

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第3107號

原告 侯肇宏
訴訟代理人 游朝義律師
被告 路盛實業股份有限公司

法定代理人 徐步盛
訴訟代理人 沈朝標律師
複代理人 楊仲強律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年8月7日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬伍仟貳佰貳拾玖元，及自民國一〇八年一月十日起至清償日止，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十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣陸萬伍仟貳佰貳拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。本件原告起訴聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）上如原證一照片所示地上物拆除，並將土地返還予原告。(二)被告應給付原告如起訴狀附表一所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至拆除地上物返還土地之日止按月給付原告如起訴狀附表二所示之金額。(三)願供擔保，請准為假執行之宣告（見本院卷第2頁）。嗣經本院前往現場履勘，並囑託地政機關實地丈量確認被告已自行拆除前揭地上物，並將該部分土地返還原告，原告乃具狀變更聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷第140頁）。核其性質，係減縮應受判決事項之

01 聲明，揆諸前揭法條規定，自無不合。

02 貳、實體事項

03 一、原告起訴主張：

04 (一) 原告與被告公司法定代理人徐步盛（下稱徐步盛）、訴外
05 人賴麗宇、賴以玲、葉秀然、徐毓良、徐步清、黃新譽、
06 邱凡魁、鍾和春、徐步平、徐惠桂、李坤鶴、陳文郎、羅
07 央聖、徐震宇、徐裕峯等15人（下稱賴麗宇等15人）原共
08 有系爭土地，原告之權利範圍為2分之1；嗣原告訴請分
09 割，前經本院以105年度重訴字第331號民事判決准予分
10 割系爭土地，並於107年6月30日確定在案（下稱系爭前
11 案判決），據此於107年9月20日向地政機關辦理分割登
12 記，取得分割後坐落系爭土地所有權（權利範圍全部），
13 而徐步盛、賴麗宇等15人則因分割而取得坐落桃園市○○
14 區○○段○○○ ○○ ○號土地（下稱系爭704-1地號土地）
15 。

16 (二) 詎被告於100年12月4日至108年3月4日期間以如本院
17 卷第154頁附圖一（下稱附圖一）編號A至D所示之停車
18 場建物、砂石堆放區等地上物（下稱系爭地上物）占用分
19 割前之系爭土地，占用面積達1756.78平方公尺（包含附
20 圖一編號A部分113.15平方公尺、B部分144.84平方公尺
21 、C部分89.25平方公尺、D部分1409.54平方公尺），
22 原告同意簡化占用面積如本院卷第108頁附圖二（下稱附
23 圖二）編號A所示1375.86平方公尺。另被告於94年4月
24 13日至107年6月30日期間以如附圖二編號B、C、E所
25 示之瀝青工廠、鐵皮屋、堆砂石等地上物占用系爭704-1
26 地號土地，占用面積達2719.4平方公尺（包含附圖二編號
27 B部分442.05平方公尺、C部分442.35平方公尺、E部分
28 1835平方公尺）。

29 (三) 為此，爰依民法侵權行為、不當得利法律關係，請求擇一
30 判命被告給付相當於租金之損害或不當得利72萬1742元（
31 計算式如本院卷第168-174頁附表所示）。並聲明：(1)被

告應給付原告72萬1742元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保請准為假執行之宣告。

二、被告則以：

(一) 系爭土地雖因鄰近被告公司廠房而遭被告占用作為停車場及堆置砂石之用，但其使用利益頗微，與一般直接在土地上建築房屋開設公司行號營業之占用情形不同，由系爭土地所在位置及被告之使用狀況而言，以申報地價3%計算相當於租金之損害，較為合理。因此原告主張以相當於土地申報地價20%計算租金計算顯然過高。且依附圖二編號A所示，使用系爭土地上之地上物均既已拆除完畢，被告實際上占用面積若干顯已不考，縱以附圖二編號A所示面積計算，至多亦僅有1375.86平方公尺而已，則原告主張占用面積計算不當得利，即有違誤。

(二) 另系爭704-1地號土地於107年6月30日系爭前案判決確定日起即為被告所有土地，附圖二僅能證明被告現於其所有系爭704-1地號土地如附圖二編號B、C、E部分，有放置砂石，而無法回推原告主張時間、實際占用面積為何，本件不當得利及損害賠償案件，應由原告負舉證責任。況系爭704-1地號土地在系爭前案判決確定前，即屬系爭土地，本件原告前以基於系爭土地主張不當得利、損害賠償，自應合併計算5年期間相當租金的不當得利。

(三) 再者，原告係於104年9月10日始繼承取得系爭土地之所有權（權利範圍2分之1），縱認原告受有相當租金之損害，亦應自104年9月10日起算等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷：

