臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第956號

原　　告　葉世禧
訴訟代理人　林　謙
被　　告　千紘興業股份有限公司
法定代理人　曹美雀
訴訟代理人　翁發育
　　簡銘宏

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國109 年7 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○號土地上，如附圖暫編地號四一七之五四部分所示（面積六二六平方公尺）之地上物（鐵皮屋）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬貳仟捌佰叁拾壹元，及自民國一百零九年七月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百零九年三月二十六日起至拆除地上物騰空返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟肆佰壹拾玖元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰壹拾肆萬柒仟零壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，為民事訴訟法第256 條所明定。查原告起訴原聲明：㈠被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○號土地，如附圖所示編號000-00⑴部分（面積約500平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）6 萬6,159 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，暨自民國（下同）109 年3 月26日起至返還上開土地之日止

，按月給付原告1,133 元。嗣於本院審理中，經會同現場履勘並測得占用面積後，依測量結果而變更其起訴聲明如主文第1 項、第2 項所示（見本院卷第133 至134 頁）。核其所為乃僅補充或更正其事實上及法律上之陳述，依上說明，並非訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為伊所有，惟被告無合法權源，亦未經伊同意，即自104 年起擅自占用系爭土地，並於其上搭建鐵皮屋作為廠房使用，被告無合法權源占有伊所有之系爭土地，屬無權占有，伊於108 年9 月間申請鑑界測量時，始發現被告占用之事實，伊自得依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求被告拆除前揭地上物，並將占用之土地返還予伊。又承前述，被告因無權占有使用系爭土地，獲有相當於租金之利益，致伊受損害，依民法第179 條，伊並得向原告請求自104 年3 月26日起至109 年3 月25日止，按申報地價年息10％計算之相當於租金之不當得利，共計為8 萬2,831 元，暨自109 年3 月26日起至拆除地上物返還土地日止，按月依申報地價年息10％計算之相當租金不當得利1,419 元。為此，爰依民法第767 條第1 項前段、中段、第179 條規定，提起本件訴訟，並聲明求為判決：除擔保金額外如主文所示。

二、被告則以：對於系爭土地所有權人為原告並無意見，且就有於系爭土地上以鐵皮屋占有之事實不爭執。另伊係於76年間，透過法院拍賣取得坐落新北市○○區○○○段○○○○○ ○○○○○○○○○號土地與已辦理保存登記之新北市○○區○○街○○號建物之所有權以及其上未辦保存登記之鐵皮屋。伊就系爭土地確實沒有占有之合法權源，就此部分伊沒有要什麼主張；惟原告主張以申報地價10％計算相當於租金之不當得利尚屬過高，應以5 ％計算較為相當等語資為抗辯，並聲明求為判決：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，

願供擔保請准免為假執行。

三、原告主張其為系爭土地之所有權人，而系爭土地如附圖所示暫編地號417-54部分，面積為626 平方公尺，遭被告以搭建鐵皮屋方式，無權占用之事實，業據原告提出與所述相符之土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、土地複丈成果圖、航照圖、現場照片數幀等件在卷為證（見本院卷第25頁、第29至31頁、第71至79頁、第149 至151 頁），且經本院勘驗現場及囑託新北市樹林地政事務所測量人員現場測量屬實，製有勘驗筆錄（見本院卷第115 至117 頁）及新北市樹林地政事務所檢送之土地複丈成果圖（見本院卷第121 頁）在卷可參，而被告對於原告前揭所為系爭土地為原告所有，遭被告以搭建鐵皮屋方式，無權占用使用中之主張並不爭執，復對於前揭土地複丈成果圖之測量結果亦表示無意見（見本院卷第89頁、第134 至135 頁），是原告上揭主張之事實，自堪信為真實。

四、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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767 條規定甚明。又，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2053號判決意旨參照）；再者，違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法院85年度台上字第51號判決意旨參照）。是未保存登記不動產之受讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，受讓人自有拆屋之權能。查本件如附圖所示暫編地號417-54部分，面積626 平方公尺之地上物係由被告於76年8 月31日拍賣時一併取得，並於嗣後加以擴建，為未辦保存登記建物，權利歸屬於被告，現供被告作倉庫使用中，且被告係無權占用系爭土地上述部分等情，既經認定屬實如前，且為被告所不爭執（見本院卷第第89頁、第

