臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2303號

原　　告　許松峰
訴訟代理人　孔令則律師
複　代理人　劉彥呈律師
　　范民珠律師
被　　告　晶宴生活創意股份有限公司
法定代理人　鍾爵
訴訟代理人　吳欣倫
被　　告　家福股份有限公司桃園南平分公司
法定代理人　鍾明翰
訴訟代理人　劉恩廷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國108 年10月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告晶宴生活創意股份有限公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○號土地上，如附圖所示編號1106-3⑴部分（面積二平方公尺）、編號1106-3⑵部分（面積二平方公尺）、編號1106-3⑶部分（面積二平方公尺）、編號1106-3⑷部分（面積二平方公尺）、編號1106-3⑸部分（面積二平方公尺）、編號1106-3⑹部分（面積七平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

被告家福股份有限公司桃園南平分公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○號土地上，如附圖所示編號1106-3⑺部分（面積五平方公尺）之機車格標線塗銷，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人；將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○號土地上，如附圖所示編號1101-1⑴部分（面積二十一平方公尺）之機車格標線塗銷、編號1101-2⑵部分（面積一平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告晶宴生活創意股份有限公司應給付原告新臺幣柒佰捌拾參元，及自民國一○八年一月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰零玖元。

被告家福股份有限公司桃園南平分公司應給付原告新臺幣陸仟肆佰壹拾參元，及自民國一〇八年一月一日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟肆佰零捌元。

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壹拾伍萬壹仟元為被告晶宴生活創意股份有限公司供擔保後，得為假執行。但被告晶宴生活創意股份有限公司如以新臺幣肆拾伍萬伍仟參佰肆拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰壹拾捌萬壹仟元為被告家福股份有限公司桃園南平分公司供擔保後，得為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣貳佰陸拾壹元；及所命各期給付到期部分，每期以新臺幣壹佰零參元為被告晶宴生活創意股份有限公司供擔保後，得為假執行。但被告晶宴生活創意股份有限公司如以新臺幣柒佰捌拾參元為原告；及所命各期給付到期部分，每期以新臺幣參佰零玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣貳仟壹佰參拾捌元；及所命各期給付到期部分，每期以新臺幣捌佰零參元為被告家福股份有限公司桃園南平分公司供擔保後，得為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，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；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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第256條、第262條第1項、第2項分別定有明文。查本件原告起訴時原列晶宴生活創意股份有限公司（下稱晶宴

公司）、家福股份有限公司桃園南平分公司（下稱家福公司）、睿能創意股份有限公司（下稱睿能公司）為被告，並聲明：㈠被告晶宴公司應將坐落桃園市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示A 部分，面積約為10平方公尺（以實際測量面積為準）之地上物拆除，將上開土地返還予原告及全體共有人。㈡被告家福公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭1106-3、1101-2地號土地）上如附圖所示C 、D 部分，面積各約10平方公尺（以實際測量面積為準）之機車停車格塗銷及其上之地上物拆除、移除，將系爭1106-3地號土地返還予原告及其他共有人，將系爭1101-2地號土地返還予原告。㈢被告睿能公司應將系爭1101-2地號土地上如附圖所示B 部分，面積約為1 平方公尺（以實際測量面積為準）之地上物拆除，將上開土地返還予原告。㈣被告晶宴公司應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第一項聲明土地之日止，按月給付原告新台幣（下同）2,232元。㈤被告家福公司應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第二項聲明土地之日止，按月給付原告1 萬5,149 元。㈥被告睿能公司應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第三項聲明土地之日止，按月給付原告1,292 元。㈦願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第2 、3 頁）；嗣於民國108 年4 月1 日具狀追加英屬開曼群島商睿能新動力股份有限公司台灣分公司為被告（見本院卷第41頁），復於108 年10月18日具狀撤回對睿能公司、英屬開曼群島商睿能新動力股份有限公司台灣分公司之訴訟，並更正聲明為如下列聲明欄所示（見本院卷第86、87頁）。核原告所為聲明之變更，係基於兩造間如後所述拆屋還地並請求相當租金不當得利之同一基礎事實；依桃園市桃園地政事務所繪測附圖變更請求拆除系爭土地上地上物所在位置及面積之聲明，則係依該地政事務所測量結果所為之補充陳述；另請求不當得利金額之變更，則屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，參諸首揭規定，要無不合，均應予准許。至原告撤回對上開原載被告之訴，業經渠等訴訟代

