

臺灣新竹地方法院民事判決

105年度重訴字第233號

原告 新竹縣政府
法定代理人 楊文科
訴訟代理人 楊隆源律師
複代理人 楊勝鈞
被告 福源食品有限公司
福源商行

兼上二人
共同
法定代理人 曾俊強
上三人共同
訴訟代理人 李晉安律師
複代理人 常家浩
被告 曾廷海
劉瑞英

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年10月24日
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告劉瑞英應將坐落新竹市○○段○○段○○○○○○號土地內如附圖一所示B部分（面積四十三平方公尺）之建物拆除，並將上開土地返還予原告。
- 二、被告福源食品有限公司及福源商行應自第一項如附圖一所示B部分之建物內遷出。
- 三、被告劉瑞英應將坐落新竹市○○段○○段○○○○○○號土地內如附圖一所示C1部分（面積一平方公尺）、同小段一二之六六地號土地內如附圖一所示C2部分（面積三十五平方公尺）之建物拆除，並將上開土地返還予原告。
- 四、被告福源食品有限公司及福源商行應自第三項如附圖一所示C1及C2部分之建物內遷出。
- 五、被告劉瑞英應給付原告新臺幣柒萬伍仟陸佰元，及自民國一〇七年十一月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之

利息。

六、被告劉瑞英應自民國一〇八年十月二十五日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣伍仟壹佰陸拾元。

七、被告劉瑞英應自民國一〇八年十月二十五日起至返還第二項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆仟貳佰捌拾玖元。

八、原告其餘之訴駁回。

九、訴訟費用由被告劉瑞英負擔百分之八十，餘由原告負擔。

十、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為被告劉瑞英供擔保後，得假執行；但被告劉瑞英如以新臺幣肆佰玖拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第二項於原告以新臺幣壹佰參拾柒萬伍仟元為被告劉瑞英供擔保後，得假執行；但被告劉瑞英如以新臺幣肆佰壹拾壹萬伍仟貳佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第三項於原告以新臺幣貳萬伍仟貳佰元為被告劉瑞英供擔保後，得假執行；但被告劉瑞英如以新臺幣柒萬伍仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件被告福源食品有限公司之法定代理人已於民國106年9月4日變更為曾俊強，另原告之法定代理人已於107年12月25日變更為楊文科，有有限公司變更登記表附卷可稽（見本院重訴字卷二第12至13頁），茲由曾俊強於107年1月12日、楊文科於108年1月11日具狀聲明承受訴訟（見本院重訴字卷二第11頁；臺灣高等法院108年度抗

字第155號卷第11頁），經核尚無不合，應予准許。

二、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又不變更訴訟標的，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，同法第256條亦有明文。本件原告起訴時原僅以曾廷海、曾俊強及福源食品有限公司為被告，主張上開3人無權占有新竹縣所有並由原告所管理之新竹市○○段○○段12之7、12之28、12之30、12之66地號等4筆土地，而依物上請求權及不當得利之法律關係請求上開3人拆除地上物、返還土地及給付相當於租金之不當利益，並聲明如附表一「起訴時訴之聲明」欄所載，嗣於訴訟進行中，經本院於民國106年4月28日會同兩造及新竹市地政事務所測量人員至現場勘驗測量，確認各該建物占用系爭4筆土地之位置、範圍及面積，並經新竹市地政事務所以106年5月15日新地測字第1060003751號函及106年7月14日新地測字第1060005465號函檢送土地複丈成果圖各乙份（見本院重訴卷一第113至114頁、第132至133頁，即附圖一、二）到院，且因被告曾俊強及被告福源食品有限公司（下稱被告福源公司）抗辯上開土地上建物之事實上處分權人為劉瑞英，暨福源商行亦占有使用上開土地上建物等語，原告乃於107年11月6日具狀追加劉瑞英及福源商行為被告並追加備位聲明，最終依上開測量結果一併變更聲明為如附表一「變更後訴之聲明」欄所載，有民事追加起訴暨變更聲明狀、民事辯論意旨狀附卷可稽（見本院重訴字卷二第91至95頁；本院重訴字卷三第33至34頁）。核原告上開追加被告及變更聲明部分，係基於被告之建物無權占用系爭4筆土地之同一基礎事實，亦係擴張或減縮其訴之聲明；至於建物之拆除位置、面積及不當得利金額之變更部分，則係經測量而確定應拆除之地上物面積及位置，所為補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，揆諸前揭規定，均無不合，應予准許。

01 三、被告劉瑞英經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
02 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
03 一造辯論而為判決。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：

