

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第852號

原告 魏福興

魏隆城

共同

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 趙俊翔律師

被告 立豐開發股份有限公司

法定代理人 李淞璋

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地上，如新竹縣新湖地政事務所複丈日期108年11月11日土地複丈成果圖所示編號A、B、C、D，面積分別為354、404、368、31、1平方公尺之地上物拆除，並將該部分地上物所占用土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟捌佰零伍元，及自民國一〇七年十月十九日起至拆除前項地上物返還占用土地之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇七年十月十九日起至拆除第一項地上物返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰肆拾元，及各期自次月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾柒萬貳仟元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰參拾壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣伍仟參佰元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹萬伍仟捌佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項，於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月以新臺幣壹佰伍拾元供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣

01 肆佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代
06 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
07 所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民
08 事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。被告法定
09 代理人原為李建利，於本院審理期間之民國108年4月30日起
10 ，變更為李淞瑋，並經李淞瑋提出書狀聲明承受訴訟（見本
11 院107年度訴字第852號卷 下稱訴字卷V第107至111頁），
12 經核於法並無不合，應予准許。

13 二、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
14 ，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經
15 查，本件原告起訴時，其訴之聲明為：被告應將坐落新竹縣
16 ○○鄉○○段○○○○○○○○號土地，如107年9月17日新湖電騰
17 字第081167號地籍圖騰本所示之編號A、B、C、D、E，面積
18 共計1,147平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。
19 嗣訴訟程序進行中，原告於109年3月5日具狀陳述更正訴之
20 聲明為：被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土
21 地上，如新竹縣新湖地政事務所複丈日期108年11月11日土
22 地複丈成果圖所示編號A、B、C、D，面積分別為354、404、
23 368、31、1平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告（
24 見訴字卷第173至175頁）。經核原告上開所為，係屬補充及
25 更正法律上之陳述，非訴之變更及追加，揆諸前揭法條規定
26 ，核無不合，應予准許。

27 三、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
28 訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
29 而為判決。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：

01 (一)新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地(重測前為新竹縣○○
02 鄉○○○○段○○○○段000000000地號土地,下合稱系爭
03 土地)係訴外人白晴方經由本院89年度執字第1948號強制執
04 行事件為公開拍賣時得標而購得,並於92年9月10日取得系
05 爭土地之權利移轉證書。白晴方於93年2月3日移轉系爭土地
06 所有權權利範圍各2分之1予原告魏福興及訴外人黃美鈴。黃
07 美鈴於106年10月23日又將其所有之系爭土地所有權權利範
08 圍2分之1移轉登記予原告即其配偶魏隆城。被告則於94年4
09 月27日變更登記為坐落於系爭土地上,如新竹縣新湖地政事
10 務所複丈日期108年11月11日土地複丈成果圖(下稱附圖)
11 所示編號A、B、C、D地上物(下合稱系爭地上物)之起造人
12 。被告無權占用系爭土地如附圖所示部分以興建系爭地上物
13 ,屬無權占有,原告自得請求被告拆除系爭地上物並返還占
14 用之土地。

15 (二)又被告無權占用系爭土地興建系爭地上物,係無法律上原因
16 而受有相當於租金之利益,致原告受有損害,考量系爭土地
17 緊鄰高速公路、得做為納骨塔用地之特殊利益等情,應以土
18 地公告現值10%作為計算系爭土地租金之依據;而系爭土地
19 於107年之公告現值為每平方公尺新臺幣(下同)2,000元,
20 故被告應給付原告1,147,000元。被告另應給付原告自107年
21 9月1日起至拆除系爭地上物返還土地之日止,按月給付原告
22 19,117元。爰依民法第767條第1項、第179條之規定提起本
23 件訴訟等語。

24 (三)並聲明:1、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段0000000地
25 號土地上,如附圖所示編號A、B、C、D,面積分別為354、
26 404、368、31、1平方公尺之地上物拆除,並將土地返還予
27 原告。2、被告應給付原告1,147,000元,及自起訴狀繕本送
28 達之翌日起至返還占用土地之日止,按週年利率5%計算之利
29 息。3、被告應自107年9月1日起至拆除系爭地上物並返還土
30 地之日止,按月於每月末日給付原告19,117元,並各自應給
31 付月之次月1日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。4

