臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第19號

原　　告　羅健銘
訴訟代理人　羅吉佑
　　游子毅律師
被　　告　吉富春建設有限公司
兼
法定代理人　朱介中
訴訟代理人　葉建浩律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國108年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告朱介中應將坐落桃園市○○區○○段○○○　○號土地上如附件土地複丈成果圖所示編號808（0）面積41.68平方公尺、編號808（1）面積1.52平方公尺之地上物拆除。

二、被告朱介中應給付原告新臺幣（下同）4,653元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用4,850元由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告朱介中如以44萬9,280元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限；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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條、第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，本件原告原起訴聲明為：「（一）被告應將鋪設於桃園市○○區○○段○○○　○號土地（下稱系爭土地）之水溝（實際正確位置及面積依地政機關實測為準）及水泥（面積

43.2平方公尺）均拆除，並將系爭土地返還予原告；（二）被告應自民國107 年5 月18日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3,744 元；（三）被告應停止發放任何顯示系爭土地之廣告，及將所有含有系爭土地之廣告移除。」；嗣原告分別於108 年6 月12日具狀並當庭更正訴之聲明為：「（一）被告應共同依桃園市中壢地政事務所108 年4 月22日中地測字第1080006785號函所附108 年3 月20日中地法土字第11000 號複丈成果圖（下稱本件土地複丈成果圖）將標示編號808 （0 ）之水泥地面（面積41.68 平方公尺，下稱系爭水泥地面）及編號808 （1 ）之水溝（面積1.52平方公尺，下稱系爭水溝，與系爭水泥地面合稱系爭地上物）拆除，並將前開占用之土地回復原狀後，返還予原告。（二）被告應自107 年5 月18日起至依前項聲明返還前開部分土地之日止，按月連帶給付原告3,744 元。（三）被告應停止發放任何顯示系爭土地之廣告，及將所有含有系爭土地之廣告移除。」（見本院卷第107 、109 頁正、反面）。原告復於108 年6 月21日具狀及於本院108 年7 月3 日審理期日，當庭撤回上開聲明第3 項。經核原告於108 年6 月12日所為上開聲明之變更，係屬更正事實上之陳述；另原告於108 年6 月21日所為聲明之撤回，業經被告同意（見本院卷第129 頁反面，揆諸前揭說明，皆屬合法，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告為系爭土地之所有權人。詎被告朱介中為圖其個人使用及被告吉富春建設有限公司（下稱被告吉富春公司）之「吉富捷靜2 即富捷徑」建案（下稱系爭建案）銷售利益，竟未得原告同意，擅於系爭土地鋪設水泥並設置水溝（下稱系爭地上物），分別占用系爭土地面積41.68 平方公尺及1.52平方公尺，共計無權占用系爭土地全部面積43.2平方公尺（計算式：41.68 平方公尺＋1.52平方公尺＝43

.2平方公尺）。又自被告為宣傳系爭建案而製作之YOUTUBE影片之上傳日期為107年5月18日可知，被告朱介中至遲於該日即已於系爭土地無權鋪設系爭地上物，而受有使用系爭土地之利益，是其本應返還於斯時起至返還原告系爭土地之日止之相當於租金之不當得利。惟其中108年4月18日起至108年5月21日止之期間，因原告以鐵桿將系爭土地圍繞以排除他人使用，是原告就被告於前開期間所得之不當得利，即不為請求。

（二）因系爭土地位於桃園市○○區○○○路○段旁，屬住宅地區，交通便利，且鄰近國立中央大學及美式賣場好市多（COSTCO）中壢店，交通與生活機能均佳，是參酌土地法規定，應認應以被告占用面積之申報地價總額10%作為計算被告受有不當得利金額之基礎為當，而系爭土地於107年1月之申報地價為每平方公尺10,400元，是依被告占用系爭土地全部面積43.2平方公尺計算，被告應按月給付之相當於租金之不當得利即為3,744元（計算式：10,400 43.2 10% 12＝3,744元）。

