

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第399號

原告 尚允建設股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

複代理人 葉立宇律師

余家斌律師

被告 吳原豪

訴訟代理人 羅興章律師

被告 晉力實業股份有限公司

法定代理人 吳德昌

訴訟代理人 許玉娟律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告吳原豪應給付原告新臺幣（下同）120萬6391元，及其
中82萬9606元自民國109年5月5日起、其餘37萬6785元自
110年4月26日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計
算之利息。

二、被告晉力實業股份有限公司應給付原告12萬530元，及其中
8萬2886元自109年5月5日起、其餘3萬7644元自110年
4月26日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告吳原豪負擔百分之10，被告晉力實業股份有
限公司負擔百分之1，餘由原告負擔。

五、本判決主文第一項於原告以40萬元為被告吳原豪供擔保後，
得假執行。但被告吳原豪如以120萬元為原告預供擔保，得
免為假執行。

六、本判決主文第二項於原告以4萬元為被告晉力實業股份有限
公司供擔保後，得假執行。但被告晉力實業股份有限公司如
以12萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、程序事項

04 原告起訴時請求被告吳原豪、晉力實業股份有限公司（下稱
05 晉力公司，與吳原豪合稱被告，分則逕以姓名及公司簡稱稱
06 之）與吳德昌將新北市○○區○○段○○○ 〇號土地（下稱系
07 爭土地）上門牌號碼新北市○○區○○○路○○○ 號建物（下
08 稱系爭建物）拆除，並將系爭土地返還原告及全體共有人，
09 並給付相當於租金之不當得利。嗣原告聲明經數次變更及撤
10 回後，最終之聲明如後述。核原告所為變更聲明部分，屬因
11 情事變更而以他項聲明代最初之聲明，與民事訴訟法第255
12 條第1項第4款之規定相符，應予准許；撤回吳德昌為被告
13 部分，因吳德昌未異議，依民事訴訟法第262條第4項之規
14 定，已生撤回效力。

15 二、原告的主張

16 （一）原告前於106年6月取得系爭土地權利範圍6400分之1後
17 ，又陸續購買持分並辦理所有權移轉登記，嗣原告就系爭
18 土地之權利範圍為8萬640分之2萬9971。系爭土地上如
19 附圖所示代碼A部分、面積1209.33平方公尺地上物係吳
20 原豪所興建，代碼B部分、面積120.88平方公尺地上物則
21 係晉力公司所有，均未得系爭土地全體共有人同意而
22 無權占用系爭土地，被告因而受有相當於租金之利益。原
23 告依不當得利法律關係，請求被告給付起訴前5年至吳原
24 豪於110年2月9日取得系爭土地全部所有權之日止，相
25 當於租金之不當得利，吳原豪部分為新臺幣（下同）369
26 萬4332元、晉力公司部分為36萬9305元。

27 （二）聲明

28 1.晉力公司應給付原告36萬9305元，及其中25萬3961元自起
29 訴狀繕本送達翌日起、其中11萬5344元自民事準備三狀送
30 達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息。

01 2.吳原豪應給付原告369萬4332元，及其中254萬503元自
02 起訴狀繕本送達翌日起、其中115萬3829元自民事準備三
03 狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算
04 之利息。

05 3.願供擔保請准宣告假執行。

06 三、被告的答辯

07 (一) 晉力公司

08 晉力公司所有之附圖代碼B部分地上物固無權占用系爭土
09 地，惟不當得利之計算仍應受土地法第97條、第105條之
10 限制。並為聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保
11 請准宣告免為假執行。

12 (二) 吳原豪

13 附圖代碼A部分地上物係吳原豪基於上一代共有人間默示
14 分管土地之約定於分管範圍內興建，為上一代共有人同意
15 興建。附圖代碼A部分地上物興建完成2年後，因無獨立
16 出入口不具經濟效用，故吳原豪未再使用收益，與不當得
17 利之要件不合。又附圖代碼A部分地上物約於85年間搭建
18 ，原告於106年6月取得系爭土地持分時知悉該地上物存
19 在之事實仍購買系爭土地，應受分管契約之拘束。系爭土
20 地嗣經拍定，原告已獲有每坪超過10萬元之利益，其並未
21 受損害。聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請
22 准宣告免為假執行。

23 四、本院的判斷

24 (一) 附圖代碼A部分及B部分地上物皆占用系爭土地，占用面
25 積分別為1209.33平方公尺、120.88平方公尺，且A部分
26 地上物事實上處分權人為吳原豪、B部分地上物事實上處
27 分權人為晉力公司等情，有附圖即新北市新莊地政事務所
28 109年10月22日土地複丈成果圖可證，且為兩造所不爭。
29 又原告歷年取得系爭土地應有部分之權利範圍如附表所示
30 ，則有系爭土地登記第一類謄本、異動索引可證（見調解
31 卷第15至121頁，本院卷第67至85頁）。嗣系爭土地於分

