臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1973號

原　　告　三重汽車客運股份有限公司
法定代理人　李博文
訴訟代理人　陳英鳳律師
被　　告　旭勝實業股份有限公司
法定代理人　李吳輝

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110 年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上，如新北市板橋地政事務所鑑測日期民國110 年10月13日土地複丈成果圖（即附圖）所示編號A 部分，使用面積41.23 平方公尺之地上物拆除，並將上開土地交還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）197,905 元，及自110 年6月19日起至返還前項土地之日止，按月給付原告3,298 元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以1,100,000 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以3,121,111 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，民事訴訟法第256 條定有明文。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。經查，本件原告於民國110 年6月18日起訴時原聲明請求：㈠被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），如起訴狀附圖所示使用面積約10平方公尺（實際面積以地政事務所測量後更正）拆除，返還土地予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）48,800元及自110 年6 月15日起至返還前項土地日止按月給付原告800 元（見調字卷第9 頁）。嗣原告於110 年11月

5日具狀變更上開訴之聲明為㈠被告應將系爭土地上，如新北市板橋地政事務所鑑測日期110年10月13日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A，使用面積41.23平方公尺地上物拆除，返還土地予原告。㈡被告應給付原告197,905元，及自110年6月15日起至返還前項土地之日止，按月給付原告3,298元（見本院卷第119頁）。再於110年11月18日言詞辯論期日變更上開聲明㈡，按月給付不當得利部分，從110年6月19日起計算（見本院卷第132頁）。核原告上開所為聲明變更、補充、更正，以及擴張減縮追加之請求內容，其中聲明第一項就拆除範圍、面積部分所作之變更，係屬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；另就聲明第二項則係屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，要無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠系爭土地為原告所有，而相鄰之新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下各稱403、414地號土地）則登記於訴外人陳秀齡、吳孟蓉二人名下。被告前於403、414地號土地上搭建門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00弄00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），嗣後被告再就系爭建物增建鐵皮建物（下稱系爭鐵皮增建），系爭鐵皮增建橫跨相鄰之國有土地即同段416、417地號土地及部分屬原告所有之系爭土地（占用系爭土地之位置、面積詳如附圖所示編號A部分，41.23平方公尺）。被告與原告間並無任何租、借用關係，被告未經原告同意，自行占用系爭土地增建系爭鐵皮增建，即為無權占用，原告自得依民法第767條規定，請求被告拆除系爭鐵皮增建，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈡另被告無法律上之原因占有系爭土地，而受有使用上之利益，致原告受有損害，原告依民法第179條及最高法院61年台上字第1695號判例所示，得請求被告賠償原告相當於租金之

不當得利。又系爭土地於起訴時之申報地價為12,000元，復參考鈞院另案109 年度訴字第502 號拆除地上物事件民事判決，即吳孟蓉起訴請求被告拆除系爭建物，並返還403 、414 地號土地之民事判決，係以系爭土地申報地價年息8%計算不當得利，則原告得請求被告返還起訴前5 年之不當得利，即105 年6 月19日起至110 年6 月18日止，為197,905 元，及自110 年6 月19日起按月獲得相當於租金之不當得利3,298 元。

㈢從而，爰依民法第179 條、第767 條規定，提起本訴訟等語。

並聲明：1.被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A 部分，使用面積41.23 平方公尺地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。2.被告應給付原告197,905 元，及自110 年6 月19日起至返還前項土地之日止，按月給付原告3,298 元。3.願供擔保，請求宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物及系爭鐵皮增建均為被告所搭建及被告所有，先前係為了避免被強制執行，才將房屋稅籍資料登記在被告的董事名下。被告同意拆除如附圖所示編號A 所示地上物，但系爭建物及系爭鐵皮增建目前出租他人，因為承租人放一個很大的機具在如附圖所示編號A 部分，所以希望可以緩拆等語置辯。

並聲明：同意拆除，但希望緩拆。

三、得心證之理由：

㈠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 條第1 項定有明文。又以無權占有為原因，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。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號判決意

旨可資參照）。

㈡經查，原告主張系爭土地為其所有，被告未經原告同意，自行占用系爭土地上，如附圖所示編號A部分，面積41.23平方公尺搭蓋系爭鐵皮增建之事實，業據提出土地謄本暨異動索引、建物使用執照、現場照片、本院另案110年度訴字第741號開庭通知書暨陳秀齡、吳孟蓉於該案之答辯狀、本院109年度訴字第502號民事判決、原告與訴外人曾憲銘間之存證信函、重測前地號37-40、37-47地號之土地登記簿謄本等件附卷為憑（見調字卷第21頁至第55頁、第67頁至第98頁，本院卷第45頁至第49頁），亦經本院會同新北市板橋地政事務所及兩造，於110年10月13日至現場勘驗屬實，並囑託新北市板橋地政事務所測繪土地複丈成果圖在案，有本院勘驗筆錄、現場照片、附圖在卷可憑（見本院卷第105頁至第113頁），復有歷年房屋稅籍資料、被告之公司變更登記表在卷可考（見本院卷第39頁至第41頁、第53頁至第101頁），且為被告所不爭執，堪信為真。又被告不爭執其無權占用系爭土地，則原告依所有物返還請求權之法律關係，請求被告拆除如附圖所示編號A部分，面積41.23平方公尺之地上物，並將占用土地返還原告，應屬有據。

