

臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第384號

原告 陳秀峯
陳堯峯
陳剛峯
陳蘭峯
陳瑞峯

共同

訴訟代理人 何邦超律師

被告 陳財福

訴訟代理人 王耀星律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國109年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一所示之地上物移除、拆除，並將該部分土地返還予原告，及不得為附表一所示之行為。

被告應給付原告如附表二所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造依如附表三所示之比例負擔。

本判決如附表四所示之原告勝訴部分，於原告以應供擔保金額欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以應供反擔保金額欄所示之金額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，原主張依民法第767條第1項、第179條、第184條、第213條，及土地法第97條第1項、105條等規定，聲明請求：「一、被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段000 000000地號土地（以下分稱系爭112、112-1地號土地，合稱系爭土地）上如起訴狀附圖斜線部分及電（線）桿所示面積約406.5平方公尺之地上物

(含廠房、鋪設之水泥地面及電線桿．．等，面積、位置以實際測量為準)拆除，並將土地返還原告等。二、被告應給付原告等新臺幣(下同)121萬4,172元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告應自民國107年8月7日起，至被告將第一項地上物拆除，並將土地返還原告等之日止，按年給付原告等25萬6,908元。」；嗣陸續變更、追加請求拆除或移除之地上物細目、排除侵害之態樣，及請求返還之利益或賠償損害，並追加民法第790條為請求權基礎，最後之聲明為如後述原告訴之聲明所示；經核原告所為訴之變更、追加前、後，均係基於主張原告就系爭土地之所有權能遭被告侵害之同一基礎事實，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、被告陳財福無權占有原告等共有之系爭112、112-1地號土地，於土地上興建如訴之聲明第一、二項所示之柏油路、水泥地、電線桿，及鐵皮屋、水塔、鐵皮蓋板等地上物，並有占有、使用、通行如訴之聲明第一、二項所示系爭112、112-1地號土地對外通行公路(臺北市○○區○○路○段)等行為，業經鈞院履勘現場，且囑託地政事務所製作土地複丈成果圖，復經證人等證述在案。據此，(一)原告等得依民法第767條第1項、第184條第1項前段、第213條第1項等規定，訴請判決被告移除、拆除地上物，並返還土地予共有人全體即原告等，及不得為占有、使用、通行等一切行為；(二)被告無權占有、使用系爭土地，已獲得相當於租金之利益，原告等則受有相當於租金之損害；而系爭土地自57年3月25日即為原告等之被繼承人陳碧桃所有，陳碧桃於107年3月2日死亡，原告等係於107年7月31日辦理繼承登記，又被告於起訴前逾5年以上無權占有系爭土地迄今，原告等繼承陳碧桃之權利，是原告等自得依民法第179條、第184條第1、2項，土地法第97條第1項、第105條等規定，訴請被告返還、給付原告等相當於租金之不當利益、損害。

二、聲明：

(一)、被告應將如附圖二（即臺北市士林地政事務所109年6月19日北市士地測字第1097011886號函檢送之土地複丈成果圖）所示坐落系爭112地號土地上如編號乙面積115.69平方公尺之柏油路，編號丙—丙’面積0.39平方公尺之水泥地、編號丙’面積63.46平方公尺之柏油路，及坐落系爭112-1地號土地上如編號丙’面積13.6平方公尺之柏油路，編號丁—丁’面積39.31平方公尺之水泥地，編號丁’面積43.92平方公尺之水泥地移除，並將上列柏油路、水泥地所在土地，暨如附圖一（即臺北市士林地政事務所108年3月29日北市士地測字第1087005830號函檢送之土地複丈成果圖）所示編號E1、E2、F、G面積依序各為0.03、0.07、0.07、0.07平方公尺土地返還原告等。

(二)、被告應將系爭112-1地號土地上如附圖一編號C面積20.87平方公尺之鐵皮屋，及如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上編號N面積0.13平方公尺之屋簷拆除，並將所在土地返還原告等。

