臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第387號

原　　告　永豐餘投資控股股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉惠青

訴訟代理人　黃斐旻律師

　　李季珈律師

被　　告　昶和纖維興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳明澤

訴訟代理人　陳威駿律師

　　石永卉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國115年8月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將坐落桃園市○○區○○段00000○000地號土地上如附圖編號A至H所示之地上物拆除，並將前開編號A至H之地上物所占用土地及附圖編號I所示空地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣3,575,887元，及自民國114年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國114年11月19日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣70,554 元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔100分之97，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣31,044,200元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣93,132,554元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣1,192,000元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣3,575,887元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於各期到期後，原告各以新臺幣23,520元供擔保後

得假執行；但被告各以新臺幣70,554元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。但請求之基礎事實同一，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2、3款分別有明文；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明文。本件原告起訴時聲明為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段00000地號，以及桃園市○○區○○段000地號土地（下合稱系爭土地；以下同地號土地均逕以地號稱之）上如起訴狀附圖1所示地上物（見本院卷第19頁）拆除，並將起訴狀附圖2所示土地（見本卷卷第21頁）騰空返還給原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）7,010,770元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。㈢被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至履行第一項拆除地上物及返還土地之日止，按月給付原告116,847元。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9至10頁）。嗣經本院囑託桃園市蘆竹地政事務所於民國115年4月29日實施測量後，桃園市蘆竹地政事務所以115年5月29日蘆地測字第1150007201號函檢送土地複丈成果圖（即本判決附圖；下稱附圖），原告乃依附圖所示測量結果，於115年7月17日具狀變更聲明，另就原請求被告給付起訴前5年因無權占有677-3地號土地所受相當於租金不當得利，減縮為自其取得該土地之日起至起訴共236天之不當得利，而將原聲明變更為：㈠被告應將系爭土地上如附圖所示編號A至編號H之地上物拆除，並將前開地上物所占用土地及如附圖所示編號I所示之空地騰空返還給原告。 ㈡被告應給付原告6,472,661元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。㈢

被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至履行第一項拆除地上物及返還土地之日止，按月給付原告117,590元。㈣願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第398、459頁）。核原告所為變更聲明，係依地政機關經本院囑託測量完成之結果，更正事實上之有關請求被告拆除返還之位置、面積，另減縮應受判決事項之聲明，且業經被告所同意（見本院卷第459頁），揆諸前揭規定，均應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：其於69年10月2日登記為684地號土地所有權人，於113年10月11日登記為677-3地號土地之所有權人，然系爭土地遭被告以附圖編號A至H所示之花圃、污水排放設施、鐵皮棚架、變電箱、機房、招牌、警衛室等地上物無權占有，並將附圖編號I所示空地劃設停車場並出租給第三人，被告占用系爭土地並無合法占用權源，原告自得依第767條第1項前段及中段規定，請求被告拆除上開地上物，將所占用系爭土地騰空返還予原告。又被告無法律上原因占有、使用系爭土地而受有利益，致原告受有損害，原告依民法第179條得請求給付相當租金之不當得利，參酌民法第126條、土地法第105條準用第97條第1項規定，以系爭土地當年度申報總價年息10%計算，684地號土地請求自起訴回溯5年起，677-3地號土地則自113年10月11日起，至拆除地上物返還土地止，所受相當於租金之不當得利等語，並聲明如上開變更後之聲明。

二、被告則以：被告於73年買受坐落於737、760、761地號土地，與原告系爭土地比鄰而居，被告所有737等地號土地對外並無適宜聯絡道路，且雙方廠區皆有占用到對方之土地，因此兩造於73年底成立換地使用協議，約定原告提供684、763、764地號土地之一部予被告使用，被告則提供759、760、761地號土地予原告使用。依照最高法院77年度台上字第410號判決意旨，雙方交互使用土地，並非無償，亦不能認為互易，性質應為租賃。兩造固約定交換使用期間為一年，

然並未排除民法第451條規定之適用，且自協議期間屆滿至原告114年3月6日函請被告拆屋還地間將近40年期間，兩造均長期、和平繼續占有、使用對方之土地，而從未要求對方騰空並返還占用土地，雙方租賃期間屆滿後，皆未反對對方繼續占用自己之土地，依民法第451條，兩造間視為以不定期限繼續契約，是被告依兩造間既存有互為租賃之法律關係合法占用系爭土地。又原告長達近40年消極不行使684號地之物上請求權，被告已正當信任原告已不欲行使權利，又737號等地與公路無適宜之聯絡為袋地，向來經由系爭土地通往南崁路一段，是若准許原告返還土地之請求，將使737號等地無從發揮經濟效用，原告行使本件之權利，已違反民法第148條之規定等語置辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張：其於69年10月2日登記為684地號土地所有權人，於113年10月11日登記為677-3地號土地之所有權人，被告以如附圖編號A至編號H之地上物占用系爭土地，並將附圖編號I及編號I2之空地劃設停車場並出租給第三人等情，有系爭土地登記第二類謄本、現場照片在卷（見本院卷第31、33、221至227、245至258頁），並經本院會同兩造及桃園市蘆竹地政事務所人員履勘現場，製有現場照片、勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷第327至375頁），復經地政人員製成附圖即桃園市蘆竹地政事務所測量日期115年4月29日土地複丈成果圖附卷可佐（見本院卷第385頁），乃兩造所不爭執（見本院卷第404、465、561、562頁），堪認為真實。