（四）系爭地上物雖為被告朱介中個人鋪設，然自被告吉富春公司對外稱其為「建設公司」，而其所營事業登記項目包含住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、新市鎮、新社區開發業等業務，足見被告吉富春公司經營之業務乃不動產買賣相關業務，堪認系爭建案乃被告吉富春公司實際負責建設與買賣。又被告朱介中為被告吉富春公司唯一董事，依公司法規定，其即為執行被告吉富春公司業務並代表吉富春公司之人，而於其因執行被告吉富春公司業務，致他人受有損害時，應與被告吉富春公司負連帶賠償之責。而系爭土地之位置，介於系爭建案坐落位置及聯外道路間，是被告朱介中於系爭土地鋪設系爭地上物而整治系爭土地之行為，客觀上實有利於被告吉富春公司對外銷售系爭建案，則其所為自屬被告吉富春公司業務執行行為亦或業務執行密切之行為。是被告吉富春公司自應

就被告朱介中於系爭土地無權鋪設系爭地上物之與被告吉富春公司業務有密切關係之行為連帶負責。為此，爰依民法第767條、第179條及土地法、公司法第23條第2項之相關規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明所示。

二、被告則以：

（一）原告雖稱自被告拍攝之YOUTUBE影片之上傳日期為107年5月18日乙節，可知被告朱介中至遲於該上傳日期之前，即已於系爭土地鋪設系爭地上物。然該影片實非伊所拍攝，此情自該YOUTUBE影片之上傳者署名為「卓忠明」自明。且被告朱介中雖不否認有鋪設系爭地上物之事實，然該於107年5月18日上傳之影片，係以空拍方式拍攝，距離地面甚遠，無法看出於該影片拍攝斯時，被告朱介中是否已鋪設水溝。又縱自該影片可見系爭土地有鋪設水泥之事實，然該水泥是否即為被告朱介中鋪設之系爭水泥地面，原告亦無法證明，是原告主張被告朱介中至遲於該影片上傳日期即107年5月18日前已於系爭土地鋪設系爭地上物，故應給付之相當於租金之不當得利應自107年5月18日起為計算，並無理由。

（二）被告朱介中雖不否認有鋪設系爭地上物，惟原告於108年4月18日後，即自行以鐵架將系爭土地圍起，其主觀上有排除他人使用或占用之意，客觀上他人亦已無使用或占用系爭土地之可能，故縱認被告朱介中應給付原告相當於租金之不當得利，給付金額亦僅得計算至108年4月18日止。是原告主張被告朱介中應給付之相當於租金之不當得利應計算至被告朱介中返還土地時止，亦無理由。

（三）原告雖主張被告朱介中應給付之相當於租金之不當得利應以107年1月申報地價即每平方公尺1萬0,400元之10%為計算基礎亦無理由。蓋系爭土地之申報地價僅有每平方公尺1,680元，且系爭土地之性質屬四周無鄰接道路之「袋地」，倘任何人欲自系爭土地與道路為通行聯絡，皆須

通過與系爭土地同一路段799-2地號土地而需取得該土地所有權人同意，而又因系爭土地屬袋地，倘欲於系爭土地為建築，依建築法規相關規定，需指定道路境界線為建築線，且需由與道路鄰接之與系爭土地同一路段799-2地號土地之所有權人出具土地權利證明文件，始得合法為建築，是系爭土地根本無任何開發利用之經濟價值。又系爭土地本身為非都市計劃用地之特定農業區，且其周邊亦皆為農地，而非住宅區，鄰近商店甚少，生活機能欠佳，周邊工商程度並不發達，系爭土地之上亦無附有任何具有經濟價值之定著物，是系爭土地之可得利用之經濟價值及原告因利用系爭土地所受之利益極其為小，是應認原告得請求相當於租金之不當得利應以申報地價總額1％作為計算不當得利金額之基礎。

（四）另系爭地上物雖為被告朱介中個人所鋪設，並因其鋪設系爭地上物之位置，介於系爭建案座落位置與聯外道路間，而有利於系爭建案之銷售，然系爭建案並非被告吉富春公司興建及銷售，被告朱介中前開鋪設行為，自非被告朱介中代表公司執行業務或與業務執行有密切關係之行為，而與被告吉富春公司無關。既與被告吉富春公司無關，被告吉富春公司即無不當得利可言，是原告請求被告吉富春公司應與被告朱介中共同返還系爭土地及連帶返還相當於租金之不當得利，即屬無據。退步言之，縱認被告朱介中於系爭土地鋪設系爭地上物之行為乃為被告吉富春公司執行業務或與業務執行有密切關係之行為致原告受有損害，而符合公司法第23條第2項規定，然本件原告並未以侵權行為法律關係為請求權基礎，自不得請求被告吉富春公司與被告朱介中為連帶給付等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告主張之上開事實，除原告是否得向請求被告吉富春公司及被告朱介中共同返還系爭土地及連帶給付相當於租金