(三)、被告不得就系爭112地號土地上如附圖二編號乙面積115.69平方公尺之柏油路，編號丙—丙’面積0.39平方公尺之水泥地，編號丙’面積63.46平方公尺之柏油路，及系爭112-1地號土地上如附圖二編號丙’面積13.6平方公尺之柏油路，編號丁—丁’面積39.31平方公尺之水泥地，編號丁’面積43.92平方公尺之水泥地，暨系爭112地號土地上如附圖一編號E1、E2、F、G面積依序各為0.03、0.07、0.07、0.07平方公尺，系爭112-1地號土地上如附圖一編號C面積20.87平方公尺，所示面積合計297.48平方公尺之土地為占有、使用、通行等一切行為。

(四)、被告應給付原告等88萬8,541元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(五)、被告應自107年8月7日起，至被告將第一、二項地上物移除、拆除，並將第一、二項所示土地返還原告等之日止，按

01 年給付原告等18萬8,007元。

02 (六)、願供擔保，請准宣告假執行。

03 參、被告則辯稱：

04 一、被告並非原告等起訴狀中所主張占用系爭土地之地上物的事
05 實上處分權人，原告等以被告為對造起訴主張相關排除侵害
06 、不當得利顯有誤會；原告等自107年7月31日始取得系爭
07 土地所有權，卻往前追溯起訴前5年之不當得利，與法不合
08 ；依證人郭江源所述，編號K、L、M、N地上物現不存在
09 ；被告僅為臺北市○○區○○段○○段000 0000 0000 地
10 號土地（以下分稱系爭110、111、115地號土地）之所有
11 人，據此土地所有權之權源出租土地及其上未辦保存登記建
12 物予台銘彩色印刷興業有限公司（下稱台銘公司）、佰瀚企
13 業有限公司（下稱佰瀚公司）、阡兆企業有限公司（下稱阡
14 兆公司）等；惟由83年3月4日空照圖可知，坐落被告所有
15 系爭110、111、115地號土地上數棟建物均係於83年前即
16 已存在，且事實上係由當初被告出租土地時由土地承租人自
17 行出資興建之地上物，均非被告所建，證人所提出之租約時
18 間亦都在空照圖之後，足證被告並非原始興建廠房之人，從
19 空照圖也可以看出相關甲乙丙丁道路之使用人皆非僅被告出
20 租之廠房房客所用，原告等迄亦無提出任何證據證明被告為
21 本案相關建物出資興建之原始建築人，故被告自非相關建物
22 之事實上處分權人。再關於佰瀚公司大門前半段路面水泥部
23 分，因時日久遠風吹日晒雨淋之故，目前路面可見水泥部分
24 ，均已非證人郭江源所述當年請被告鋪設時之水泥。復依台
25 電公司108年1月11日函，已記載電線桿為該公司所有，如
26 電線桿是該公司所有，其上之電線怎麼可能不是該公司所有
27 。另針對原告主張民法第790條訴訟標的部分，被告抗辯依
28 民法第790但書第1款規定有通行權。本件原告之主張多與
29 事實相背，其訴為無理由。

30 二、聲明：

31 (一)、原告之訴駁回；

01 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 肆、兩造不爭執之事項：

03 一、系爭112、112-1地號（112地號重測前為○○○段○○○
04 ○段○○-○○地號，於107年5月16日分割出112-1地號）土
05 地，於59年7月29日以分割為原因登記為陳碧桃所有，嗣於
06 107年7月31日以繼承為原因登記為原告5人共有（權利範
07 圍均為各1/5）（見本院卷(一)第127至147頁之土地登記簿
08 、登記謄本及異動索引）。

09 二、系爭110、111、115地號土地，於66年1月21日以買賣為
10 原因登記為被告所有（權利範圍均為全部）（見本院卷(一)第
11 111至126、148至154頁之土地登記簿、登記謄本及異動
12 索引）。