理人當庭表示同意（見本院卷第99頁），已生撤回起訴效力。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告為系爭1101-2、1106-3地號土地之所有權人（原告於104 年1 月16日登記為系爭1101-2地號土地之所有權人、權利範圍為全部，於101 年7 月2 日登記為系爭1106-3地號土地之所有權人、權利範圍為200/741 ），詎被告未經原告及其他全體共有人同意，且無任何占有之正當權源，被告晶宴公司無權占有如附圖所示1106-3⑴（面積2 平方公尺）、1106-3⑵（面積2 平方公尺）、1106-3⑶（面積2 平方公尺）、1106-3⑷（面積2 平方公尺）、1106-3⑸（面積2 平方公尺）、1106-3⑹（面積7 平方公尺）部分土地，被告家福公司無權占有如附圖所示1106-3⑺（面積5 平方公尺）、1101-2⑴（面積21平方公尺）、1101-2⑵（面積1 平方公尺），業已侵害土地所有權人之所有權，爰依所有權之返還、排除作用及共有之法律關係，訴請被告將占用部分拆除，並返還占用之土地予原告及其他全體共有人。又被告無權占有系爭土地，致原告受有無法使用前開土地之損害，原告亦得依民法第179 條之規定，並參酌土地法第97條第1 項、第105 條規定，以系爭土地申報地價總值年息10％計算，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至107 年12月31日止，及自108 年1 月1 日起至返還土地為止，相當於租金之不當得利損害金等語。並聲明：㈠被告晶宴公司應將系爭1106-3地號土地上如附圖所示編號1106-3⑴部分，面積為2平方公尺、編號1106-3⑵部分，面積為2 平方公尺、編號1106-3⑶部分，面積為2 平方公尺、編號1106-3⑷部分，面積為2 平方公尺、編號1106-3⑸部分，面積為2 平方公尺、編號1106-3⑹部分，面積為7 平方公尺之地上物拆除，將上開土地返還予原告及全體共有人。㈡被告家福公司應將系爭1106-3地號土地上如附圖所示編號1106-3⑺部分，面積為5 平方公尺之機車格標線塗銷，將上開土地返還予原告及其他共有

人。將系爭1101-2地號土地上如附圖所示編號1101-2⑴部分，面積為21平方公尺之機車格標線塗銷、編號1101-2⑵部分，面積為1 平方公尺之地上物拆除，將上開土地返還予原告。㈢被告晶宴公司應自起訴狀繕本送達翌日起至107 年12月31日止，按月給付原告3,795 元。及自108 年1 月1 日起至返還第一項聲明土地之日止，按月給付原告3.753 元。㈣被告家福公司應自起訴狀繕本送達翌日起至107 年12月31日止，按月給付原告2萬9,533元。及自108 年1 月1 日起至返還第二項聲明土地之日止，按月給付原告2 萬9,154 元。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告晶宴公司辯以：請鈞院依法判決，再與對造商談和解等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告家福公司則以：請鈞院依法判決，再與對造商談和解等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

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。各共有人對於第三人，得就其共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益行之。民法第767 條第1 項、第821 條分別定有明文。準此，其他共有人為回復共有物，自仍得依民法第821 條但書之規定，請求占有人向全體返還共有物。又按物之拆除，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）。

㈡原告主張其為系爭1106-3、1101-2地號土地之所有權人（原告於101 年7 月2 日登記為系爭1106-3地號土地之所有權人、權利範圍為741 分之200 ，於104 年1 月16日登記為系爭1101-2地號土地之所有權人、權利範圍為全部），此有土地