之不當得利及不當得利之金額外，業據其提出與所述相符之土地登記第一類謄本（所有權個人全部○○○區○○段○○○○○○○○○○ ○號、107 年7 月5 日及107 年10月16日桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖、系爭建案現場文宣22紙、系爭建案網路文宣10紙、有限公司變更登記表、被告朱介中戶籍謄本、鋼釘埋設時拔除後現場照片4 幀、光碟一片、系爭土地現場照片1 幀及YOUTUBE 網路影片等件為證（見本院卷第7 至32頁、75至79、111 頁），並經本院依職權向桃園市中壢地政事務所調閱土地登記公務用謄本（所有權個人全部）等件核閱無誤（見本院卷第61頁），且為被告所不爭執，自堪信原告上開部分主張為真實。

（二）原告另主張被告吉富春公司應與被告朱介中共同返還系爭土地，且被告應自107 年5 月18日起至被告將系爭地上物拆除並將系爭土地返還予原告之日止，按月連帶給付原告3,744 元相當於租金之不當得利等節，則為被告否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者厥為：1 、被告朱介中何時鋪設系爭地上物？原告得否請求被告朱介忠拆除系爭地上物？2 、原告得向被告朱介中請求返還相當於租金之不當得利金額若干？3 、被告吉富春公司是否應就被告朱介中於系爭土地鋪設系爭地上物之行為負連帶責任？茲析述如下：

1、被告朱介中至遲於107 年5 月18日即鋪設系爭地上物；被告朱介中應拆除系爭地上物：：

（1）經查，經本院依原告聲請當庭勘驗影片光碟之內容略為：影片時間26秒處，可以看見影片名稱為「桃園高鐵區、吉富捷靜NO2 建案」，發佈日期為2018年5 月18日；影片時間40秒至1 分20秒：可以看見系爭建案前面土地皆以水泥鋪設，整地完畢等情（見本院卷第108 頁）；而上開影片所示之水泥地面，與本院108 年4 月18日履勘時所見之水泥地面相同，且被告朱介中於該次履勘時，當庭表示系爭水泥地面及水溝均為其個人鋪設等語（見本院卷第97頁正

、反面），是系爭地上物之鋪設日期至遲應於107 年5 月18日即已鋪設，應堪認定。

（2）被告雖辯稱上開影片內容無法證明影片所示之水泥地面，即為被告朱介中所鋪設之系爭水泥地面，且該影片無法看出當時已鋪設系爭水溝等語。然當事人主張有利於已之事實者，就其事實負有舉證之責任。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 條定有明文。而各當事人就其主張有利於已之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告於起訴原因已有相當之證明，被告對渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。經查，原告就系爭地上物之鋪設日期，業已提出上開影片為證，且經本院當庭勘驗影片內容呈現之水泥地面，亦與履勘現場之水泥地面大致相同乙節，有現場照片2 幀在卷可稽（見本院卷第114 、115 頁反面），是該影片已足證被告朱介中鋪設之系爭水泥地面即為上開影片所示之水泥地面；且依一般工程之施作實務經驗，倘工程有數個項目，於無施作順序要求之情形下，工程通常會同時施作，以節省施工成本，而本件系爭水泥地面及系爭水溝之施作並無絕對之先後順序，且通常應會優先施作水溝後再鋪設水泥，方不致水泥鋪設位置面積錯誤而影響水溝之工程，本件既從影片已可看出被告朱介忠當時已有鋪設系爭水泥地面之事實，自可推論系爭水溝應於當時亦已鋪設完畢；是依上開舉證責任分配法則，被告就其前開所辯，至少應提出相當之反證，如被告朱介中鋪設系爭水泥地面前，曾刨除系爭土地上舊有之水泥地面之證據，方得以推翻原告主張之事實，否則被告僅空言否認而未提出任何證據供本院審酌，即無得作為有利於被告之認定。

