

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第194號

原告 宏盈工業有限公司

法定代理人 莊照雄

訴訟代理人 蔡正廷律師

複代理人 陳曉婷律師

訴訟代理人 林宗憲律師

張克豪律師

被告 賴建安

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國108年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上，如附圖A1、A2、B、C所示土地上之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬捌仟肆佰柒拾伍元，及自民國一百零七年六月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百零七年六月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣玖佰伍拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以附表一所示金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以附表一所示金額預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條定有明文。查，原告起訴狀聲明請求被告應將坐落於原告所有新北市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上之地上物拆除（面積以實測為準），將土地返還原告等語（見本院簡字卷第

11頁）。嗣經本院依職權勘驗現場，並囑託新北市三重地政事務所就原告指界被告所有地上物占有系爭土地繪測土地複丈成果圖後，原告聲明被告應拆除之地上物內容更正為附圖A1、A2、B、C所示土地上之地上物（見本院卷第79頁）。原告上開聲明之更正，係補充事實上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

二、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告所有坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上、門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號建物之圍牆、鐵皮屋及遮光罩等地上物（如附圖A1、A2、B、C所示土地上之地上物，占有面積合計為10.75平方公尺，下合稱系爭地上物），無權占有伊所有之系爭土地，伊自得依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物及返還該部分土地。又被告所有系爭地上物無權占有系爭土地期間，受有相當於租金之不當得利，被告應依民法第179條規定，返還起訴前5年之不當得利新臺幣（下同）5萬6,423元，並自民國107年6月1日起至返還土地之日止，按月給付1,108元（計算式見本院簡字卷第15至19頁）。為此，爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。（二）被告應給付原告5萬6,423元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自107年6月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,108元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，據其前提出之書狀所為之聲明及陳述略以：伊於102年1月21日自本院96年度執助地字第1143號強制執行拍賣程序，登記取得新北市○○區○○路0段000巷0號1至5樓建物（含增建部分、系爭地上物，下合稱130巷1號建物）所有權，惟斯時130巷1號建物仍遭訴外人大然

伊士曼國際股份有限公司、大榕國際股份有限公司（下分稱大然公司、大榕公司）無權占有，伊始另案訴請大然公司、大榕公司遷讓騰空返還130巷1號建物（案列：本院102年度重訴字第433號〈下稱另案民事判決〉、臺灣高等法院103年度重上字第943號，下合稱另案民事事件），嗣三方成立訴訟上和解，並於104年7月1日至130巷1號建物完成點交；伊因拍賣取得130巷1號建物所有權，無從知悉130巷1號建物有無占有系爭土地乙事，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，應自104年7月1日起算；況系爭土地使用分區屬都市計畫內乙種工業區，附近生活機能不佳，相當於租金之不當得利應以申報地價年息百分之1計算始為適當等語，資為置辯。並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、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項前段定有明文。次按以無權占有為原因，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85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查，原告主張系爭土地為其所有，被告所有之系爭地上物，現占有於原告所有之系爭土地，占有面積合計為10.75平方公尺乙節，有系爭土地登記謄本為證（見本院簡字卷第27至29頁），並經本院依職權勘驗現場，且囑託新北市三重地政事務所就系爭地上物占有範圍及面積繪測土地複丈成果圖，有本院勘驗筆錄、新北市三重地政事務所108年1月4日新北重地測字第1085430330號函及所附之複丈成果圖可稽（見本院簡字卷第82至84、92至90頁），復為被告不爭執（見本院簡字卷第70、82頁、本院卷第25至27頁），則原告訴請被告應拆除系爭地上物，並將占有土地返還原告乙節，即屬有據，應予准許。被告以前揭情詞，辯稱：伊無從知悉130巷1號建物有無

01 占有系爭土地云云，仍非占有系爭土地具有正當權源，是被
02 告上開辯解，並不可採。

03 四、就原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？其數額為
04 何部分：

05 (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
06 益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人土地，可
07 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年
08 台上字第1695號判例參照）。被告所有之系爭地上物無權占
09 有系爭土地，已如前述，自係無法律上之原因而受利益，致
10 原告受有不能使用系爭土地之損害，依前揭說明，原告請求
11 被告就無權占用該等部分土地給付相當於租金之不當得利，
12 即屬有據。

13 (二)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
14 價額年息百分之10為限，土地法第97條定有明文。而所謂土
15 地價額，依土地法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定
16 地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定
17 所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有
18 人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內
19 申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80
20 為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金
21 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置
22 、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益
23 等事項綜合判斷之（最高法院68年台上字第3071號判例意旨
24 參照）。

25 (三)查，系爭土地位於新北市三重區，附近有頂崁工業區、先嗇
26 宮捷運站、新北市新莊區頭前國民小學、財團法人印刷創新
27 科技研究發展中心、私立清傳高級職業商業學校、珍豪大飯
28 店，並有多家股份有限公司、郵局、銀行、便利商店、餐飲
29 店等，其交通便利、生活機能完善，此有系爭土地周圍地圖
30 可稽（見本院簡字卷第47頁），本院審酌上情，認原告主張
31 以系爭土地申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得