06 (一)、先位聲明部分：

- 07 1、坐落新竹市○○段○○段12之7、12之28、12之30、12之66
08 地號等4筆土地為新竹縣所有，並由原告管理。門牌號碼新
09 竹市○○路○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ 號之未辦保存
10 建物均為被告劉瑞英所有。而系爭155號建物占用系爭12之
11 7地號土地內如附圖一所示A1部分面積2平方公尺，及系爭
12 12之28地號土地內如附圖一所示A2部分面積27平方公尺、如
13 附圖二所示A3部分面積27平方公尺；系爭159號建物及161
14 號建物則混合占用系爭12之30地號土地內如附圖一所示B部
15 分面積43平方公尺；系爭169號建物占用系爭12之7地號土
16 地內如附圖一所示C1部分面積1平方公尺，及系爭12之66地
17 號土地內如附圖一所示C2部分面積35平方公尺。原告為系爭
18 4筆土地之管理使用機關，被告劉瑞英所有上開建物無權占
19 有系爭4筆土地，並將上開建物交付被告福源公司、曾俊強
20 及福源商行使用，原告自得本於所有權之行使，請求被告劉
21 瑞英排除侵害拆除地上物，並將土地返還予原告，同時請求
22 被告福源公司、曾俊強及福源商行自上開建物遷出。
- 23 2、被告劉瑞英無權占有原告所管理之系爭4筆土地，致原告受
24 有無法使用收益之損害，被告劉瑞英則獲得相當於租金之利
25 益，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告劉瑞英返還
26 相當於租金之不當利益。
- 27 3、又系爭4筆土地之地目均為「建」，且面臨新竹市○○路，
28 位處新竹市鬧區、交通便利，商家、住家林立，商業機能繁
29 盛，依其土地坐落之位置、使用狀況、交通狀況、鄰近區域
30 繁榮程度等情狀，原告依「新竹縣縣有基地及房屋租金率計
31 收基準」第1點規定，按系爭4筆土地申報地價年息5%計算

01 被告劉瑞英每月受有相當於租金之不當得利為新臺幣（下同
02 ）1萬6,107元【計算式： $21,386\text{元} \times (2\text{ m}^2 + 1\text{ m}^2) \times$
03 $5\% \div 12\text{月} + 28,800\text{元} \times (27\text{m}^2 + 27\text{m}^2 + 43\text{m}^2 + 35\text{m}^2) \times 5\%$
04 $\div 12\text{月} = 16,107\text{元}$ 】，原告自得依不當得利法則請求被告劉
05 瑞英按月給付相當於租金之不當得利予原告。又被告劉瑞英
06 至目前為止已受有相當於租金之不當得利合計7萬5,600元
07 【計算式： $28,800\text{元} \times 35\text{m}^2 \times 5\% \times 6/12 \times 3 = 75,600\text{元}$ 】。

08 (二)、備位聲明部分：

09 1、系爭4筆土地均為新竹縣所有，並由原告管理，而各該建物
10 占用各該土地之面積、位置，均已如前述。

11 2、各該建物之事實上處分權人：

12 (1)、就系爭155號建物A1及A2部分，被告曾廷海主張事實上處分
13 權人為被告曾廷海、曾俊強2人，權利範圍各為2分之1，
14 被告曾俊強則抗辯系爭155號建物之事實上處分權人為被告
15 劉瑞英，故應認系爭155號建物A1及A2部分之事實上處分權
16 人為被告曾廷海及劉瑞英。

17 (2)、就系爭155號建物A3部分及161號建物，被告曾廷海主張其
18 為事實上處分權人，而另案即臺灣高等法院107年度上易字
19 第1132號民事判決雖以民法第758條第1項之規定，認定被
20 告曾廷海不能依遺產分割協議書之約定取得上開建物之所有
21 權，但並不否認被告曾廷海已取得該建物之事實上處分權，
22 故應認系爭155號建物A3部分及161號建物之事實上處分權
23 人確為被告曾廷海。

24 (3)、就系爭159號及169號建物，被告曾廷海主張其為事實上處
25 分權人，而該房屋之納稅義務人即被告福源公司抗辯其就上
26 開2間建物並無事實上之處分權，同時主張事實上處分權人
27 應為被告劉瑞英，若被告劉瑞英無法證明其確為上開2間建
28 物之事實上處分權人，自應認定該2間房屋之事實上處分權
29 人為被告曾廷海。