（3）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。有妨害其所有權之

虞者，得請求防止之，民法第767 條定有明文。經查，本件原告為系爭土地之所有權人乙節，業據原告提出土地登記第一類謄本影本附卷為憑（見本院卷第8 頁），則被告朱介中所鋪設之系爭地上物即對系爭土地有所妨害，是原告請求被告朱介忠拆除系爭地上物，即屬有據，應予准許。

2、原告得向被告朱介中請求給付相當於租金之不當得利金額共計為4,653 元：

（1）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179 條定有明文。又無權占有使用他人之物時，其所受利益應為占有使用本身，而其占有使用之行為，即係侵害他人所有權的利益歸屬，故無須斟酌受損人對該財產有無使用收益之意思或有無使用收益之計畫。另不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

（2）經查，被告朱介中自承系爭水泥地面及水溝為其鋪設等語，已如前述；又被告朱介中至遲應於107 年5 月18日即鋪設系爭地上物等節，亦據本院認定如前，從而，被告朱介忠自斯時起即以鋪設系爭地上物之方式，占用系爭土地等節，堪以認定。惟查，原告於本院108 年4 月18日至現場履勘時，當場自行裝設界樁，事後並以繩索將系爭土地圍住，並於系爭土地上開掛設有「請勿進入，違者依法訴追」等文字等情，有履勘筆錄及現場照片1 幀在卷可稽（見本院卷第97反面、115 頁反面），足見原告於108 年4 月18日即已自行將系爭土地圍住，以防止他人得使用收益系爭土地。然不當得利之構成要件之一，為不當得利人無法律上原因受有利益，又無權占有使用他人之物時，所受利

益即為得以占有使用該物之利益，已如前述；依上開說明，本件被告朱介忠係透過鋪設系爭地上物之行為，以占有使用系爭土地，故其所受之利益仍為「得使用之系爭土地之使用利益」。惟今原告既已自行架設界樁，並將系爭土地以繩索圍住，其客觀上顯已取得系爭土地之管領權，而排除他人即被告朱介中繼續使用系爭土地之可能。從而，被告朱介中自斯時當已無從透過鋪設系爭地上物之方式，繼續使用系爭土地。則被告朱介中自108 年4 月18日，自無受有使用收益系爭土地之利益。綜上，本件原告得請求被告朱介中給付之不當得利，即應自107 年5 月18日起算至108 年4 月17日止。

(3)原告雖主張被告自108 年5 月22日起，自行架設木板，阻擋道路與系爭土地之視線，致原告無法確認系爭土地之現狀而無法使用支配系爭土地，故原告仍得請求自108 年5 月22日起算迄被告拆除系爭地上物之日止之不當得利等語。惟查，雖依原告提出之現場照片顯示，系爭土地確實因木板架設而無法確認目前使用情況一節，有現場照片在卷可查（見本院卷第111 頁）；然被告已否認上開木板為被告架設，是此部分事實自應由原告就此負舉證責任。況依本件土地複丈成果圖顯示，系爭土地為袋地等節，有本件土地複丈成果圖在卷為證（見本院卷第100 頁），而附近之土地為被告有權使用一節，亦為兩造所不爭執，則縱原告主張上開木板為被告架設乙事為真，只要上開木板並未占用系爭土地，被告於其有權使用之土地上架設上開木板，即難謂有以不法手段排除原告使用系爭土地之情。再者，原告既已自承其因上開木板，無法進入系爭土地確認系爭土地之現狀，且原告亦未提出其他證據證明其於108 年5 月22日起即已自行拆除上開界樁及繩索，則依一般經驗法則，倘原告於設置上開界樁及繩索之日起至108 年5 月21日止，均未拆除上開界樁及繩索，且原告於上開木板設置後，即無法進入系爭土地，而原告又無法提出其他證據

證明上開界樁及繩索已遭人拆除之證據，則堪可推認原告設置於系爭土地上之界樁及繩索，於108 年5 月22日起迄今應仍持續存在。從而，依前開論述，被告朱介忠於上開界樁及繩索拆除前，即仍無法就系爭土地為使用收益，自難認被告朱介忠於108 年5 月22日之後有受有使用系爭土地之利益。是原告此部分主張，即屬無據，無從憑採。另108 年4 月18日後系爭地上物占用系爭土地，是否另構成原告其餘侵害，當非本件應審酌之範圍，附此敘明。