、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前所為聲明及陳述如下：系爭地上物於系爭土地被拍賣前即已存在，被告因資金不足，故委請他人幫忙找金主投標購買系爭土地，魏福興即為斯時所覓得之金主。而白晴方、黃美鈴則分別為魏福興之女婿及配偶。系爭土地為本院公開拍賣前，被告與原告即已談妥合作契約，由原告負責向法院投標購買系爭土地，故原告於投標前已知悉該土地存有系爭地上物，且法院亦不點交系爭土地。然原告標得系爭土地後，不願意依原協議繼續合作，被告亦曾表示如原告不願意繼續合作，願向原告購買系爭土地或將系爭地上物出售予原告，或承租系爭土地等，然因原告不斷提高價錢，因此未達成協議。系爭地上物因興建時未詳實監工，致實際建物與圖說不符，如欲取得使用執照必須變更設計圖面，而原告為系爭土地之所有權人，因原告不願意核章，故迄今無法申請使用執照等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見訴字卷第192、193頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

（一）系爭土地原為訴外人羅瑞京所有，羅瑞京以自己為起造人並出具土地使用同意書，向新竹縣政府申請並核發新竹縣政府(87)工建字第000797號建照執照（下稱系爭建照執照），建造地下1層、地上7層之納骨塔，並於88年4月23日變更起造人為瑞京有限公司，89年11月3日再變更為黃文忠，再於92年12月4日申請變更為鑫旺資產管理股份有限公司；94年4月27日再變更為被告，有土地使用同意書、建照執照、新竹縣政府函、土地謄本、地籍異動索引可查（見本院96年度重訴字第159號卷 下稱重訴卷V第38至43頁）。

（二）嗣系爭土地經本院89年度執字第1948號清償借款強制執行事件拍賣，由白晴方拍定，並於92年9月10日領得權利移轉證書；93年2月3日白晴方將系爭土地移轉登記予魏福興及黃美鈴（權利範圍各2分之1），並辦畢所有權移轉登記，嗣黃美

01 鈴於106年10月23日將其應有部分以夫妻贈與為原因移轉登
02 記予魏隆城，有土地登記第一類謄本、地籍異動索引可參（
03 見訴字卷第31至43頁）。

04 （三）系爭土地上有如附圖所示編號A、B、C、D之系爭地上物，使
05 用面積分別為354、404、368、31、1平方公尺，被告則為系
06 爭地上物之處分權人。

07 四、茲就兩造爭點（見訴字卷第193頁）及本院之判斷，分述如
08 下：

09 （一）系爭地上物並無占用系爭土地之合法權源：

10 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。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
12 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
13 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所
14 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
15 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有
16 ，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之
17 請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參
18 照）。

19 2.被告對於原告為系爭土地所有權人之事實並無爭執，僅以原
20 告於系爭土地為本院公開拍賣前即已知悉有系爭地上物存在
21 ，且與被告談妥納骨塔之合作契約後，始由原告委託白晴方
22 向本院投標購買系爭土地，故被告並非無權占有等節為抗辯
23 ，然此情業經原告否認在卷，則被告就系爭地上物為有權占
24 有之事實應負舉證責任。惟被告迄無法提出原告確曾同意系
25 爭地上物得以占有使用系爭土地之證據以實其說，且建築物
26 之起造人僅為建造該建築物之申請人，建築法第12條前段規
27 定甚明，縱被告曾向新竹縣政府申請變更為系爭建照執照之
28 起造人，並經新竹縣政府以94年10月19日府工建字第094000
29 8999號函准予備查在案（見重訴卷第20頁），仍須查明被告
30 即起造人與系爭土地所有權人間之法律關係，尚不得執此起
31 造人之身分逕認被告即為有權占有，然系爭建照執照就申請

變更被告為起造人之資料因逾保存年限而銷毀，有新竹縣政府108年7月11日府工建字第1080036578號函及其附件在卷可稽（見訴字卷第125、133頁），準此，被告既無法提出積極證據以佐證其所述為真，自難僅憑被告之單一陳述遽認系爭地上物占有系爭土地確具有正當權源。

3.至被告以原告於本院就系爭土地為公開拍賣前即已知悉系爭土地尚存有系爭地上物，且系爭土地之拍賣公告亦為拍賣後不點交等情為抗辯，然原告是否知悉系爭地上物之存在與系爭地上物是否為有權占有分屬二事，不可混為一談，縱原告明知有系爭地上物存在而仍投標購買系爭土地，並不會因此使系爭地上物自無權占有轉變為有權占有，故尚難僅以被告上開所辯即認系爭地上物為有權占有。

(二)綜上，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭土地如附圖所示編號A、B、C、D部分之系爭地上物拆除，並將該部分之土地返還原告，為有理由，應予准許。

