要
19 （最高法院85年台上字第447號判例參照）。故適用此規
20 定，須為同屬一人所有之土地及其土地上之建築物，於
21 拍賣時，倘非同一人所有則無適用或類推適用之餘地

22 （參見謝在全著，民法物權論（中）99年9月修訂5版第21
23 頁）。查系爭土地拍賣時，系爭地上物之所有人為被告、
24 系爭土地之所有人為李虎臣，非屬同一人所有，自無民法
25 第838條之1法定地上權之適用。

- 26 5、綜此，被告未能證明其有占有系爭土地之合法權源，其以
27 系爭地上物與系爭車輛無權占有系爭土地一節自堪認定。
28 （三）即便被告拋棄系爭車輛占有亦不能免除移除義務：按所有
29 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法
30 第767條第1項前段定有明文。被告以系爭地上物及系爭車
31 輛占有系爭土地，已對原告之所有權造成侵害，被告即負

01 有拆除與移除之義務，自不得在本件訴訟進行中空言拋棄
02 占有而免除。

03 (四) 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民
05 法第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方
06 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權
07 占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
08 之觀念，最高法院著有61年度台上字第1695號判例要旨可
09 資參照。次按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
10 建築物申報總價年息百分之十為限。」、「土地法第九十
11 七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，
12 建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價
13 額。」、「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地
14 價。」、「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權
15 人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其
16 申報地價。」、「公有土地及依本條例第十六條規定照價
17 收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予
18 申報。」，土地法第97條第1項及土地法施行法第25條、
19 同法148條、平均地權條例第16條前段、平均地權條例施
20 行細則第21條前段分別定有明文。又按計算相當於租金之
21 不當利益數額，除以基地申報地價、課稅現值為基礎外，
22 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基
23 地之經濟價值及所受利益等項，最高法院著有68年度台上
24 字第3071號判例要旨可資參照。本院審酌系爭土地坐落在
25 兩條道路交會之處、所在地段尚稱繁華熱鬧，認按公告地
26 價年息百分之10計算相當於租金之不當得利，並無不當，
27 查被告以附圖編號31（1）、32（1）所示之系爭地上物與
28 系爭車輛占用系爭土地，故被告每月不當得利之數額如附
29 表「總計」欄所示，再乘以原告各自的應有部分比例（原
30 告丁○○應有部分（持分）為60/100、原告戊○○20/10
31 0、原告丙○○20/100），故原告請求自112年1月18日

01 (即原告3人取得所有權之日)起至112年3月31日止(約
02 2.4個月)起至被告返還系爭土地為止之相當租金的不當
03 得利,即原告丁○○、原告戊○○、原告丙○○分別請求
04 15271元、5090元、5090元【計算式:10,604.84元(即附
05 表被告每月不當得利數額)×2.4個月×各個原告之應有部
06 分(原告丁○○60/100、原告戊○○20/100、原告丙○○
07 20/100)(小數點以下四捨五入)】,及自112年4月1日
08 起至返還系爭土地為止,按年給付原告依附表所示土地占
09 用面積乘以當年度申報地價乘以百分之10計算之金額(原
10 告3人依其應有部分比例取得),均屬有據,應予准許。

11 五、未按「給付無確定期限者,債務人於債權人得請求給付時,
12 經其催告而未為給付,自受催告時起,負遲延責任。其經債
13 權人起訴而送達訴狀,或依督促程序送達支付命令,或為其
14 他相類之行為者,與催告有同一之效力」;「遲延之債務,
15 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
16 利息」;「應付利息之債務,其利率未經約定,亦無法律可
17 據者,週年利率為百分之五」。民法第229條第2項、第223
18 條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依不當得利之法
19 律關係,請求被告為主文第二項前段之給付,該給付並無確
20 定期限,而本件起訴狀繕本係於112年12月16日(見本院卷
21 一第129頁)送達予被告,則原告請求自112年12月17日起至
22 清償日止,按週年利率5%計算之利息,為有理由,應予准
23 許。

24 六、綜上所述,原告依民法第767條第1項及不當得利規定,請求
25 判決如主文第1、2項所示,為有理由,應予准許。原告陳明
26 願供擔保聲請宣告假執行、被告陳明願供擔保免為假執行,
27 認核無不合,爰酌定相當之擔保金額予以准許。

28 七、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法及證據,核與判
29 決之結果不生影響,爰不一一論列,併此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

民事第三庭 法官 洪瑋孺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 10 月 25 日

書記官 謝喬安

附表

地號*	申報地價 (元/平方公尺)	被告占用面積 (平方公尺)	被告每月不當得利數額 (申報地價x10% x被告占用面積/12 (月))
31 地號 土地	2240	7.35	137.2元
32 地號 土地	4454	282.02	10,467.642333元
		總計	10,604.84元**

*均為桃園市中壢區新興段

**四捨五入至小數點第二位