13 三、門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○ ○○ ○○○○
14 ○○ ○○○○ ○○ ○○○○ ○○ 號（以下分稱系爭200之1、20
15 0之3、200之5、200之6號）房屋為未辦保存登記建物
16 ，目前分別為石基石材有限公司（下稱石基公司）、台銘公
17 司、阡兆公司、佰瀚公司之廠房，各該建物主要部分坐落在
18 系爭110地號（靠南側為石基公司、靠北側為台銘公司）、
19 115地號（靠南側〈即前段〉為阡兆公司、靠北側〈即後段
20 〉為佰瀚公司）土地，目前為上開公司或負責人向被告承租
21 （見本院卷(一)第77至81、192至194、198至212頁之本院
22 108年1月21日勘驗筆錄及相片；卷(二)第26至40、126至16
23 1頁之租賃契約書）。

24 四、如附圖一所示坐落系爭112-1地號土地上之編號C鐵皮屋、
25 如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上之編號N屋簷、編
26 號K水塔、編號L鐵皮蓋板、編號M鐵皮蓋板，及如附圖二
27 所示坐落系爭112地號土地上之編號乙柏油路、如附圖二所
28 示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號丙柏油路及水泥
29 地、如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上之編號丁水泥
30 地，暨如附圖一所示坐落系爭112地號土地上之編號E1、E2
31 、F、G電線桿，分別占有系爭112、112-1地號土地如附

圖一、二所示之面積；其中編號K水塔、編號L鐵皮蓋板、編號M鐵皮蓋板，於108年12月14日之前仍存在，於本院109年4月27日勘驗期日已不存在（見本院卷(一)第77至81、192至194、198至212、242至244頁之本院108年1月21日勘驗筆錄及相片，及囑託臺北市士林地政事務所測繪之土地複丈成果圖〈即附圖一〉；卷(一)第337至340、352、354至355、357至358頁之本院108年9月23日勘驗筆錄及相片；卷(二)第188至195、196、198、203至205頁之本院109年4月27日勘驗筆錄及相片，及囑託臺北市士林地政事務所測繪之土地複丈成果圖〈即附圖二〉，暨原告提出之原證12即108年12月14日所拍攝之相片及檔案內容資料）。

伍、兩造之爭點：

一、（原告聲明第一至三項所載）如附圖一所示坐落系爭112-1地號土地上之編號C鐵皮屋、如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上之編號N屋簷，及如附圖二所示坐落系爭112地號土地上之編號乙柏油路、如附圖二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號丙柏油路及水泥地、如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上之編號丁水泥地，暨如附圖一所示坐落系爭112地號土地上之編號E1、E2、F、G電線桿（以下合稱系爭地上物），其所有權人或事實上處分權人為何人？

二、原告等請求被告拆除、移除系爭地上物後返還系爭112、112-1地號土地，或就所坐落之系爭112、112-1地號土地不得為占有、使用或通行等行為，是否有據？

三、原告等請求被告返還利益或賠償損害，是否有據？

陸、得心證之理由：

一、關於系爭地上物之所有權人或事實上處分權人：

(一)、如附圖一所示坐落系爭112-1地號土地上之編號C鐵皮屋、如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上之編號N屋簷：

