

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1041號

原告 廖正義
訴訟代理人 余忠益律師
被告 金達誠企業有限公司
法定代理人 王翠珍
被告 蔡振業

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國110年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣貳拾萬參仟貳佰玖拾伍元，及自民國一百零九年三月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬參仟貳佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度台上字第471號判決意旨參照）。另按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言

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；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。查原告起訴時，原聲明請求：「(一)被告應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○○○ ○○○號土地（下合稱系爭土地）上如民事起訴狀附圖編號紅色虛線部分所示之地上物（面積約100平方公尺）（實際位置及面積以實測為準）拆除並將上開土地返還予原告。(二)被告等應連帶給付原告新臺幣（下同）1,080,710元，並自民事起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告17,475元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行」等語，有民事起訴狀可佐（見本院卷第11頁）；嗣於本院審理時，撤回前開聲明第1項拆除地上物及第2項後段按月連帶給付原告17,475元部分，並追加請求聲明第2項前段1,080,710元之法定利息，即聲明變更為：「(一)被告應連帶給付原告1,080,710元，並自起訴狀繕本送達對造之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行」等語（見本院卷第161頁），而被告就上開聲明之撤回及變更並未爭執，又經核原告上開追加請求法定利息聲明之部分，與原先聲明為同一基礎事實，亦與前揭規定相符。是以，原告上開撤回、追加及變更聲明部分，均於法有據，自應准許。

二、本件被告金達誠企業有限公司（下稱金達誠公司）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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其對被告金達誠公司一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告係系爭土地）之所有權人；被告蔡振業為同段第405地號（下稱405地號土地）土地之所有權人，及被

告金達誠公司之實際負責人。被告明知系爭土地為原告所有，仍以水泥塊堆疊圍牆無權占用系爭土地如附圖編號403 (1)及404 (1)所示面積共116.95平方公尺。雖被告現已拆除該等水泥塊，然被告等因無權占有系爭土地116.95平方公尺，仍享有相當於租金之利益，致原告受有同額損害，自應負不當得利及共同侵權損害賠償責任，惟原告僅請求其中100平方公尺之損害。又系爭土地位於新北市○○區○○段之土城工業區附近，緊鄰國道三號高速公路，商業機能優良，交通便利，應以系爭土地申報地價年息百分之7計算被告所受利益即原告所受損害。而系爭土地104年公告現值為37,676元、105年公告現值為39,030元、106年度公告現值為38,482元、107年度公告現值為37,701元、108年度公告現值為37,446元，參照平均地權條例第16條規定，系爭土地申報地價為上開「公告現值」百分之80，依此計算，是被告等自104年3月5日至109年3月5日止，無權占用系爭土地之相當於租金不當得利即原告所受損害為1,080,710元。爰依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應連帶給付原告1,080,710元，並自起訴狀繕本送達對造之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；且願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告金達誠公司未於辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、被告蔡振業則以：伊不知道有占用系爭土地，伊僅係就10幾年前購買405地號土地時之使用狀況為使用，已使用10幾年。又水泥石塊係伊為經營被告金達誠公司所放置，惟已全數拆除等語置辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

四、本院得心證理由：

原告主張其為系爭土地之所有權人，被告等自104年3月5日至109年2月17日止，占用系爭土地如附圖編號403 (1)及404 (1)所示面積共116.95平方公尺等情，為原告及被告蔡振業所不爭執，並有系爭土地登記第一類謄本、土地所有權狀

等件在卷可佐（見本院卷第95至97、103至105頁），復經本院會同新北市板橋地政事務所到場勘驗測量屬實，有本院現場履勘筆錄、現場拍攝照片及新北市板橋地政事務109年11月6日新北板地測字第1096021427號函暨附件土地複丈成果圖等件在卷可證（見本院卷第119至143、147至149頁），應堪予認定。又被告金達誠公司於相當時期受合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述以供本院審酌，本院審酌上開事證，此部分之事實應堪認定。原告復主張被告遲至109年3月5日仍繼續無權占用系爭土地116.95平方公尺，合併計算原告起訴請求前5年內之期間，被告等應連帶給付原告1,080,710元，則為被告蔡振業所否認，並以前詞置辯，經查；