30 3、原告為系爭4筆土地之管理使用機關，被告曾廷海、劉瑞英
31 所有上開建物無權占有系爭4筆土地，並將上開建物交付被

告福源公司、曾俊強、劉瑞英及福源商行使用，原告自得本於所有權之行使，請求被告曾廷海、劉瑞英排除侵害拆除地上物，並將土地返還予原告，同時請求被告福源公司、曾俊強、劉瑞英及福源商行自上開建物遷出。

4、被告曾廷海、劉瑞英無權占有原告所管理之系爭4筆土地，致原告受有無法使用收益之損害，被告曾廷海、劉瑞英則獲得相當於租金之利益，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告曾廷海、劉瑞英返還相當於租金之不當利益。

5、被告曾廷海、劉瑞英每月各受有相當於租金之不當得利為1,709元【計算式： $(21,386\text{元} \times 2\text{ m}^2 \times 5\% \div 12) + (28,800\text{元} \times 27\text{ m}^2 \times 5\% \div 12) \vee \times 1/2 = 1,709\text{元}$ 】；被告曾廷海每月另受有相當於租金之不當得利1萬2,689元【計算式： $(21,386\text{元} \times 1\text{ m}^2 \times 5\% \div 12) + 28,800\text{元} \times (27\text{ m}^2 + 43\text{ m}^2 + 35\text{ m}^2) \times 5\% \div 12 \vee = 12,689\text{元}$ 】，原告自得依不當得利法則請求被告曾廷海、劉瑞英按月給付相當於租金之不當得利予原告。又被告曾廷海至目前為止已受有相當於租金之不當得利合計7萬5,600元【計算式： $28,800\text{元} \times 35\text{ m}^2 \times 5\% \times 6/12 \times 3 = 75,600\text{元}$ 】。

(三)、為此，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：如附表一「變更後訴之聲明」欄所示（並請求本院擇一為原告勝訴判決）。

二、被告則以：

(一)、被告曾俊強、福源公司部分：

1、被告曾俊強、曾廷海及渠等之父親前係以租賃之法律關係分別向原告及財政部國有財產署承租系爭12之7、12之28地號及同段12之79地號土地，並經原告同意於前揭土地上興建系爭155號房屋以作為被告福源公司營業使用，嗣於98年間，原告不願意續租，遂改向被告收取補償金，並辦理土地分割，將上開土地部分歸財政部國有財產署所有，部分歸其所有，被告曾俊強、曾廷海則於98年12月8日向財政部國有財產署購買上開12之73地號土地。至被告雖係向原告繳納土地補償金，然一般民眾並不清楚其中的原因，原告復未向被告解

釋清楚，被告認知上係持續繳納租金，兩造間仍有租約存在，僅原告變更收取之名目。

2、又被告曾俊強及劉瑞英均居住於系爭155號房屋內，該屋目前供被告福源公司使用，屋內置有多項重大昂貴且固定之機器設備，且已增建至4樓，內部樑柱皆為貫通，若唐突拆除勢必危及整體房屋人員之安全及土地、建物之整體用途之困難。

3、答辯聲明：

(1)、原告之訴駁回。

(2)、如受不利判決，願供擔保，請准免於假執行。

(二)、被告曾廷海部分：

1、於60幾年近70年間，曾以被告父親名義與原告簽立租約並如期繳納租金，不知何時變更為繳納土地使用補償金。又被告曾向原告表示希望可以承購土地，惟原告稱將來可能有都更之計畫，而未同意，被告曾俊強、曾廷海則曾向財政部國有財產署購買上開12之73地號土地。

2、稅籍登記於被告曾廷海名下之建物，均為被告曾廷海所有，並非被告劉瑞英所有，其中系爭155號房屋係被告曾廷海與被告曾俊強各持有2分之1，系爭159、161、163號房屋之事實上處分權人均為被告曾廷海；對於系爭155號房屋目前之占有使用人為被告福源公司、曾俊強、福源商行、劉瑞英並無意見，另被告曾廷海目前並未使用系爭159、161、169號建物。

3、答辯聲明：

(1)、原告之訴駁回。

(2)、如受不利判決，被告願供擔保，請准免於假執行。

三、原告主張系爭12之7、12之28、12之30、12之66地號土地均為新竹縣所有，原告則為管理機關，而門牌號碼為新竹市○○路○段○○○號建物占用系爭12之7地號內如附圖一所示A1部分面積2平方公尺、系爭12之28地號內如附圖一所示A2部分面積27平方公尺及系爭12之28地號內如附圖二所示A3部分