1、按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第20

53號判決意旨參照)。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第2772號判決意旨參照）。

2、查系爭110、115地號土地自被告祖父名下過戶予被告後，由被告父親幫忙處理出租土地及其上未辦保存登記建物（即系爭200之1、200之3、200之5、200之6號房屋）事宜至其99年間過世止，之後由被告自行處理，而上開未辦保存登記建物於80餘年間已存在，被告為事實上處分權人等情，業據被告於審理中自承在案（見本院卷(二)第112至123頁，其中第119頁記載被告陳稱：「（問：你將系爭出租之地上物出租．．．之權源為何？並請提出其權源證明？）因為『地上物是我的』，地是我的名字，是連帶的。」等語），且有被告提出之83年3月4日空照圖，及被告和證人即台銘公司負責人龔振興、佰瀚公司前負責人郭江源提出之租賃契約書（見本院卷(二)第89至91，及26至40、126至161頁），暨臺北市稅捐稽徵處士林分處109年2月27日函（記載被告為系爭200之1、200之3號房屋之納稅義務人，系爭200之5、200之6號房屋則無課稅資料等情）、109年4月1日函及所檢附之申報書、申請設立房屋稅籍承諾書（記載被告自陳「系爭200之3號鐵皮一層房屋『確為本人自行出資興建完成』」等語）、80年11月7日空照圖等件（見本院卷(二)第97至100、174至181頁）在卷可考，洵屬明確。至於被告另稱：上開各地上建物都是以前承租土地的人蓋的，離開後就留給後面的承租人用，伊並無增建或擴建，因為土地是伊的名字，地上物以前就蓋了，所以伊個人覺得是延續的，伊認為伊應該是不可以隨便說要拆就把它拆掉云云（見本院卷(二)第121至123頁），然查被告此部分所述，與其於前揭臺北市稅捐稽徵處士林分處109年4月1日函檢附之申請設立房屋稅籍承諾書中自陳自行出資興建系爭200之3號房

01 屋乙節，已有不符；且依被告陳稱各租賃契約上都有關於租
02 期屆滿或租約終止、承租人返還租賃標的時，就所增添或裝
03 修部分無條件交歸出租人處理之相類條款等語（見本院卷(二)
04 第114頁），則縱上開建物確係由最初承租系爭110、115
05 地號土地之人出資興建，惟應認原始建築人於租約消滅時業
06 已同意移轉事實上處分權予系爭110、115地號土地所有權
07 人，本件被告仍取得上開建物之事實上處分權，並再出租予
08 後手承租人綦詳。

09 3、復查如附圖一所示坐落系爭112-1地號土地上之編號C部分
10 係系爭200之3號房屋之一部分，又如附圖二所示坐落系
11 爭112-1地號土地上之編號N部分，係系爭200之6號房屋
12 之屋簷，業因附合而為該房屋之重要成分等情，有本院108
13 年1月21日、108年9月23日勘驗筆錄及相片（見本院卷(一)
14 第77至81、193、337至340、355頁）在卷可參，是為各
15 該房屋事實上處分權人之被告，即為上開編號C、N部分之
16 事實上處分權人，堪以認定。

17 (二)、如附圖二所示坐落系爭112地號土地上之編號乙柏油路、如
18 附圖二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號丙柏油
19 路及水泥地、如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上之編
20 號丁水泥地：

21 1、查如附圖二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號乙
22 丙、丁，現況均為路面，其中編號乙為柏油路面、編號丙
23 為柏油及水泥地（分別為丙’、丙—丙’）路面、編號丁為
24 水泥地（包括自佰瀚公司之大門口下方往南延伸之前半段即
25 丁’、往北延伸之後半段即丁—丁’）路面等情，有本院10
26 9年4月27日勘驗筆錄及相片（見本院卷(二)第188至195、
27 198頁）附卷可稽。

28 2、次查如附圖二所示坐落系爭112、112-1地號土地上編號丙
29 其中之水泥地部分、坐落系爭112-1地號土地上編號丁其中
30 之前半段水泥地部分，係被告所鋪設乙情，業據被告於本院
31 109年4月27日勘驗期日自承在案（見本院卷(二)第188至19

5 頁），且經證人即佰瀚公司前負責人郭江源於審理中證稱：伊約10年前向被告承租系爭200之6號房屋，中間狹窄的那條路面（即編號丁部分），裡面本來都是垃圾，伊整理時有先鋪設水泥，後來台銘公司龔振興他們過來，被告鋪設台銘公司前方（即編號丙部分）破破爛爛的路面時，伊請被告也將中間狹窄的巷道路面鋪一下，他叫人來鋪的是中間狹窄的巷道路面的前半段，就是伊公司大門前方的那段，沒有鋪到伊公司大門後方的那段，台銘公司前方的那塊路面是龔振興他們過來時，陳財福將路面鋪設水泥在原來舊水泥上等語（見本院卷(二)第18至21頁）在卷可佐，洵屬明確。至被告另辯稱：關於佰瀚公司大門前半段路面水泥部分（即丁'），因時日久遠風吹日晒雨淋之故，目前路面可見之水泥部分，均已非證人郭江源所述當年請被告鋪設時之水泥云云，然查現況如附圖二所示編號丁其中之前半段部分（即丁'）確為水泥地，且所鋪設之水泥雖較老舊惟仍屬大塊、完整，有本院109年4月27日勘驗期日相片（見本院卷(二)第198頁）在卷可參，難認被告辯稱其所鋪設之水泥已完全不存在為可採，是被告鋪設上開編號丙其中之水泥地部分、編號丁其中之前半段水泥地部分，而為此等地上物之所有權人。