登記第一類謄本在卷可據（見本院卷第8、9頁）；而被告晶宴公司所設置之水塔、地磚占用系爭1106-3地號土地如附圖所示編號1106-3⑴～⑹部分土地（面積分別為2平方公尺、2平方公尺、2平方公尺、2平方公尺、2平方公尺、7平方公尺），被告家福公司所繪製及設置之機車格標線及圍籬占用系爭1106-3、1101-2地號土地如附圖所示編號1106-3⑺、1101-2⑴、1101-2⑵部分土地（面積分別為5平方公尺、21平方公尺、1平方公尺）等情，業經本院勘驗現場屬實，製有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第67至70頁），並囑託桃園市桃園地政事務所現場測量，繪製土地複丈成果圖附卷足憑（見本院卷第77頁），是系爭1106-3、1101-2地號土地遭上開地上物（下稱系爭地上物）占用之事實，自堪認為真。

㈢準此，本件原告為系爭土地之所有權人，而被告有事實上處分權（所有權）之系爭地上物，既未證明其有正當使用之權源而占有使用原告所有之系爭1106-3、1101-2地號土地，自負有排除侵害、返還土地之責，是原告訴請被告將系爭地上物塗銷及拆除，並將占用部分騰空返還予原告及其他全體共有人，自屬有據，應予准許。

㈣再按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，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有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，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年台上字第1695號判例要旨參照）。又建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關

舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價。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，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。而本件雖係無權占用系爭土地，惟亦係在土地上蓋用地上物，上開法律規定，自非不得作為本件計算損害金之準據。參酌系爭土地位於桃園市桃園區，附近車流量大、市況繁榮等情，有現場照片在卷可稽（見本院卷第72至74頁），本院參酌系爭土地所在環境、生活機能、交通狀況、工商繁榮程度等一切情狀，認以系爭土地之申報地價年息5 %計算不當得利損害金為適當。依卷附系爭土地登記第一類謄本所示（見本院卷第8 、9 頁），系爭1106-3、1101-2地號土地107 年1 月迄今之申報地價分別為每平方公尺1 萬6,186 元、2 萬5,280 元。又被告晶宴公司所有如附圖所示地上物占有系爭1106-3地號土地之面積為17平方公尺，被告家福公司所有如附圖所示之地上物占有系爭1106-3、1101-2地號土地之面積分別為5 平方公尺、22平方公尺，則被告晶宴公司自起訴狀繕本送達翌日即107 年10月16日起至107 年12月31日止，應給付原告相當於租金之不當得利數額為783 元【計算式：17平方公尺（占用面積）x 1 萬6,186 元（每平方公尺申報地價）x 200/741 （原告所有權利範圍）× 5%× 77/365＝783 元，元以下四捨五入，以下均同】，並應自108 年1 月1 日起至返還前開占用土地之日止，按月給付原告309 元（計算式：17平方公尺x 1 萬6,186 元x 200/741 × 5 %÷ 12＝309 元）；被告家福公司自起訴狀繕本送達翌日即107 年10月12日起至107 年12月31日止，應給付原告相當於租金之不當得利數額為6,413 元【計算式：｛5 平方公尺（占用面積）x 1 萬6,186 元（每平方公尺申報地價）x 200/741 （原告所有權利範圍）x 5%× 81/365｝＋｛

22平方公尺（占用面積）x 2 萬5,280 元（每平方公尺申報地價）x 5 % x 81/365｝＝6,413 元】，並應自108 年1 月1 日起返還前開占用土地之日止，按月給付原告2,408 元【計算式：｛5 平方公尺x 1 萬6,186 元x 200/741 × 5%÷ 12｝＋｛22平方公尺x 2 萬5,280 元x 5 % ÷ 12｝＝2,408 元】。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、綜上所陳，原告本於系爭1106-3、1101-2地號土地之所有權人及共有人身分，向被告行使所有權之返還、排除之回復請求及給付相當於租金之不當得利損害金，經本院認定被告為系爭地上物之事實上處分權人（所有權人），且未予證明有正當使用之權源，自負有排除侵害、返還土地及給付相當於租金之不當得利損害金之責。從而，原告依所有權之返還、排除作用、共有及不當得利之法律關係，請求判決如主文第1 至4 項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告與被告晶宴公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第一庭法　官　李麗珍

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　　108　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　謝伊婕