(4)城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文，而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價而言，為土地法施行法第25條所明定；又土地法第148 條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法第105 條復規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，是建築基地之租金，亦按土地申報地價年息10%為限。再所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須依照申報價額年息百分之10計算，尚須斟酌房屋位置、工商繁榮程度、使用人利用房屋之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定。本院審酌系爭土地107 年1 月申報地價為每平方公尺1,680 元、108 年1 月之公告現值為10,700元，有系爭土地登記公務用謄本在卷可稽（見本院卷第61頁），二者差距甚大，又系爭土地附近皆為農地，且為袋地，其使用價值雖本即低於有連外道路之土地，然其鄰近台31線即高鐵南路，與高鐵距離約車程10餘分鐘，有履勘筆錄為證（見本院卷第98頁），然量以土地申報地價常未能反應不動產實際價額，是本院認應以系爭土地申報總價之7 %計算被告使用系爭房屋占有系爭土地期間之租金為適當。基此，系爭房屋占有系爭土地面積為43.2平方公尺，有本件土地複丈成果圖存卷可參（見本院卷第100 頁），則本院核定系爭土地之每月租金應以4 23元為當（計算式：1,680 元　（41.68 ＋1.52）平方

公尺　7％　12月＝423 元，元以下四捨五入）。又本件原告得請求不當得利之期間係自107 年5 月18日起算至108 年4 月17日為止，共計11個月，是原告總共得請求之不當得利，應為4,653 元（計算式：423 元x 11個月＝4,653 元）。

3、原告依公司法第23條第2 項主張被告吉富春公司應就被告朱介中於系爭土地鋪設系爭地上物之行為負連帶賠償責任，並無理由：

（1）當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。公司法第23條第2 項定有明文。本件原告主張被告吉富春公司有鋪設系爭地上物之行為，及被告吉富春應依公司法第23條第2 項之規定，與被告朱介忠負連帶賠償之責等節，自應由原告就被告吉富春公司有鋪設系爭地上物之行為或被告朱介忠鋪設系爭地上物係為執行被告吉富春公司之業務等要件為舉證。

（2）經查，被告朱介中於履勘時表示略為：系爭地上物為其本人鋪設，與被告吉富春公司無關等語（見本院卷第97頁反面）。而本件原告雖提出被告吉富春公司所興建之房屋廣告，證明被告吉富春公司之系爭建案有將系爭土地為系爭建案廣告之一部等節，有廣告影本附卷可參（見本院卷第12頁正、反面），惟此部分尚不足以作為被告朱介中鋪設系爭地上物之行為，係代表被告吉富春公司為之，蓋建案廣告通常會將建案附近之環境或設施併同拍攝並美化，然此並不當然可以證明所有進入廣告頁面之設施，均為建設公司所自行設置；是除非被告吉富春公司有明確出資供被

告朱介忠整地之行為，或被告吉富春公司有使用收益系爭土地之行為，諸如將系爭土地設置為停車場，並出售、出租或出借予其建案之住戶使用之行為，才可能認定被告朱介中之行為係為公司執行業務，否則上開證據至多僅可認為被告朱介中鋪設系爭地上物之行為，係有益於被告吉富春公司之事實行為，而無從認定其上開行為係執行被告吉富春公司之業務。而本件原告除上開證據外，就被告吉富春公司有鋪設系爭地上物之行為，或被告朱介忠鋪設系爭地上物之行為，係為執行被告吉富春公司之業務等事實為其他舉證，本院自無從為有利於原告之認定。是原告此部分主張，要屬無據，無從憑採。

四、綜上所述，原告依民法第767 條及第179 條之規定，請求被告朱介忠拆除系爭地上物，並給付原告4,653 元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，就被告敗訴部分依職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項之規定，職權宣告被告酌定相當之擔保金額，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，同法第87條第1 項亦有明文。經核本件第一審訴訟費用為4,850 元，本院審酌原告敗訴部分僅為不計算訴訟標的之不當得利金額部分，是認本件訴訟費用仍應由被告負擔，爰依上開規定，諭知本件訴訟費用負擔如主文第4 項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

中壢簡易庭　法　官　薛巧翊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　108　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　鄭履任