3、再查如附圖二所示坐落系爭112地號土地上之編號乙柏油路、坐落系爭112、112-1地號土地上編號丙其中之柏油路部分、坐落系爭112-1地號土地上編號丁其中之後半段水泥地部分，被告否認係其所鋪設，且該等部分非僅被告一人（至少尚有周遭房屋之使用人）通行使用，原告僅泛稱依一般經驗法則係被告所鋪設云云，尚屬無稽，此外復未提出其他證據足認被告鋪設上開編號乙柏油路、編號丙其中之柏油路部分、編號丁其中之後半段水泥地部分，是難認被告為此等地上物之所有權人。

(二)、如附圖一所示坐落系爭112地號土地上之編號E1、E2、F、G電線桿：

1、查如附圖一所示坐落系爭112地號土地上之編號E1、E2、F

、G 均為電線桿，編號E1、E2電線桿上之電線與台銘公司、阡兆公司、石基公司前電線桿上之電線相連，又編號F 電線桿上有標示「台電公司延平幹114 R9RBR13L4」等字樣之標牌等情，有本院108 年1 月21日、108 年9 月23日勘驗筆錄及相片（見本院卷(一)第77至81、194 、337 至340 、352 、354 頁）附卷可稽。

2、被告否認上開編號E1、E2、F、G 電線桿為其所有，而查本件相關土地上有標示「台電公司延平幹114R9RBR13L1」等字樣標牌之電線桿，係台電公司所有，另上開台銘公司、阡兆公司、石基公司前電線桿及與之相連之電線，分別係台電公司及中華電信公司之電桿及纜線等情，業據本院依原告之聲請函詢台電公司，經該公司台北北區營業處以108 年1 月11日函、108 年10月31日函（見本院卷(一)第58、73至74、351、352、366 頁）回覆在案。原告徒以被告將系爭200 之3 號等廠房出租予台銘公司等4 個公司，而施設或提供坐落系爭112、112-1 地號土地上之相關電線及電錶供電予承租人使用，被告就是要給台銘公司等4 個公司用，故認上開編號E1、E2、F、G 電線桿均為被告所有云云，惟被告提供有電力可使用之房屋予出租人，與被告本身是否有供電設備之所有權洵屬兩事，原告此節所述尚屬無稽，此外復未提出其他證據足認上開編號E1、E2、F、G 電線桿為被告所有，是難認被告為此等地上物之所有權人。

(四)、綜上，如附圖一、二所示坐落系爭112、112-1 地號土地上之編號C 鐵皮屋、編號N 屋簷、編號丙其中之水泥地部分（即丙一丙'）、編號丁其中之前半段水泥地部分（即丁'），被告為所有權人或事實上處分權人；至編號乙柏油路、編號丙其中之柏油路部分（即丙'）、編號丁其中之後半段水泥地部分（即丁一丁'）、編號E1、E2、F、G 電線桿部分，被告則非所有權人或事實上處分權人，洵堪認定。

二、關於原告等請求被告拆除、移除地上物後返還土地，及不得為占有、使用或通行等行為：

01 (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，
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按土
04 地所有人得禁止他人侵入其地內，但有下列情形之一，不在
05 此限：一他人有通行權者，二依地方習慣，任他人入其未設
06 圍障之田地、牧場、山林刈取雜草，採取枯枝枯幹，或採集
07 野生物，或放牧牲畜者，同法第790條亦有明文。再按當事
08 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
09 訟法第277條復有明文。