(一) 原告請求被告占用系爭土地給付相當於租金之不當得利部分：

1、原告主張於系爭前案判決分割前系爭土地原為原告、徐步

01 盛及其他共有人賴麗宇等15人所共有，被告以系爭地上物
02 於100年12月4日即占有上開土地面積1375.86平方公尺
03 。嗣原告經系爭前案判決確定於107年6月30日取得系爭
04 土地（權利範圍全部），被告所有之系爭地上物仍繼續占
05 有使用系爭土地至108年3月4日等情，業據其提出系爭
06 地上物照片、系爭前案判決、桃園市大溪地政事務所土地
07 所有權狀、地籍圖謄本、空照圖、系爭土地登記謄本、地
08 價謄本、網路地圖套繪圖、原告之被繼承人侯春季繼承系
09 統表、其他繼承人債權讓渡書、桃園市地籍異動索引、土
10 地建物異動清冊（見本院卷第11-44、57-61、154、15
11 8-166、198-220頁）為證，並經本院調閱系爭前案判決
12 卷宗核閱無誤。且本院於108年4月12日會同兩造、桃園
13 市大溪地政事務所人員現場勘驗，並囑託該所人員複丈、
14 測量，有本院勘驗筆錄1份、現場照片10張及桃園市大溪
15 地政事務所108年6月4日溪地測字第1080007662號函檢
16 附之複丈成果圖（即附圖二）在卷可稽（見本院卷第80-8
17 6、94-102、108頁）；而被告對於曾占用系爭土地面積
18 1375.86平方公尺、原告為侯春季之繼承人等情均不爭執
19 （見本院卷第136頁），自可信原告上開之主張為真實。

20 2、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條前段定有明文。又依社會通常觀念，建
22 築物之占有人因使用建物，通常被認係基地之占有人，其
23 無權占有使用他人所有之土地，即可獲得相租金之利益。
24 原告為系爭土地之所有人，其向占用系爭土地之被告請求
25 相當於租金之不當得利，自屬有據。再按城市地方房屋之
26 租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，
27 土地法第97條第1項定有明文，而依土地法施行法第25條
28 規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，
29 又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報
30 之地價為法定地價；另依土地法第105條規定，同法第97
31 條之規定，於租用基地建築房屋準用之。是城市地方建築

01 基地之租金亦應以土地申報地價年息10%計為限。

02 3、經查，原告請求被告給付每月相當於租金之損害，而原告
03 所提系爭土地之102年1月之申報地價為每平方公尺272
04 元、105年1月之申報地價為每平方公尺352元、107年
05 1月之申報地價為每平方公尺344元，有系爭土地地價第
06 一類謄本在卷可按（本院卷第37-38頁），本院審酌系爭
07 土地位於台三線由龍潭往關西方向，過石門水庫入口約3
08 至5公里處左轉入內約500至700公尺抵達（詳本院卷第
09 136頁），該土地原係山坡地保育區之農牧用地，所在位
10 置偏僻，且由原告所提之空照圖（見本院卷第35-36頁）
11 以觀，系爭土地鄰近除被告公司廠房外，鮮少其他建物，
12 多係大片林木，使用利益不大，爰認被告占用系爭土地每
13 月之不當得利損害金額應以系爭土地申報地價年息5%計
14 算乃屬合理。

15 4、基上，原告就系爭前案判決分割前系爭土地之應有部分為
16 2分之1；系爭前案判決分割後取得系爭土地之全部，不
17 當得利之債又屬可分之債，據此計算被告自本件訴訟繫屬
18 本院之日起往前回溯5年之102年12月20日起至107年12
19 月21日止期間，無權占用系爭土地面積1375.86平方公尺
20 所受相當於租金而應給付原告之不當得利應為6萬5229元
21 【計算式：(1)自102年12月20日起至104年12月31日止之
22 不當得利為1萬9019元（ $272 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 1375.86 \text{ m}^2 \times 5\% \times 2 \text{ 又 } 12/365 \text{ 年} \times 1/2 = 1 \text{ 萬 } 9019 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）
23 × 2 又 $12/365 \text{ 年} \times 1/2 = 1 \text{ 萬 } 9019 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）
24 。(2)105年1月1日起至106年12月31日止之不當得利為
25 2萬4215元（ $352 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 1375.86 \text{ m}^2 \times 5\% \times 2 \text{ 年} \times 1/2 = 2 \text{ 萬 } 4215 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）。(3)107年1月1日
26 起至107年6月30日止之不當得利為5916元（ $344 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 1375.86 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1/2 \text{ 年} \times 1/2 = 5916 \text{ 元}$ ，元以下四
27 捨五入）。(4)107年7月1日起至107年12月21日止之不
28 當得利為1萬1411元（ $344 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 1375.86 \text{ m}^2 \times 5\% \times 176/365 \text{ 年} = 1 \text{ 萬 } 1411 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）。(5)107年
29 176/365年 = 1萬1411元，元以下四捨五入）。(5)107年
30
31