01 割共有物強制執行事件中，於109年12月9日由吳原豪以
02 1億2100萬元拍定，且經本院於110年2月9日發給權利
03 移轉證書而成為系爭土地之單一所有人等情，有本院民事
04 執行處109年12月9日函、110年2月9日不動產權利移
05 轉證書可證（見本院卷第219至221、235至237頁）。
06 吳原豪主張其與系爭土地前共有人成立分管契約等語，惟
07 未提出事證以實其說，難認有據。又房屋不能脫離土地而
08 獨立存在，房屋所有人或事實上處分權人即為占有基地者
09 ，與房屋使用狀態無涉；故吳原豪縱已多年未使用附圖代
10 碼B部分地上物，然其既為該地上物事實上處分權人，自
11 仍持續占用系爭土地。是原告主張被告無權占用系爭土地
12 ，應屬可採。

13 （二）關於相當於租金不當得利計算標準，晉力公司主張有土地
14 法第105條準用同法第97條之適用。惟城市地方供營業用
15 之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一
16 般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定
17 之限制。依土地法第105條規定準用同法第97條規定，此
18 於租用基地建築房屋應亦同。附圖代碼A、B部分地上物
19 均非一般住宅，而係廠房型態，有原告提出之現場照片可
20 證（見本院卷第161至189頁），依前述說明，自無適用
21 土地法第97條、第105條規定之餘地。又原告主張當地每
22 月每坪租金行情為832元等語，並提出房屋交易及周邊地
23 圖網站資訊為憑（見本院卷第279至291頁）。然系爭土
24 地周邊未臨道路，附圖代碼A部分地上物僅有防火巷道可
25 供一人步行進入，汽機車均無法通過，且附圖代碼B部分
26 與新北市○○區○○○路○○○號建物間有鐵皮牆阻隔，無
27 法進入等情，除有前述原告提出之現場照片可證外，亦經
28 本院勘驗屬實（見本院卷第113至117頁）。是被告主張
29 占用系爭土地之地上物經濟利用價值甚低等語，應屬可採
30 ，其租金標準自難與周邊一般廠房相提並論。乃本院審酌
31 系爭土地遭占用之位置、面積、用途、周邊工商繁榮程度

等因素，並參酌原告提出之租金行情、系爭土地歷年公告地價，認本件原告所受相當於租金之損害，以每平方公尺每年1000元為適當。是附圖代碼A部分每日相當於租金不當得利數額應為3313元（計算式： $1209.33 \times 1000 \div 365 = 3313$ ，本判決所有計算式小數點以下均四捨五入），附圖代碼B部分每日相當於租金不當得利數額應為331元（計算式： $120.88 \times 1000 \div 365 = 331$ ）。依此計算，吳原豪應給付之不當得利金額為120萬6391元（計算方式詳附表一），晉力公司應給付之不當得利數額為12萬530元（計算方式詳附表二）；逾此數額之請求，則非有據。

（三）原告本件請求係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期限。原告請求吳原豪就附表一編號1至36合計82萬9606元部分自109年5月5日起、就附表一編號37之37萬6785元部分自110年4月26日（原告未舉證證明民事準備三狀送達日為何，故以該狀後之言詞辯論期日為準）起，請求晉力公司就附表二編號1至36合計8萬2886元部分自109年5月5日起、就附表二編號37之3萬7644元部分自110年4月26日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據；逾此範圍之利息請求，則非有據。

五、結論

（一）原告請求吳原豪給付120萬6391元，及其中82萬9606元自109年5月5日起、其餘37萬6785元自110年4月26日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，且請求晉力公司給付12萬530元，及其中8萬2886元自109年5月5日起、其餘3萬7644元自110年4月26日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

（二）關於原告勝訴部分，依兩造聲請分別酌定相當之擔保金額宣告予以假執行及免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

(三) 兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列。

(四) 訴訟費用分擔之依據為民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 5 月 17 日

民事第四庭 法官 林琮欽

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 110 年 5 月 17 日

書記官 陳威同

附表一

編號	起日	末日	日數 (甲)	應有部分比例 (乙)	每日不當得利金額 (丙=3313 ×)	期間內 不當得利金額 (甲× 丙)
1	106/7/12	109/4/8	1002	1 / 6400	0.518	519
2	106/8/2	109/4/8	981	24 / 6400	12.424	12188
3	106/11/3	109/4/8	888	1 / 256	12.941	11492
4	106/11/3	109/4/8	888	1 / 256	12.941	11492
5	106/11/3	109/4/8	888	1 / 64	51.766	45968
6	106/12/11	109/4/8	850	1 / 120	27.608	23467
7	107/1/17	109/4/8	813	1 / 32	103.531	84171
8	107/1/17	109/4/8	813	1 / 32	103.531	84171
9	107/1/31	109/4/8	799	10000 / 240000	138.042	110295