10 (二)、本件系爭112、112-1地號土地為原告所有，而被告為如附
11 圖一、二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號C鐵
12 皮屋、編號N屋簷、編號丙其中之水泥地部分（即丙—丙’
13 ）、編號丁其中之前半段水泥地部分（即丁’）之所有權人
14 或事實上處分權人等情，業如前述，惟被告並未舉證此等地
15 上物有何占用系爭土地之正當權源，應認均屬無權占有，且
16 妨害原告之所有權，從而，原告依民法第767條第1項規定
17 ，請求被告拆除、移除此部分地上物後返還系爭土地，並不
18 得就此部分為占有、使用系爭土地之行為，洵屬有據。至如
19 附圖一、二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號乙
20 柏油路、編號丙其中之柏油路部分（即丙’）、編號丁其中
21 之後半段水泥地部分（即丁—丁’）、編號E1、E2、F、G
22 電線桿部分，被告並非所有權人或事實上處分權人，並無拆
23 除、移除之權限，是原告無從請求被告拆除、移除此部分地
24 上物後返還系爭土地；另編號E1、E2、F、G電線桿部分，
25 被告僅使用電力公司供給之電力，而未以電線桿占有、使用
26 系爭土地，是原告亦無從請求被告就此部分不得為占有、使
27 用系爭土地之行為。

28 (三)、又如附圖二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號乙
29 、丙、丁之路面，被告雖僅鋪設上開編號丙其中之水泥地部
30 分（即丙—丙’）、編號丁其中之前半段水泥地部分（即丁
31 ’），而未鋪設編號乙柏油路、編號丙其中之柏油路部分（

01 即丙')、編號丁其中之後半段水泥地部分(即丁—丁')
02 ,惟被告並未否認就編號乙、丙(包括丙—丙'、丙')、
03 丁(包括丁'、丁—丁')有通行之事實,而僅抗辯屬「既
04 成道路」、依民法第790條但書第1款規定有通行權云云(見
05 本院卷(一)第285頁、卷(二)第214頁),然查,被告就其究
06 得主張何種通行權型態(如公用地役關係、袋地通行權等)
07 及其構成要件事實,全未舉證以實其說,洵無可採,而無正
08 當權源通行系爭土地,亦屬妨害原告之所有權,從而,原告
09 依民法第767條第1項、第790條本文規定,請求被告就編
10 號乙柏油路、編號丙水泥地及柏油路(包括丙—丙'、丙'
11)、編號丁水泥地(包括丁'、丁—丁')所在之系爭土地
12 不得為通行之行為,洵屬有據。

13 (四)、綜上,原告等請求被告拆除、移除地上物後返還土地,及不
14 得為占有、使用或通行等行為部分,於如附表一(一)、(二)所示
15 之範圍內為有據,逾此範圍則屬無據。

16 三、關於原告等請求被告返還利益或賠償損害,是否有據:

17 (一)、按無法律上之原因而受利益,致他人受損害者,應返還其利
18 益,民法第179條定有明文。又無權占有他人土地,可能獲
19 得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年度台
20 上字第1695號判決意旨參照)。再城市地方房屋之租金,以
21 不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限,土地法第
22 97條第1項定有明文;而所謂土地及建築物之總價額,土地
23 價額依法定地價,建築物價額依該管直轄市或縣(市)地政
24 機關估定之價額;且土地所有權人依土地法所申報之地價,
25 為法定地價;在平均地權條例施行區域,則係指土地所有權
26 人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期
27 間內自行申報之地價,如土地所有權人未於公告期間申報地
28 價者,即以公告地價80%為其申報地價,土地法施行法第25
29 條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文
30 。至於所謂年息10%為限,乃指基地租金之最高限額而言,
31 並非必須照申報價額年息10%計算之,尚須斟酌基地之位置