㈢原告得請求不當得利之數額：

1.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；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其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，故得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

2.被告無權占有系爭土地，受有利益，並致原告受有無法使用系爭土地之損害，原告請求被告償還相當於租金之不當得利

，自屬有據。復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額年息10% 為限，土地法第97條定有明文。又所謂法定地價，依土地法第148 條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有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申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80% 為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金之數額，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（最高法院68年臺上字第3071號判例參照）。查系爭土地位於新北市土城區，屬於城市地方，自有上開規定之適用，且系爭土地在三重客運土城總站範圍，離海山捷運站，走路約十幾分鐘，旁邊是日月光廣場，周邊有許多新建大樓，混雜舊住宅，距10到15分鐘的範圍有學校、金融機構，路口有便利商店，系爭土地位在工業區內，土地鄰巷子，巷道有劃分分向線，雙向通車，交通方便、生活機能良好，而被告占用系爭土地部分係出租予工廠使用等情，業經本院至現場履勘，且為兩造所不爭執，有本院現場履勘筆錄及現場照片在卷可佐（本院卷第105 頁至第109 頁）。是本院審酌土地坐落位置、周邊繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度、被告占用系爭土地之邊界狹長位置，及系爭土地係便利被告併同系爭建物一同出租，應整體觀察以認定被告所受利益等情，因認被告無權占用系爭土地相當於租金之不當得利應以申報地價年息8%計算為適當。

3.復查，系爭土地於105 年1 月、107 年1 月之公告地價分別為每平方公尺15,800元、15,100元，有歷年公告地價查詢表在卷可考（見本院卷第127 頁），而109 年1 月之申報地價為每平方公尺12,000元，亦有土地謄本在卷可考（見調字卷第67頁），則依上開規定，105 年至106 年間之申報地價應以公告地價之八成計算即每平方公尺12,640元，107 年至10

8年之申報地價應以公告地價之八成計算即每平方公尺12,080元。再按租金之請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，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，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院101年度台上字第728號判決意旨參照）。查原告係於110年6月18日提起本件訴訟（見本院卷第11頁），堪認本件時效自110年6月18日中斷，依上開見解，原告得請求之不當得利期間為110年6月18日往前回溯5年期間，即自105年6月19日起至被告返還占用系爭土地之日止。依此計算，原告得向被告請求相當於租金之不當得利金額為：

⑴自105年6月19日起至110年6月18日止：

①105年6月19日起至106年12月31日止：63,927元【計算式：12,640元/平方公尺x 41.23平方公尺x 8%x 1/12x(18+12/30)月＝63,927元，元以下四捨五入，下同】。

②107年1月1日起至108年12月31日止：79,689元（計算式：12,080元/平方公尺x 41.23平方公尺x 8%x 2年＝79,689元）。

③109年1月1日起至110年6月18日止：58,052元（計算式：12,000元/平方公尺x 41.23平方公尺x 8%x 1/12÷(17+18/30)＝58,052元）。

④共計201,668元（計算式：63,927＋79,689＋58,052＝201,668元），原告就此部分僅請求197,905元，未逾上開得請求之範圍，為有理由，應予准許。

⑵自110年6月19日起至返還上開土地之日止：

再按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之訴之適用範圍，爰參照日本

、德國之立法例，修正為有預為請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。本件被告占用系爭土地，迄今仍無遷讓及返還土地之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，故原告就被告繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請求被告應予返還，核無不合。從而，原告依上開規定，請求被告自110 年6 月19日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，應屬有據。依此計算，被告按月應給付原告之金額為3,298 元（計算式：12,000元/平方公尺x 41.23平方公尺x 8%× 1/12＝3,298 元）。

4.從而，原告請求被告返還自105 年6 月19日起至110 年6 月18日止，相當於租金之不當得利197,905 元，及自110 年6 月19日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告3,298 元，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767 條及第179 條規定，請求被告將如附圖所示編號A 部分，面積41.23 平方公尺之地上物拆除，並將該土地返還原告，暨給付自105 年6 月19日起至返還土地之日止之不當得利197,905 元及自110 年6 月19日起至返還系爭土地之日止，按月給付3,298 元，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；併依職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。

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與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　2　　日

民事第七庭法　官　謝宜雯

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　　12　　月　　2　　日

書記官　劉德玉