115 頁、第134 頁），則依前揭法條規定與說明，被告自有拆除權限，原告得請求被告將該地上物拆除，並將所占用之系爭土地如附圖暫編地號417-54所示部分返還予原告。

五、次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 條定有明文。又依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（最高法院61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。又土地法第97條第1 項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至於非供居住之營業用房屋、工業區內之廠房並不涵攝在內（最高法院92年度台上字第1475號、93年度台上字第1718號裁判意旨參照）。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，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號裁判意旨參照）。查本件被告無權占有原告所有系爭土地如附圖暫編地號417-54所示部分，業如前述，被告自獲有免於支付租金之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害甚明，原告自得依民法第179 條規定，請求被告返還其占用系爭土地上開部分相當於租金之不當得利。又被告於系爭土地上之地上物（鐵皮屋）係作為工廠倉庫使用，且系爭土地位於新北市樹林區三興工業區內，周圍多為工廠、廠辦，臨近工興街，周遭附近有龍華科技大學、光啟高中、三多國小、中山公園，三興路上商店林立，鄰近生活機能及附近交通運輸狀況普通，距最近公車站牌步行約7 分鐘之地理位置與周遭狀況，有原告所拍攝之現場照片（見本院卷第61至65頁）及所提供之Goole 地圖（見本院卷第53至59頁）足憑，亦經本院履勘現場時查明屬實，製有勘驗筆錄在卷可按（見本院卷第115 頁）。是本院審酌系爭土地坐落之位置、交通狀況、周遭

工商繁榮程度以及被告所有占用土地之地上物係作為工廠倉庫使用等情，認原告所主張被告應給付原告相當於租金之不當得利，應以申報地價年息百分之十計算為適當，被告所辯原告請求不當得利數額過高云云，無堪憑採。再者，原告主張被告無權占有系爭土地之面積為如附圖暫編地號417-54所示部分，面積626 平方公尺，關於本件相當於租金之不當得利，應以104 年度為每平方公尺224 元、105 年度迄今為每平方公尺272 元之系爭土地申報地價據以計算等節，均為被告所不爭執（見本院卷第135 頁）。是故原告得請求被告給付起訴前5 年（即104 年3 月26日起至109 年3 月25日止）相當於租金之不當得利即應為8 萬2,831 元（計算式詳附表），並應自109 年3 月26日起至拆除地上物騰空返還前開土地之日止，按月給付原告1,419 元（計算式：272 × 626 × 10％÷ 12＝1,419 ；小數點後四捨五入）。

六、從而，原告依民法第767 條第1 項前段、中段及同法第179 條規定，訴請被告應將系爭土地上如附圖暫編地號417-54所示部分之地上物（鐵皮屋）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；另應給付原告8 萬2,831 元，及自民事追加訴之聲明暨準備一狀繕本送達被告翌日即109 年7 月28日（見本院卷第137 頁）起至清償日止，按年息5 ％計算之利息，暨自109 年3 月26日起至拆除地上物騰空返還土地日止，按月給付原告1,419 元，均為有理由，應予准許。

七、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

八、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告之。

九、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　10　　日

民事第一庭　法　官　黃若美

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　　8　　月　　10　　日

書記官　王敏芳

附表

相當於租金之不當得利計算表（以申報地價年息10%計算）					
新北市○○區○○○段○○○○○○○○號土地	A.申報地價(元/平方公尺)	B.占有面積(平方公尺)	C.年息	D.期間	金額(A×B×C×D)（新臺幣，小數點後四捨五入）
104 年3 月26日至104年12月31日	224	626	10%	280/365	10,757元
105 年1 月1 日至108年12月31日	272	626	10%	4	68,109元
109 年1 月1 日至109 年3 月25日	272	626	10%	85/365	3,965元
合計					82,831元