、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

(二)、本件原告等就如附圖一、二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號C鐵皮屋（面積20.87平方公尺）、編號乙柏油路（面積115.69平方公尺）、編號丙柏油路及水泥地（包括112地號土地上之丙—丙’水泥地為0.39平方公尺、丙’柏油路為63.46平方公尺’；112-1地號土地上之丙’柏油路為13.60平方公尺）、編號丁水泥地（包括前半段即丁’為43.92平方公尺、後半段即丁—丁’為39.31平方公尺），編號E1、E2、F、G電線桿（面積各為0.03、0.07、0.07、0.07平方公尺）（以上合計：20.87 + 115.69 + 0.39 + 63.46 + 13.60 + 43.92 + 39.31 + 0.03 + 0.07 + 0.07 + 0.07 = 297.48平方公尺），向被告請求給付相當於租金之不當得利、損害。就原告等前述之請求中：

1、查被告所有或有事實上處分權之如附圖一所示坐落系爭112-1地號土地上之編號C鐵皮屋（面積20.87平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112地號土地上之編號丙其中之水泥地即丙—丙’部分（面積0.39平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上編號丁其中之前半段水泥地即丁’部分（面積43.92平方公尺）（以上合計：20.87 + 0.39 + 43.92 = 65.18平方公尺），無權占有原告等所有之系爭土地，則原告等據此向被告請求因無權占有所受相當於系爭土地租金之不當得利、損害，並因系爭土地之前手如前述為原告等之被繼承人陳碧桃（於59年7月29日即以分割為原因登記為所有權人），而基於繼承之法律關係，分別請求於起訴前5年期間（即自102年8月7日至107年8月6日）、自起訴時（即107年8月7日）起之相當於系爭土地租金之不當得利、損害，尚非無據；又本院審酌原告請求系爭土地位於臺北市○○區○○○路○段○○○巷內，距離延平北路7段車行約3分鐘，系爭土地所在區域非為住宅區及商業區，現況為工廠使用，並間有農地使用等情，有本院108年1月21日

勘驗筆錄及相片（見本院卷(一)第77至81、192至194、198至212頁）在卷可參，認本件原告等請求被告給付相當於系爭土地租金之不當得利、損害金額，應以申報地價年息5%計算為適當；再系爭土地自102年1月起、105年1月起、107年1月起之每年申報地價，各為5,200元/平方公尺、6,800元/平方公尺、6,320元/平方公尺等情，有系爭土地之地價謄本（見本院卷(一)第18至22頁）可按；是經計算後，被告就此等地上物無權占有系爭土地，應給付原告等相當於系爭土地租金之不當得利、損害金額如附表二所示，逾此金額則屬無據。

2、又查被告非為所有人或事實上處分權人之如附圖二所示坐落系爭112地號土地上之編號乙柏油路（面積115.69平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號丙其中之柏油路即丙'部分（面積63.46、13.60平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112-1地號土地上之編號丁其中之後半段水泥地即丁-丁'部分（面積39.31平方公尺）、如附圖一所示坐落系爭112地號土地上之編號E1、E2、F、G之電線桿（面積各為0.03、0.07、0.07、0.07平方公尺），被告並未以此等地上物無權占有原告等所有之系爭土地，則原告等自不得據此向被告請求因無權占有所受相當於系爭土地租金之不當得利、損害。

3、再查如附圖二所示坐落系爭112、112-1地號土地上之編號乙、丙、丁路面，被告固以通行方式妨害原告之所有權，惟被告並非獨占、排他的占用此部分土地，則被告所受之利益及原告所受之損害，當非原告所主張之相當於系爭土地租金之不當得利、損害數額，而原告並未舉證此部分之不當得利、損害數額，亦未證明有何民事訴訟法第222條第2項所規定之不能證明數額或證明顯有重大困難之情事，是原告等就此部分未為舉證而不得向被告請求因通行系爭土地所受之不當得利、損害。