（一）原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，主張被告等應連帶給付原告1,080,710元，有無理由？

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。又民事上之共同侵權行為（狹義的共同侵權行為，即加害行為）與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為（最高法院67年台上字第1737號判例意旨參照）。又無權占有他人土地者，侵害土地所有人自由使用、收益所有物之權能，屬不法侵害他人之所有權，致土地所有權人受有損害。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念。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價年息百分之10為限。」、「第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1項、第105條分別訂有明文。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，而法定地價係土地所有人依土

地法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權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價者，以「公告地價」百分之80為其「申報地價」；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定之價額，惟公有土地，則以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。再基地租金之數額，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，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院61年台上字第1695號、68年台上字第3071號判例參照）。復按租金之請求權因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明定。又無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院49年台上字第1730號判例、65年度第5次民庭庭推總會決定參照），則依同一法理，對相當於已罹短期消滅時效之利息損害，自亦不得請求為賠償而給付。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條前段定有明文。是以原告主張被告有無權占有情事，倘原告已證明其物之所有權存在之事實，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。所謂占有之正當權源，其情形無非基於物權或基於債權而占有，前者如基於地上權、質權而占有他人之不動產、動產；後者如基於買賣、租賃、使用借貸而受交付者，得對出租人、貸與人主張有權占有等類是。

2. 查，原告為系爭土地之所有權人，且被告自104年3月5日至109年2月17日止，占用系爭土地如附圖編號403 (1)及404 (1)所示面積共116.95平方公尺等情，已如前述。被告等均

01 未能提出合法使用系爭土地之法律權源，自堪認被告確實無
02 權占有系爭土地之上揭面積。又被告蔡振業固辯稱：伊不知
03 道有占用系爭土地等語，惟被告於使用被告蔡振業所有之40
04 5地號土地時，未確認該土地所有權範圍，致占用系爭土地
05 面積116.95平方公尺，難謂被告等於使用上並無過失，自應
06 負連帶過失損害賠償責任。至原告主張被告等於109年2月
07 18日至3月5日間，仍繼續無權占有上開所揭土地面積，則
08 未提出相關事證，以實其說，自無可採。是以，原告依民法
09 第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告連帶
10 賠償自104年3月5日起至109年2月17日止，相當於租金
11 之損害，為有理由，逾此部分請求，則為無理由。

12 3.其次，原告主張系爭土地位於新北市○○區○○段之土城工
13 業區附近，緊鄰國道三號高速公路，商業機能優良，交通便
14 利等情，為兩造所不爭執。是本院審酌系爭土地坐落位置、
15 工商業發展程度及生活機能程度，併考量被告等無權占有附
16 圖編號403(1)及404(1)部分之使用情形等一切情狀，認被告
17 無權占有附圖編號403(1)及404(1)部分致原告所受損害，應
18 以系爭土地之「申報地價」年息百分之7計算為合理適當。
19 至原告主張以「公告現值」計算相當於租金之損害賠償云云
20 ，惟前開土地法所稱土地總價額，係以法定地價為準，而法
21 定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平均地
22 權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地
23 價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如
24 土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之
25 80為其申報地價，已如前述。而「公告現值（即公告土地現
26 值）」，則係直轄市或縣（市）政府對於轄區內土地，經常
27 調查其地價動態，將地價相近的土地劃為同一地價區段，並
28 估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地
29 現值表於每年1月1日公告，作為政府課徵土地增值稅、遺
30 產稅、贈與稅之依據，與「公告地價」係供土地所有權人申
31 報地價後據以課徵地價稅以及地租費用之依據，尚有不同，