01 利尚稱過高，應以申報地價年息百分之8計算相當於租金之
02 不當得利，始為適宜。被告辯稱：系爭土地使用分區屬都市
03 計畫內乙種工業區，附近生活機能不佳，相當於租金之不當
04 得利應以申報地價年息百分之1計算始為適當云云，並舉另
05 案民事判決為證（見本院卷第27、52頁），惟細繹另案民事
06 判決內容，該判決所謂土地使用分區屬都市計畫內乙種工業
07 區一事，係指被告所有之同段1063地號土地，並非原告所有
08 之系爭土地，被告就其上開所辯，復未舉證證明，是被告據
09 此辯以相當於租金之不當得利應以申報地價年息百分之1計
10 算云云，自不足取。

11 (四)次查，被告於102年1月21日因拍賣登記系爭地上物所有權，
12 此據被告自陳在卷（見本院卷第26頁），則原告主張被告應
13 自102年6月1日起，給付相當於租金之不當得利，即屬有據
14 。被告辯稱：伊自104年7月1日始自訴外人大然公司、大榕
15 公司點交取得系爭地上物，相當於租金之不當得利應自是日
16 起算云云，然被告於102年1月21日取得系爭地上物所有權之
17 時起，即已無權占有系爭土地，已如前述，自己受有相當於
18 租金之不當得利，至於系爭地上物有無遭他人無權占有，實
19 非的論，則被告上開所辯，亦無可採。又依系爭土地102年
20 至107年之公告地價（見本院簡字卷第49頁），並依平均地
21 權條例第16條規定計算102年6月1日至107年5月31日之申報
22 地價，則原告依系爭地上物占有系爭土地面積共10.75平方
23 公尺計算（見本院簡字卷第19頁），請求被告自102年6月1
24 日起至107年5月31日止，應給付相當於租金4萬8,475元（計
25 算式如附表二所示），並自107年6月1日起至返還土地之日
26 止，按月給付952元（計算式如附表三所示），為有理由，
27 應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

28 五、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告
29 拆除系爭地上物及返還占有土地，並給付原告4萬8,475元，
30 及自起訴狀繕本送達之翌日即107年6月25日（本件起訴狀繕
31 本於107年6月14日寄存送達於被告，有送達證書可稽，見本

院簡字卷第55頁)起至清償日止,按年息百分之5計算之利息,並自107年6月1日起至返還土地之日止,按月給付952元,為有理由,爰判決如主文第一至二項所示,逾此範圍之請求,為無理由,應予駁回。本判決主文第一至二項部分,兩造陳明願供擔保,聲請宣告假執行及免為假執行,均核無不合,爰各酌定相當之擔保金額准許之;至原告敗訴部分,其假執行之聲請,已失所附麗,應予駁回。末本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據,經本院斟酌後,認為均不足以影響本判決之結果,爰不逐一論列,併此敘明。

六、據上論結,本件原告之訴為一部有理由、一部無理由,依民事訴訟法第385條第1項、第79條、第390條第2項、第392條第2項,判決如主文。

中 華 民 國 108 年 5 月 24 日
民事第五庭 法 官 陳心婷

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 108 年 5 月 24 日
書記官 黃炎煌

附表一:

一、就主文第一項部分,於原告以新臺幣參拾萬元為被告供擔保後,得假執行。但被告如以新臺幣捌拾玖萬參仟參佰貳拾伍元預供擔保,得免為假執行。

二、就主文第二項前段部分(即被告應給付原告新臺幣肆萬捌仟肆佰柒拾伍元本息部分),於原告以新臺幣壹萬陸仟伍佰元為被告供擔保後,得假執行。但被告如以新臺幣肆萬捌仟肆佰柒拾伍元預供擔保,得免為假執行。

三、就主文第二項後段部分(即被告應自民國107年6月1日起,按月給付原告新臺幣玖佰伍拾貳元部分),原告於各期屆期後,各以新臺幣參佰貳拾元為被告供擔保後,得假執行。但

被告如分別以新臺幣玖佰伍拾貳元預供擔保，得免為假執行。

附表二：

一、102年6月1日至104年12月31日，共2年7月：

(一)此段期間之公告地價為每平方公尺1萬1,900元，申報地價為每平方公尺9,520元。

(二) $9,520\text{元} \times 10.75\text{平方公尺} \times 8\% \times (2 + 7/12) = 2\text{萬}1,150\text{元}$ （元以下四捨五入）。

二、105年1月1日至106年12月31日，共2年：

(一)此段期間之公告地價為每平方公尺1萬6,400元，申報地價為每平方公尺1萬3,120元。

(二) $1\text{萬}3,120\text{元} \times 10.75\text{平方公尺} \times 8\% \times 2 = 2\text{萬}2,566\text{元}$ （元以下四捨五入）。

三、107年1月1日至107年5月31日，共5月：

(一)此段期間之公告地價為每平方公尺1萬6,600元，申報地價為每平方公尺1萬3,280元。

(二) $1\text{萬}3,280\text{元} \times 10.75\text{平方公尺} \times 8\% \times 5/12 = 4,759\text{元}$ （元以下四捨五入）。

四、綜上，合計4萬8,475元。

附表三：

$1\text{萬}3,280\text{元} \times 10.75\text{平方公尺} \times 8\% \times 1/12 = 952\text{元}$ （元以下四捨五入）。