四、揆諸前揭各節所述，本件原告等依民法第767條第1項、第

179 條、第 790 條本文等規定，請求被告拆除、移除地上物後返還土地，及不得為占有、使用或通行等行為，暨返還利益或賠償損害，於如主文第一、二項所示之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第 79 條、第 390 條第 2 項、第 392 條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 31 日
民 事 第 二 庭 法 官 孫 曉 青

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 109 年 7 月 31 日
書 記 官 曾 琬 真

附表一（主文第一項：被告應拆除、移除地上物後返還土地，及不得為一定行為部分）：

(一)被告應拆除、移除地上物後返還土地，及不得為占有、使用之行為部分：	被告應將如附圖一所示坐落系爭112-1 地號土地上之編號C鐵皮屋（面積20.87 平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112-1 地號土地上之編號N屋簷（面積0.13平方公尺）拆除，及將如附圖二所示坐落系爭112 地號土地上之編號丙其中之水泥地即丙一丙’部分（面積0.39平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112-1 地號土地上編號丁其中之前半段水泥地即丁’部分（面
-------------------------------------	--

(續上頁)

	積43.92 平方公尺) 移除，並將該部分土地返還予原告等；且不得為占有、使用該部分土地之行為。
(二)被告不得為通行之行為部分：	被告就如附圖二所示坐落系爭112 地號土地上之編號乙柏油路（面積115.69平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112 、112-1地號土地上之編號丙水泥地及柏油路（包括系爭112 地號土地上之丙一丙’水泥地為0.39平方公尺、丙’柏油路為63.46平方公尺’；系爭112-1 地號土地上之丙’柏油路為13.60 平方公尺）、如附圖二所示坐落系爭112-1 地號土地上之編號丁水泥地（包括前半段即丁’為43.92 平方公尺、後半段即丁—丁’為39.31 平方公尺）所在之該部分土地，不得為通行之行為。

附表二（主文第二項：被告應給付原告等之不當得利金額部分）

(一)起訴前5 年（即自102 年8 月7 日起至107 年8 月6 日止）之部分：	被告應給付原告等新台幣9 萬7,343 元，及自民國107 年8 月21日（即起訴狀繕本送達被告之翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。
(二)自起訴時（即107 年8 月7 日）起之部分：	被告應自民國107 年8 月7 日起，至將如主文第一項所示拆除、移除地上物後返還土地予原告等之日止，按年給付原告等新台幣2 萬0,597 元。

◎計算式如下（小數點以下均4 捨5 入）：

1、起訴前5年（即自102年8月7日起至107年8月6日止）之部分，合計為9萬7,343元：

- (1)、102年8月7日至104年12月31日（共2年147日）：4萬0,719元【計算式：5,200《元/平方公尺》× 65.18《平方公尺》× 5%×（2又147/365）《年》÷ 40,719元】；
- (2)、105年1月1日至106年12月31日（共2年）：4萬4,322元【計算式：6,800《元/平方公尺》× 65.18《平方公尺》× 5%× 2《年》÷ 44,322《元》】；
- (3)、107年1月1日至107年8月6日（共218日）：1萬2,302元【計算式：6,320《元/平方公尺》× 65.18《平方公尺》× 5%× 218/365《年》÷ 12,302《元》】；
- (4)、以上合計9萬7,343元【計算式：40,719《元》+ 44,322《元》+ 12,302《元》= 97,343元】。

2、自起訴時（即107年8月7日）起之部分，按年給付金額為：2萬0,597元【計算式：6,320《元/平方公尺》× 65.18《平方公尺》× 5%÷ 20,597元】。

附表三（訴訟費用之負擔）

當事人	訴訟費用負擔之比例
原告	1/2
被告	1/2

附表四（應供擔保及反擔保之金額）

	原告應供擔保之金額	被告應供反擔保之金額
主文第一項	新台幣285萬5,000元	新台幣856萬4,256元
主文第二項	起訴前5年之部分：	起訴前5年之部分：

(續上頁)

	新台幣3 萬3,000元	新台幣9 萬7,343 元
	自起訴時起之部分： 按年新台幣6,900 元	自起訴時起之部分： 按年新台幣2 萬0,597 元