是原告上開主張顯屬無據，不可為採。

4. 次查，系爭土地之公告地價，於104年1月為每平方公尺5,568元、105年1月及106年1月均為每平方公尺7,816元、107年1月及108年1月均為7,542元等情，業據原告提出新北市政府公告地價之網頁資料為證（見本院卷第41頁）。又公告地價並不當然等於申報地價，即公告地價僅係作為土地所有權人申報地價之依據，此觀平均地權條例第16條規定即明。申言之，申報地價為國家機關課徵地價稅之計算基礎（平均地權條例第17條第1項規定參照），衡以一般社會常情，尚難想像一般人民，將以公告地價百分之80以上之數額為地價之申報，而被以較高之地價為地價稅之計算，且公告地價百分之80之數額亦為土地所有權人未申報地價時之法定地價。故系爭土地之申報地價，於104年1月應為每平方公尺4,454元（計算式： $5,568 \text{ 元} \times 80\% = 4,454 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）、105年1月及106年1月應為每平方公尺6,253元（計算式： $7,816 \text{ 元} \times 80\% = 6,253 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）、107年1月及108年1月均為6,034元（計算式： $7,542 \text{ 元} \times 80\% = 6,034 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）。又系爭土地於109年間之申報地價均為每平方公尺5,953元，則有系爭土地登記謄本在卷可佐（見本院卷第95、97頁）。又被告就附圖編號403(1)及404(1)所示之土地占用面積為116.95平方公尺，且原告僅一部請求其中100平方公尺部分，均如前述。是以前揭申報地價為計算基礎，乘以年息百分之7，並按原告請求如附圖編號403(1)及404(1)所示之土地占用部分面積100平方公尺計算後，可知原告得請求被告等應連帶給付其自104年3月5日至109年3月5日之相當於租金之損害賠償合計為203,295元【計算式：104年3月5日至12月31日期間部分：申報地價4,454元 $\times 100 \text{ m}^2 \times 7\% \times 302/365 \text{ 年} = 25,797 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）+（105、106年間部分：申報地價6,253元 $\times 100 \text{ m}^2 \times 7\% \times 2 \text{ 年} = 87,542 \text{ 元}$ ）+（107、108年間部分：申報地價6,034元 $\times 100 \text{ m}^2 \times 7\% \times 2$

01 年 = 84,476元) + (109年1月1日至2月17日期間部分：
02 申報地價5,953元 × 100 m² × 7% × 48/365年 = 5,480元，元
03 以下四捨五入) = 203,295元】。

04 5.從而，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規
05 定，主張被告應連帶給付原告203,295元，為有理由，逾此
06 部分請求，則為無理由。

07 (二)至於原告依民法第179條規定，請求被告等上開部分，核屬
08 選擇合併，其依上開訴訟標的之請求被告等負「連帶給付責
09 任」既為有理由，縱依民法第179條規定請求，其相當於租
10 金之計算金額部分，並無不同之理；況且，連帶給付債務以
11 當事人間明示約定或法律規定為限（民法第272條參照），
12 是不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，且屬可分
13 之金錢債權，故同時有多數利得人時，應各按其利得數額負
14 返還責任，非以請求人所受損害若干為準（最高法院97年台
15 上字第1809號民事判決）。即不當得利之債並無從請求連帶
16 給付。是上開侵權行為訴訟標的之請求較有利於原告甚明，
17 本院自毋庸就其餘請求權併予審究，附此敘明。

18 (三)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
19 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
20 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
21 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務
22 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
23 延利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
24 可據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第
25 233條第1項前段、第203條分別定有明文。查被告既負有
26 連帶給付原告203,295元之義務，業如前述。而本件民事起
27 訴狀繕本係於109年3月23日均送達被告之情，有本院送達證
28 書2紙附卷可參（見本院卷第57、59頁），被告迄未給付，
29 應負遲延責任。則原告請求被告給付自民事起訴狀繕本送達
30 翌日即109年3月24日起至清償日止，按年息百分之5計算
31 之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

01 四、綜上所述，原告依據民法第184條第1項前段、第185條第
02 1項規定，請求被告等應連帶給付203,295元，為有理由，
03 應予准許，逾此部分請求，則無理由，應予駁回。又原告勝
04 訴部分，金額在50萬元以下，應依職權宣告假執行，並酌定
05 相當擔保金額宣告免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，
06 因訴之駁回而失所依據，不予准許，應併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
08 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
09 不一一加予論述，附此敘明。

10 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
11 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日
14 民事第五庭 法官 鄧雅心

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日
19 書記官 陳曉瑋

20 附圖：