面積27平方公尺之土地，門牌號碼為新竹市○○路○段○○○
○○○○號建物混合占用系爭12之30地號內如附圖一所示B部
分面積43平方公尺之土地，門牌號碼為新竹市○○路○段○○
○號建物占用12之7地號內如附圖一所示C1部分面積1平方
公尺、系爭12之66地號內如附圖一所示C2部分面積35平方公
尺之土地等情，業據其提出系爭土地登記第三類謄本及建物
現況照片等件為證（見本院重訴字卷一第11至14頁、第21至
24頁），且為被告所不爭執，復經本院於106年4月28日會
同兩造及新竹市地政事務所測量人員履勘現場，並囑託測量
上開建物占用系爭土地之範圍及地上物現況，亦有勘驗測量
筆錄及新竹市地政事務所檢送之複丈日期106年4月28日土
地複丈成果圖即附圖一、複丈日期106年7月10日土地複丈
成果圖在卷可稽（見本院重訴字卷一第110至112頁、第11
4頁、第133頁），是此部份之事實應堪信為真實。

四、原告先位之訴主張被告劉瑞英為門牌號碼新竹市○○路○段
○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ 號建物之事實上處分權人，系爭
物無權占用原告所管理之系爭4筆土地，而請求被告劉瑞英
應拆除占用系爭4筆土地之建物，並將土地返還予原告，另
上開建物之現占有人即被告福源公司、曾俊強及福源商行均
應自上開建物遷出，暨被告劉瑞英應就所占用之土地給付相
當於租金之不當得利；另以備位之訴請求被告曾廷海、劉瑞
英應拆屋還地並給付相當於租金之不當得利，暨上開建物之
現占有均應自該等建物內遷出等情，惟為被告所否認，並
以前詞置辯，是本件之爭點厥為：（一）系爭建物之事實上處分
權人為何人？（二）原告請求被告拆除系爭4筆土地內如附圖一
、二所示A1、A2、A3、B、C1、C2部分之建物，並將土地返
還予原告，並請求上開建物之現占有人自該等建物遷出，有
無理由？（三）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無
理由？如是，其數額為何？茲分述如下：

（一）、系爭建物之事實上處分權人為何人？

1、關於系爭155號建物之事實上處分權：

01 訴外人曾和昌之繼承人曾於93年4月30日簽訂遺產分割協議
02 書，將系爭155號建物之權利範圍分歸予被告曾廷海、曾俊
03 強各2分之1，有該協議書附卷可憑（見本院107年度訴字
04 第98號卷，下稱訴字第98號卷，第113頁）；且訴外人曾清
05 美曾於另案審理時證稱：系爭155號建物已於曾和昌死亡後
06 辦理分割繼承完畢等語（見訴字第98號卷第176頁），足認
07 被告曾俊強、曾廷海已因繼承而取得系爭155號建物權利範
08 圍各2分之1的事實上處分權。

09 2、關於系爭159、161、169號建物之事實上處分權：

10 (1)、被告劉瑞英係於53年9月29日以獨資方式設立「福源商店」
11 ，嗣於102年11月28日始變更名稱為「福源商行」，並變更
12 組織為合夥，以及將被告曾廷海登記為負責人、被告曾俊強
13 及被告劉瑞英為合夥人，又於106年7月19日變更負責人為
14 被告曾俊強，被告劉瑞英、曾廷海分別為合夥人等情，有福
15 源商行商業登記抄本在卷可稽（見訴字第98號卷第213至21
16 9頁）；另被告福源公司則係於97年9月26日經核准設立，
17 由被告曾廷海擔任董事，而由曾清美及被告曾俊強為股東，
18 嗣於106年9月4日變更代表人為曾俊強等情，有被告福源
19 公司設立登記表附卷可查（見訴字第98號卷第95至96頁、第
20 101至102頁）。參以被告曾俊強於另案審理時證述：被告
21 福源公司、福源商行一直以來均由被告劉瑞英掌管，父親僅
22 係有時候看東看西，收入歸被告劉瑞英，其等係跟被告劉瑞
23 英領取薪水，現委託我經營等語（見訴字第98號卷第155、
24 157、159、163頁），核與被告劉瑞英於另案即本院106
25 年度訴字第977號民事事件中所證述之內容：建屋資金係由
26 店裡營收出資，建屋斯時至今均係我當家等語相符（見本院
27 106年度訴字第977號卷第38頁）。再據證人曾清美於另案
28 審理時證述：買地及購買系爭161號房屋資金係全家在福源
29 賺的錢，而福源營收均係交予被告劉瑞英，我支領薪水，被
30 告曾廷海、曾俊強則自行自抽屜取用，惟不能拿太多，因被
31 告劉瑞英管理嚴格；被告劉瑞英另有幫被告曾廷海、曾俊強