(續上頁)

10	107/1/31	109/4/8	799	12 / 384	103.531	82721
11	107/2/27	109/4/8	772	1 / 32	103.531	79926
12	107/2/27	109/4/8	772	1 / 320	10.353	7993
13	107/2/27	109/4/8	772	41 / 2880	47.164	36411
14	107/2/27	109/4/8	772	49 / 11520	14.092	10879
15	107/2/27	109/4/8	772	49 / 11520	14.092	10879
16	107/5/1	109/4/8	709	3 / 2240	4.437	3146
17	107/5/1	109/4/8	709	3 / 1120	8.874	6292
18	107/5/1	109/4/8	709	3 / 2240	4.437	3146
19	107/5/8	109/4/8	702	1 / 60	55.217	38762
20	107/5/15	109/4/8	695	1 / 320	10.353	7195
21	107/6/4	109/4/8	675	1 / 120	27.608	18636
22	107/6/8	109/4/8	671	1 / 320	10.353	6947
23	107/6/8	109/4/8	671	3 / 1120	8.874	5955
24	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	27.608	18360
25	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	27.608	18360
26	107/6/14	109/4/8	665	2 / 120	55.217	36719
27	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	27.608	18360
28	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	27.608	18360

(續上頁)

29	109/1/2	109/4/8	98	10 / 720	46.014	4509
30	109/1/2	109/4/8	98	10 / 720	46.014	4509
31	109/1/2	109/4/8	98	10 / 720	46.014	4509
32	109/1/9	109/4/8	91	1 / 320	10.353	942
33	109/1/9	109/4/8	91	1 / 320	10.353	942
34	109/1/9	109/4/8	91	1 / 640	5.177	471
35	109/1/9	109/4/8	91	1 / 640	5.177	471
36	109/2/26	109/4/8	43	1 / 320	10.353	445
37	109/4/9	110/2/8	306	29971 / 80640	1231.323	376785

附表二

編號	起日	末日	日數 (甲)	應有部分比例 (乙)	每日不當得利金額 (丙=331 ×)	期間內 不當得利金額 (甲× 丙)
1	106/7/12	109/4/8	1002	1 / 6400	0.052	52
2	106/8/2	109/4/8	981	24 / 6400	1.241	1218
3	106/11/3	109/4/8	888	1 / 256	1.293	1148
4	106/11/3	109/4/8	888	1 / 256	1.293	1148
5	106/11/3	109/4/8	888	1 / 64	5.172	4593
6	106/12/11	109/4/8	850	1 / 120	2.758	2345

(續上頁)

7	107/1/17	109/4/8	813	1 / 32	10.344	8409
8	107/1/17	109/4/8	813	1 / 32	10.344	8409
9	107/1/31	109/4/8	799	10000 / 240000	13.792	11020
10	107/1/31	109/4/8	799	12 / 384	10.344	8265
11	107/2/27	109/4/8	772	1 / 32	10.344	7985
12	107/2/27	109/4/8	772	1 / 320	1.034	799
13	107/2/27	109/4/8	772	41 / 2880	4.712	3638
14	107/2/27	109/4/8	772	49 / 11520	1.408	1087
15	107/2/27	109/4/8	772	49 / 11520	1.408	1087
16	107/5/1	109/4/8	709	3 / 2240	0.443	314
17	107/5/1	109/4/8	709	3 / 1120	0.887	629
18	107/5/1	109/4/8	709	3 / 2240	0.443	314
19	107/5/8	109/4/8	702	1 / 60	5.517	3873
20	107/5/15	109/4/8	695	1 / 320	1.034	719
21	107/6/4	109/4/8	675	1 / 120	2.758	1862
22	107/6/8	109/4/8	671	1 / 320	1.034	694
23	107/6/8	109/4/8	671	3 / 1120	0.887	595
24	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	2.758	1834

(續上頁)

25	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	2.758	1834
26	107/6/14	109/4/8	665	2 / 120	5.517	3669
27	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	2.758	1834
28	107/6/14	109/4/8	665	1 / 120	2.758	1834
29	109/1/2	109/4/8	98	10 / 720	4.597	451
30	109/1/2	109/4/8	98	10 / 720	4.597	451
31	109/1/2	109/4/8	98	10 / 720	4.597	451
32	109/1/9	109/4/8	91	1 / 320	1.034	94
33	109/1/9	109/4/8	91	1 / 320	1.034	94
34	109/1/9	109/4/8	91	1 / 640	0.517	47
35	109/1/9	109/4/8	91	1 / 640	0.517	47
36	109/2/26	109/4/8	43	1 / 320	1.034	44
37	109/4/9	110/2/8	306	29971 / 80640	123.021	37644