五、被告就系爭地上物無權占用系爭土地而受有利益，則被告應給付原告多少金額始為合理？

(一)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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文；又無權占用他人所有土地，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。經查：被告為系爭地上物之事實上處分權人，惟未能證明系爭地上物占有系爭土地業經原告同意或有何其他正當權源，均如前述，揆諸前揭說明，被告既係無權占有系爭土地，原告自得依不當得利返還請求權，請求被告返還無權占有系爭土地之相當於租金之利益。

(二)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，此於租用基地建築房屋均準用之，土地法第105條、第97條規定甚明。而其所謂土地價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條之規定，係指法定地價即

土地所有權人所申報之地價。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，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。查，系爭土地位於新竹縣○○鄉○○路○○○巷內，位於湖口鄉長生天生命園區旁，地處偏僻，附近少有住家，四周有零星墳墓，系爭土地部分為柏油土地，其餘為雜草、雜木坐落，與新豐車站、主要幹道即光華路或新興路均有相當距離，此有原告提出之現場照片及GOOGLE街景地圖可查（見訴字卷第177至181頁、202至208頁），且經本院履勘現場查明在卷（見訴字卷第154至158頁）。本院審酌上情，認原告請求被告應返還之不當得利價額，以土地申報總價年息3%為計算，始屬允當。原告主張應以公告地價年息10%計付不當得利（見訴字卷第7、8頁、173至175頁），尚難憑採。

(三)再系爭土地之申報地價為每平方公尺152元（見訴字卷第31、34頁），被告占用之系爭土地面積為1,158平方公尺（計算式：354+404+368+31+1=1,158），基此計算，本件相當於租金之不當得利金額應為每月440元（計算式：152元×1,158平方公尺×0.03×(1/12)=440元，小數點以下四捨五入）。

(四)按請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年台上字第1341號判決要旨參照）。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）。

1.查原告就系爭土地所有權之權利範圍雖各為2分之1，惟魏福

興於93年2月3日即自白晴方取得上開應有部分，而魏隆城則於106年10月23日始自黃美鈴取得上開應有部分，有土地第一類謄本可查（見訴字卷第31、34頁）。而系爭地上物曾於96年3月15日向新竹縣政府申請使用執造乙節，有新竹縣政府96年4月4日府工建字第0960042667號函存卷可憑（見重訴卷第21頁），可認系爭地上物於96年3月15日即已占有使用系爭土地，合先敘明。

2.原告係於107年9月19日提起本件訴訟，並於107年10月19日發生送達之效力（107年10月8日寄存送達起訴狀繕本，見訴字卷第26頁），堪認本件時效自107年10月19日中斷，因魏福興於93年2月3日即取得系爭土地所有權權利範圍2分之1部分，揆諸上開見解，魏福興得請求相當於租金之不當得利期間為107年10月18日往前回溯5年，即102年10月17日起至107年10月18日止，共計13,201元（計算式： $152\text{元} \times 1,158\text{平方公尺} \times 0.03 \times 5\text{年} = 26,402\text{元}$ ， $26,402\text{元} \times (1/2) = 13,201\text{元}$ ，小數點以下四捨五入）。至魏隆城迄於106年10月23日始取得系爭土地所有權權利範圍2分之1部分，故魏隆城得請求相當於租金之不當得利期間為106年10月24日起至107年10月18日止，共計2,604元（計算式： $152\text{元} \times 1158\text{平方公尺} \times 0.03 \times (11/12) \vee + 152\text{元} \times 1,158\text{平方公尺} \times 0.03 \times (1/12) \times (25/30) \vee = 5,207\text{元}$ ， $5,207\text{元} \times (1/2) = 2,604\text{元}$ ，小數點以下四捨五入），是原告魏福興、魏隆城得共同請求之金額為15,805元（計算式： $13,201\text{元} + 2,604\text{元} = 15,805\text{元}$ ），逾此部分之請求，應予駁回。

(五)綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除如附圖所示編號A、B、C、D之系爭地上物並返還所占用之土地予原告；及依同法第179條規定，請求自107年10月19日起至拆除系爭地上物並返還土地予原告之日止，按月給付原告440元，及各自次月20日起至拆除系爭地上物返還土地之日止，按年息5%計算之利息；另請求被告給付原告15,805元及自107年10月19日起至拆除系爭地上物返還土地之日止，按年

息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金准許之。又按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。查本判決主文第3項係有關財產權之將來給付訴訟之判決，故於主文宣告於判決確定前清償期已屆至部分，原告預供擔保後得假執行。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保而免為假執行，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本案事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 7 月 24 日
民事第一庭 法官 楊明箴

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 7 月 27 日
書記官 劉亭筠