01 存錢至銀行；以福源營收購買之太睿國寶不動產亦係按被告
02 劉瑞英意思分配予被告曾廷海、曾俊強等語（見訴字第98號
03 卷第174至185頁），可知被告劉瑞英確有掌理福源花生醬
04 事業財務之事實。是以，由被告福源商行先係由被告劉瑞英
05 獨資設立，雖於102年間變更為與他人合夥，且先後將被告
06 曾廷海、曾俊強登記為被告福源公司之負責人，惟該等商號
07 之營收仍持續交由被告劉瑞英收取、保管、運用，被告劉瑞
08 英對於營收之使用方式（即以何人名義購買資產、買賣標的
09 、產權登記人名義等）有決定權限，參與協助之子女僅係支
10 薪月薪，或係在被告劉瑞英容許範圍內取用金錢等情，堪認
11 被告福源商行、福源公司係由被告劉瑞英實際經營管理，被
12 告曾廷海、曾俊強等子女僅係參與協助福源花生醬事業之經
13 營。

14 (2)、又觀諸被告曾俊強於另案審理時證稱：「（問：所以土地的
15 權利人是誰？登記在你名下，土地就是你的？或是借你的名
16 義登記？）是媽媽借我們兩兄弟的名義先登記，說先給我們
17 兩兄弟用，給我們兩兄弟賺錢。就是說所有買土地、房子，
18 都是媽媽出錢，讓我們兩兄弟繼續經營賺錢事業，就是福源
19 ，當然媽媽出錢買了房子、土地，媽媽說給你們兩兄弟在用
20 ，如果你們不合的話，媽媽會收回來」、「（問：福源食品
21 公司、福源商行的收入是歸誰？）歸媽媽，我們錢收一收，
22 都給媽媽，一直以來都這樣」、「（問：福源商行與福源食
23 品有限公司每日的營收都交給誰、放在哪裡？）每日的營收
24 ，到晚上媽媽會收到保險櫃去」、「（保險櫃大概最多都會
25 擺多少錢？）三佰萬左右，因為要週轉」、「（問：媽媽去
26 蓋163、165號、155號房子，還有買土地，這些錢媽媽是
27 從哪裡拿出來的？）媽媽自己從保險櫃拿出來的，她自己的
28 。我們在福源賺錢都是歸媽媽的，一直以來都是這樣」等語
29 （見訴字第98號卷第153、155、163頁）；又證人曾清美
30 於另案審理時證述：「（問：新竹市○○路○○○號、155號
31 福源花生醬的房屋、土地是誰買的？房子是誰蓋的？增建部

分是何人蓋的？）我父親在寶山鄉新城村借了八十幾萬出來頂下新竹市○○路○○○號、155號這間房子的權利。土地的部分是在我父親過世後才買的，錢是我們全部的人賺的，和媽媽，媽媽負責管帳，由我跟弟弟曾廷海和媽媽工作，曾俊強在這個期間就是過年比較忙的時候回來做一、兩個月，也就是我們全家人都有一起賺錢，只是曾俊強工作的時間比較短。買地的錢是全家在福源賺的錢。房子於民國80幾年有增建」、「（問：當時福源花生醬所賺的錢是如何分配給妳們兄弟姊妹及母親？）都是媽媽存起來，我領薪水」、「（問：到底163號的房子是爸爸出錢買的或是媽媽出錢蓋的？）那個時候是爸爸在的時候買的，是用福源的錢，不是爸爸的錢。而161號的房子是我弟弟曾廷海跟媽媽自己拿錢自己用的，我就知道了，一樣是福源的錢，也是媽媽的錢；雖然是做公司，但錢都是媽媽在管」、「（問：福源的錢是屬於媽媽的錢？）福源的錢都媽媽在管理」等語（見訴字第98號卷第174、178頁、第183至184頁），互核上開證（陳）述，足認興建系爭159、161、169號等建物之資金，均係使用福源花生醬事業之營收，而福源花生醬事業乃被告劉瑞英實際經營，營收均歸被告劉瑞英所有，被告劉瑞英對該等不動產仍具事實上處分權。

(3)、再者，系爭159、161、169號建物長期均作為經營福源花生醬事業使用，此為兩造所不爭執，並經本院至現場履勘屬實，有勘驗筆錄為憑（見本院重訴字卷一第111頁），足證被告劉瑞英有使用、管理系爭159、161、169號建物之事實存在。