四、本院之判斷：

原告主張其為系爭土地所有權人，被告未經其同意，以如附圖編號A至編號H之地上物占用系爭土地，並將附圖編號I及編號I2之空地劃設停車場並出租給第三人，請求被告將該等地上物拆除、返還無權占有之土地，並給付相當於租金之不當得利等語；乃被告所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

㈠、原告請求被告將如附圖編號A至H所示之地上物拆除，並將該等地上物所占用土地及附圖編號I所示空地返還予原告，有無理由？

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有明定。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院112年度台上字第1669號判決意旨參照）。另所謂默示之意思表示，必依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者，始得當之；單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院104年度台上字第644號判決要旨參照）。單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用（最高法院105年度台上字第13號判決要旨參照）。查，原告為系爭土地所有人，被告以附圖編號A至H之地上物及劃設附圖編號I1、I2停車位占用系爭土地，為兩造所不爭執，惟原告主張被告係無權占用系爭土地，則為被告否認，並以前詞置辯，依上說明，被告就其所辯對系爭土地有正當占有權源之事實，應負舉證責任。

2.被告辯稱：兩造前於73年間成立換地使用協議，約定原告提供684、763、764地號土地一部予被告使用，被告則提供759、760、761地號土地予原告使用，並於協議期限成立後繼續容忍對方使用土地，已成立不定期限租賃關係云云，並提出69年地籍謄本、原告於73年11月30日簽署之同意書、原告

使用被告土地之空照圖、空拍圖等為證（見本院卷第101至104、167、263至267頁），然為原告所否認。查：

⑴被告所提出上開69年地籍圖謄本，原告否認其形式上真正，經本院函詢桃園市桃園地政事務所確認上開地籍圖與所留存之影本是否相符，並若不相符請提供留存謄本等情，據其函覆內容：「…地籍圖謄本係因申請人需求所為一次性核發文件，經申請人簽收結案，登記機關並未留存影本…貴庭所附之地籍圖謄本與一般核發之地籍圖所示內容不符，一般地籍圖謄本僅列印地籍圖說及地號，不會套繪建物位置、附特註記事項及套印不同區域圖籍…」；另據桃園市蘆竹地政事務所函覆稱：「…貴院所附之資料係公司間之土地交換分合協議書圖，僅以本所核發之地籍圖謄本為基本底圖繪製，本所並未保管私契行為之任何書圖…」等語（見本院卷第293、299頁）。是可知被告提出之上開69年地籍圖謄本，其上附特註記事項及在地籍圖上塗繪之紅、綠色區塊，均非地政機關所為，顯非地政機關出具供為表彰權利義務關係之用，而其以地政機關所核發之地籍圖謄本為基本底圖所塗繪及附記特註記事項，並無任何原告之署名或足以表彰原告意思之稽徵，尚難單憑上開69年地籍圖謄本附特註記事項之記載及地籍圖上塗繪劃定區塊，即認兩造已有互為交換土地使用之合意。

⑵而觀諸被告提出原告出具之上開同意書，其上記載：「茲同意本公司坐落桃園縣○○鄉○○○段00○00○00○0地號內如紅色所示部分土地，提供予昶和纖維整理股份有限公司作為設廠之用，自民國七十三年十二月卅一日起至七十四年十二月卅一日止為期壹年，特此同意」等語（見本院卷第103頁），且原告所有684地號土地重測前即為桃園縣○○鄉○○○段00地號土地，亦有684地號土地登記謄本在卷可參（見本院卷第33頁）。然以上開同意書之內容，僅足認定原告同意被告使用同意書上所記載之土地1年，並無任何關於被告另為提供土地供原告使用之約定，復未表明兩造互為提

供土地之意旨，尚難據此推論兩造間有互相使用對方土地之合意。又上開同意書所載使用期限已於74年12月31日屆至，縱原告曾簽立同意書同意被告使用土地，於使用期限屆至後即屬無合法占有權源，被告復未提出其他說明並證明兩造已就系爭土地之租賃達成合意，或原告有何舉動或其他情事，足以間接推知其同意被告使用土地，而默示同意兩造成立租賃關係，自不得僅以上開同意書期限屆至後被告仍長期使用系爭土地之情事，即認兩造就系爭土地成立租賃關係，被告所辯兩造成立不定期租賃關係等語，亦屬於法無據。