(4)、綜合上情，足認福源花生醬事業乃被告劉瑞英經營，並由家人共同參與協助，所得營收均由被告劉瑞英管理、處分，除供家人生活所需外，並興建上開建物，是被告劉瑞英主張系爭159、161、169號建物係其出資興建，其為事實上處分權人等情，應堪信為真實。

(二)、原告請求被告拆除系爭4筆土地內如附圖一、二所示A1、A2

、A3、B、C1、C2部分之建物，並將土地返還予原告，並請求上開建物之現占有人自該建物遷出，有無理由？

1、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、中段定有明文。又受撥用國有財產之管理機關，得代表國家為保存行為之行使，如第三人無權占用國有土地，該管理機關得代表國家行使所有物返還請求權（最高法院79年台上字第1615號判例要旨參照）。次按建物之拆除，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；請求拆屋返還土地之訴，除應以現占有該物之人為被告外，尚須現在占有該物之人有事實上之處分權，否則要不得本於物上請求權，對之請求拆屋並返還土地（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照），是土地所有人請求拆除地上物及返還土地者，應以對該地上物有拆除權之人為被告。復按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅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）。

2、系爭155號建物之事實上處分權人為被告曾廷海、曾俊強（權利範圍各為2分之1），被告劉瑞英並非系爭155號建物之事實上處分權人，已如上述，是原告先位之訴請求被告劉瑞英拆除系爭155號建物所占用系爭12之7地號土地內如附圖一所示A1部分、系爭12之28地號土地內如附圖一所示A2部分及系爭12之28地號土地內如附圖二所示A3部分，並將土地返還予原告，及以備位之訴請求被告曾廷海及劉瑞英拆屋還地，揆諸前揭說明，均屬無據，自應駁回。

3、次查，系爭159、161、169號房屋之事實上處分權人為被告劉瑞英，業如前述，被告劉瑞英自應就系爭159、161、169號建物占用原告所管理之系爭12之7、12之30、12之66

地號土地有合法使用權源，負舉證責任。被告劉瑞英雖辯稱其繳納原告開徵歷期之土地使用補償金，核屬租金性質，兩造應已成立租賃關係等語，並提出新竹縣縣有基地土地使用補償金收入繳款書數紙為證（見本院重訴字卷二第30至33頁），惟按租賃契約之成立，須出租人與承租人對租賃物及租金有具體而確定之意思表示合致為其要件，而系爭12之7、12之30、12之66地號土地為新竹縣所有，原告則為管理機關，原告原應本於土地管理機關之地位，依「新竹縣縣有不動產被占用處理要點」之規定積極排除縣有土地遭私人占用情形，惟在該占用戶拆屋還地前，暫時依「新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準」向占用戶收取土地使用補償金，且依新竹縣縣有不動產被占用處理要點第5點規定，在未依法處理完成前，依民法不當得利之規定，向占用人追收歷年使用補償金，足見土地使用補償金係屬不當得利之性質，並非基於租賃契約之土地使用收益對價。此外，被告劉瑞英無法舉證證明其繳納土地使用補償金，即使兩造達成租賃契約之意思表示合致事實，是被告劉瑞英此部分所辯，要難採信。準此，被告劉瑞英就其所有系爭159、161、169號建物占用系爭12之7、12之30、12之66地號土地並無合法使用權源，係屬無權占有，是原告依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告劉瑞英拆除系爭159、161號建物所占用系爭12之30地號土地內如附圖一所示B部分面積43平方公尺之建物，及系爭169號建物所占用系爭12之7地號土地內如附圖一所示C1部分面積2平方公尺及系爭12之66地號土地內如附圖一所示C2部分面積35平方公尺之建物，並將土地返還予原告，為有理由，應予准許。

4、另查，系爭159、161、169號建物目前占有人為被告福源公司、福源商行，前經本院現場勘驗屬實，茲因系爭159、161、169號建物並無占有使用系爭12之7、12之30、12之66地號土地之合法權源，則原告請求被告劉瑞英拆屋還地之同時，一併請求該屋之現占有人即被告福源公司、福源商行

01 自該建物遷出，以回復系爭12之7、12之30、12之66地號土
02 地圓滿使用狀態，自屬當然，是原告同時請求被告福源公司
03 、福源商行自該等建物遷出，亦應准許。

04 (三)、原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如是
05 ，其數額為何？

06 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應
08 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益
09 ，附加利息，一併償還，民法第179條第1項前段及第182
10 條第2項前段分別定有明文。又依不當得利之法則請求返還
11 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
12 其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為限
13 ，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可以
14 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台
15 上字第1695號判例意旨參照）。第按城市地方房屋之租金，
16 以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，而前開
17 規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1
18 項、第105條定有明文。又土地法第105條準用同法第97條
19 所定，建築基地之租金，按申報地價年息10%為限，乃指基
20 地租金之最高限額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
21 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價
22 值及所受利益，並與鄰地租金相比較以為決定，並非必達申
23 報總地價年息10%最高額（最高法院46年台上字第855號、
24 68年台上字第3071號判例要旨參照）。