3. 被告另抗辯：以兩造人員往來之電子郵件、原告內部召開之會議所商議之換地範圍，與上開69年地籍圖範圍雷同，益徵兩造確實有相互使用土地之協議云云。而觀諸上開電子郵件及會議紀錄（見本院卷第175至193頁），固足認兩造自111年9月開始商議土地相互占用之議題；惟此僅足說明兩造就相互占用對方土地之既成事實，為使彼此所占用土地有合法占用權源而共同謀求解決方法，不足以反推兩造互為占用對方土地當時即有交換土地使用之協議；又以上開會議紀錄中所附以地圖籍基底繪製之兩造換地方案（見本院卷第187、188頁），亦僅能說明兩造互為占用對方土地之現況，而占用範圍是否與69年地圖籍雷同，均不足為兩造間有交換土地使用協議之證明，則被告上開辯稱，自非可採。至被告之土地是否為與公路無適宜之聯絡為袋地，與被告對系爭土地是否有正當占有權源，本屬二事，亦無從據為被告占有系爭土地之合法權源。此外，被告復未提出其他證據證明有何占用系爭土地之合法權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除附圖編號A至H所示地上物，並將A至H地上物所占用土地及編號I之空地返還予原告，自屬有據。

4. 至被告辯稱：原告長達40年消極不使用物上請求權，被告信任原告已不欲行使權利，且其土地將無事宜對外道路，原告訴請拆屋還地為權利濫用等語。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，

應依誠實及信用方法，固為民法第148條所明定。惟上開規定係規定行使權利，不得以損害他人為目的，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，即不在該條所定範圍之內。另土地所有人本於所有權之效力，請求拆屋還地，為權利之正當行使，縱其未在相當期間內行使其權利，亦須有特別情事，足使義務人信任權利人已不欲行使其權利，始得認其嗣後再為權利之行使，係違反誠實信用原則而屬權利之濫用。本件原告於被告無權占有系爭土地期間，從未有任何表示或其他特別情事，使被告信任原告不欲行使所有物返還請求權，自不能僅因原告長期不行使權利，至今始行使權利即違反誠信原則，被告上開所辯，尚非可採。

㈡、原告依民法第179條之規定，請求被告就所占有系爭土地，給付相當於租金之不當得利，有無理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。本件被告無合法正當權源，占用原告所有之系爭土地，而受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，是原告依不當得利法則，請求被告返還占有使用系爭土地所受相當於租金之利益，依前揭規定及說明，自屬有據，應予准許。

2.次按，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系爭土地坐落桃園市蘆竹區南崁路1段，面臨三線雙向道路，周邊多為2至3層樓連棟透天建築，周邊1樓多為商家，並有超商、加油站等，業經本院現場履勘詳確，並有勘驗筆錄可佐（見本院卷第327頁）。又系爭土地鄰近大型量飯店及購物商場，有GOOGIE衛星地圖、現場照片、地籍圖與周圍地標套繪圖在卷可參（見本院卷第333、453至455頁）。本院審酌系爭土地所在位置、工商業繁榮之程度、整

體交通條件、生活機能、被告利用系爭占用土地之經濟利益及所受利益等一切情況，認本件相當於租金之不當得利，應以當年度申報地價6%計算為適當；至原告主張應以當年度申報地價10%計算云云，應非可採。

3.據上，原告於69年10月2日因拍賣登記為684地號土地所有權人，於113年10月11日因買賣登記為677-3地號土地所有權人，而系爭684地號土地於109至110年之申報地價為每平方公尺4,047.2元、111年至112年為每平方公尺4,110.4元、113年至114年為每平方公尺4,709元；677-7地號土地於113年至114年之申報地價為每平方公尺11,884元，有系爭土地登記謄本及地價查詢資料可稽（見本院卷第31、33、553、555頁）。又被告占用684地號土地之面積為2712.3平方公尺，占用677-3地號土地之面積為112.64平方公尺，此經本院會同兩造及地政機關現場測量後製有附圖在卷足參（見本院卷第385頁），是經計算後，原告得請求被告給付之不當得利金額應為3,575,887 元【計算式：(684地號土地部分：109至110年申報地價每平方公尺4,047.2元×占用面積2,712.3平方公尺×年息6%÷365日×占有期間576日＋111至112年申報地價每平方公尺4,110.4元×占用面積2,712.3平方公尺×年息6%÷365×760日＋113至114年申報地價每平方公尺4,709元×占用面積2,712.3平方公尺×年息6%÷365×520日】＋（677-3地號土地部分：113至114年申報地價每平方公尺11,884元×占用面積112.64平方公尺×年息6%÷365×236日）】，另得請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭占用土地之日止，計算相當於租金之利益則為每月70,554 元【計算式：（684地號土地113至114年申報地價每平方公尺4,709元×占用面積2,712.3平方公尺×年息6%÷12月）＋（677-3地號土地部分：113至114年申報地價每平方公尺11,884元×占用面積112.64平方公尺×年息6%÷12月）】。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求被告拆除系爭土地上附圖編號A至H之地上物，並將編號A至H之地上

物所占用土地及附圖編號I所示空地返還予原告；另請求被告給付原告不當得利租金3,575,887 元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月19日（見本院卷第59頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日即114年11月19日起至返還系爭占用土地予原告之日止，按月給付原告70,554 元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，關於原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予宣告。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第三庭法　官　張世聰

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　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　尤凱玟