25 2、經查，系爭159、161、169號建物無權占用系爭12之7、
26 12之30、12之66地號土地之部分業如上述，是原告請求系爭
27 159、161、169號建物之事實上處分權人即被告劉瑞英給
28 付相當於租金之不當得利，洵屬有據。

29 3、又系爭159號建物外觀為二層樓加強磚造建物，目前作為福
30 源花生醬工廠使用，系爭161號建物外觀為三層鐵皮建物，
31 作為倉庫使用，系爭169號建物外觀為一層加強磚造建物，

鐵皮屋頂，目前作為生產工廠使用，有本院勘驗測量筆錄附卷可參（見本院重訴字卷一第110至111頁），且系爭159、161、169號建物目前均由被告劉瑞英以營利為目的供被告福源公司、福源商行作為福源花生醬家族事業使用。再系爭12之7、12之30、12之66地號土地，地目均為建，且面新竹市○○路○段，距離本院新竹簡易庭（原本院舊院區）約10分鐘路程，附近為住家、商店、臨近親水護城河公園及東門國小，生活機能佳，參以系爭12之7、12之30、12之66地號土地於105年1月之申報地價分別為每平方公尺2萬1,386元、2萬8,800元、2萬8,800元，有土地登記第三類謄本、勘驗筆錄為證（見本院重訴字卷一第11頁、第13至14頁、第110頁），是本院考量被告劉瑞英占有使用系爭12之7、12之30、12之66地號土地之經濟價值與用途、可能之利得及目前社會經濟狀況等情，認本件原告請求以系爭12之7、12之30、12之66地號土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，應為適當。

4、從而，原告請求被告劉瑞英就105年1月1日至105年6月30日、107年7月1日至107年12月31日、108年1月1日至108年6月30日之期間，占用系爭12之66地號內如附圖一所示C2部分面積35平方公尺之土地，應給付原告相當於租金之不當得利損害金7萬5,600元【計算式 $28,800\text{元} \times 35\text{m}^2 \times 5\% \times 6/12 \times 3 = 75,600\text{元}$ 】，及自民事追加起訴暨變更聲明狀繕本送達翌日即107年11月16日（見本院重訴字卷二第99頁）起，至清償日為止，按年息5%計算之利息；暨請求被告劉瑞英就占用系爭12之30地號內如附圖一所示B部分面積43平方公尺之土地，自108年10月25日（原告未提供民事辯論意旨狀繕本【本院重訴字卷三第32頁】送達之時間，本院即以言詞辯論期日之翌日作為基準日，以下同）起，至返還所占用之土地之日止，按月給付原告5,160元【計算式： $28,800\text{元} \times 43\text{m}^2 \times 5\% \div 12 = 5,160\text{元}$ 】，另就占用系爭12之7地號內如附圖一所示C1部分面積1平方公尺之土地及系爭

01 12之66地號內如附圖一所示C2部分面積35平方公尺之土地，
02 自108年10月25日起至返還所占用之土地之日止，按月給付
03 原告4,289元【計算式： $(21,386\text{元} \times 1\text{ m}^2 \times 5\% \div 12) + ($
04 $28,800\text{元} \times 35\text{m}^2 \times 5\% \div 12) = 4,289\text{元}$ 】，均屬有據，應予
05 准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

06 五、從而，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條規
07 定，請求被告劉瑞英將系爭12之7、12之30、12之66地號土
08 地內如附圖一所示B、C1、C2部分之建物拆除，將占有之土
09 地返還予原告，並請求被告福源商行、福源公司自上述建物
10 遷出，暨請求被告劉瑞英給付相當於租金之不當得利7萬
11 5,600元，及自107年11月16日起至清償日止，按年息5%計
12 算之利息，另請求被告劉瑞英自108年10月25日起至返還系
13 爭12之30地號土地之日止，按月給付原告5,160元，與自10
14 8年10月25日起至返還系爭12之7、12之66地號土地之日止
15 按月給付原告4,289元，均有理由，應予准許；逾此範圍之
16 請求，則無理由，應予駁回。

17 六、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，
18 被告劉瑞英陳明願供擔保，聲請准宣告免為假執行，經核並
19 無不合，爰各酌定相當之擔保金額，分別准許之。至原告敗
20 訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 108 年 11 月 14 日
26 民 事 第 一 庭 法 官 莊 仁 杰

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 11 月 15 日
31 書 記 官 蔡 美 如

01 附表一：（訴之聲明異動表）

起訴時訴之聲明 (見本院重訴字卷一第3、4頁)	變更後訴之聲明 (見本院重訴字卷三第33至34頁)	
一、被告曾廷海及曾俊強應將坐落新竹市○○段○○段12之7地號土地內如起訴狀附圖所示紅色部分面積1.66平方公尺，及12之28地號土地內如起訴狀附圖所示紅色部分面積53.27平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。 二、被告福源公司應將坐落新竹市親仁段二小段12之7地號土地內如起訴狀附圖所示黃色部分面積0.86平方公尺，及12之30地號土地內如起訴狀附圖所示黃色部分面積22.21平方公尺，與12之66地號土地內如附圖所示黃色部分面積35.31平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。 三、被告曾廷海應將坐落新竹市親仁段二小段12之30地號土地內如起訴狀附圖所示藍色部分面積18.53平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。 四、被告曾廷海及曾俊強應給付原告新臺幣（下同）4萬2,480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。 五、被告福源公司應給付原告4萬2,863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。 六、被告曾廷海應給付原告1萬4,737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。 七、原告願供擔保，請准宣告假執行。	先位聲明： 一、被告劉瑞英應將坐落新竹市○○段○○段12之7地號土地內如附圖一所示A1部分面積2平方公尺、12之28地號土地內如附圖一所示A2部分面積27平方公尺、12之28地號土地內如附圖二所示A3部分面積27平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。被告福源公司、曾俊強及福源商行均應自前開地上建物遷出。 二、被告劉瑞英應將坐落新竹市○○段○○段12之30地號土地內如附圖一所示B部分面積43平方公尺、12之7地號土地內如附圖一所示C1部分面積1平方公尺、12之66地號土地內如附圖一所示C2部分面積35平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。被告福源公司及福源商行均應自前開地上建物遷出。 三、被告劉瑞英應給付原告7萬5,600元，及自民事辯論意旨狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 四、被告劉瑞英應自民事辯論意旨狀繕本送達之翌日起至返還前開土地之日止，按月各給付原告1萬6,017元。 五、原告願供擔保，請准宣告假執行。	備位聲明： 一、被告曾廷海及劉瑞英應將坐落新竹市○○段二小段12之7地號土地內如附圖一所示A1部分面積2平方公尺，及12之28地號土地內如附圖一所示A2部分面積27平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。被告福源公司、曾俊強及福源商行均應自前開地上建物遷出。 二、被告曾廷海應將坐落新竹市○○段○○段12之28地號土地內如附圖二所示A3部分面積27平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。被告福源公司、曾俊強、劉瑞英及福源商行均應自前開地上建物遷出。 三、被告曾廷海應將坐落新竹市○○段○○段12之30地號土地內如附圖一所示B部分面積43平方公尺、12之7地號土地內如附圖一所示C1部分面積1平方公尺、12之66地號土地內如附圖一所示C2部分面積35平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還予原告。被告福源公司及福源商行均應自前開地上建物遷出。 四、被告曾廷海應給付原告7萬5,600元，及自民事辯論意旨狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(續上頁)

		五、被告曾廷海、劉瑞英應自民事辯論意旨狀繕本送達之翌日起至返還第一項所示土地之日止，按月各給付原告1,709元。 六、被告曾廷海應自民事辯論意旨狀繕本送達之翌日起至返還第二項及第三項所示土地之日止，按月給付原告1萬2,689元。 七、原告願供擔保，請准宣告假執行。
--	--	---

附表二：每月相當於租金之不當得利價額計算表

請求對象	占用地號及位置	占用面積 (平方公尺)	申報地價 (新臺幣)	年息	每月相當於租金之不當得利 (新臺幣，元以下四捨五入)
劉瑞英 (159、 161號房屋)	12之30地號內附圖一所示B部分	43	28,800元	5%	$28,800 \text{元} \times 43 \text{m}^2 \times 5\% \div 12 = 5,160 \text{元}$
劉瑞英 (169號房 屋)	12之7地號內如附圖一所示C1部分	1	21,386元	5%	$(21,386 \text{元} \times 1 \text{m}^2) + 28,800 \text{元} \times 35 \text{m}^2 \times 5\% \div 12 = 4,289 \text{元}$
	12之66地號內如附圖一所示C2部分	35	28,800元	5%	