01 12月22日起至108年3月4日止之不當得利為4668元（34
02 4元/ $m^2 \times 1375.86 m^2 \times 5\% \times 72/365年 = 4668元$ ，元以下四捨五入）。上開(1)至(5)合計為6萬5229元】。

04 5、至原告另併依侵權行為法律關係請求被告給付占用系爭土
05 地之相當於租金之損害賠償乙節，因原告乃以單一聲明，
06 主張二以上之訴訟標的，請求本院擇一為原告勝訴之判決
07 ，為訴之選擇合併，本院既已認原告依據不當得利之法律
08 關係所為請求為有理由，自毋庸再就原告併為主張之侵權
09 行為法律關係予以論述，附此敘明。

10 (二) 原告請求被告占用系爭704-1地號土地給付相當於租金之
11 不當得利部分：

12 1、當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
13 民事訴訟法第277條前段定有明文。按民事訴訟如係由原
14 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
15 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
16 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
17 請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。再按
18 不當得利係以當事人之一方無法律上之原因而受利益，致
19 他方受損害為其成立要件，並須就無法律上之原因，負舉
20 證責任（最高法院78年度台上字第1599號判決意旨參照）
21 。本件原告起訴主張被告以其所有如附圖二編號B、C、
22 E所示之瀝青工廠、鐵皮屋、堆砂石地上物於94年4月13
23 日至107年6月30日無權占用原告於系爭前案判決分割前
24 所有系爭土地（範圍涵蓋系爭704-1地號土地），爰依不
25 當得利、侵權行為法律關係，訴請被告返還無權占用系爭
26 704-1地號土地之不當利益或賠償損害，為被告所否認，
27 依前揭說明，自應由原告就被告所有前揭地上物占用原告
28 所有系爭土地之利己事實，負舉證責任。

29 2、承上，本院於108年4月12日會同兩造及桃園市大溪地政
30 事務所人員前往現場，命原告指明前揭地上物所在位置，
31 並請大溪地政事務所人員測量前揭地上物有無占用系爭70

01 4-1 地號土地，經該所實際測量結果，前揭地上物占用系
02 爭 704-1 地號土地 2719.4 平方公尺（包含附圖二編號 B 部
03 分 442.05 平方公尺、C 部分 442.35 平方公尺、E 部分 1835
04 平方公尺），有桃園市大溪地政事務所 108 年 6 月 4 日溪
05 地測字第 1080007662 號函附土地複丈成果圖附卷足憑（見
06 本院卷第 108 頁）。被告固有於系爭 704-1 地號土地上以
07 前揭地上物占有使用，然前揭地上物僅坐落於被告於系爭
08 前案判決分割後所有之系爭 704-1 地號土地上，並無占用
09 原告於系爭前案判決分割後所有之系爭土地，至原告執證
10 人郭志忠證稱其任職被告公司廠長約 14 年，系爭 704-1 地
11 號土地上現有建物及砂石堆放位置，均係其到職時即存在
12 等語（見本院卷第 81 頁），縱令屬實，惟系爭 704-1 地號
13 土地於系爭前案判決分割前仍屬系爭土地，而對原告請求
14 被告占用系爭土地給付相當於租金之不當得利部分，認定
15 已如前述，至 94 年 4 月 13 日至 107 年 6 月 30 日被告究竟實
16 際占用面積為何，原告復無法提出其他證據證明其所述屬
17 實，則其依不當得利、侵權行為法律關係，請求被告給付
18 38 萬 8586 元及法定遲延利息，於法有違，要難准許。

19 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
20 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
21 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
22 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
23 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
24 法第 229 條第 2 項、第 233 條第 1 項前段分別定有明文。又
25 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
26 利率為 5%，亦為同法第 203 條所明定。從而，原告就起訴
27 前已發生之 5 年不當得利 6 萬 5229 元，一併訴請被告給付自
28 起訴狀繕本送達翌日即 108 年 1 月 10 日（見本院卷第 48 頁）
29 起至清償日止，按週年利率 5% 計算之法定遲延利息，亦屬
30 有據。

31 五、綜上所述，原告依不當得利、侵權行為法律關係，請求被告

給付6萬5229元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款依職權宣告假執行；被告聲明願供擔保請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 9 月 11 日
民 事 第 三 庭 法 官 吳 為 平

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 108 年 9 月 12 日
書 記 官 張 詠 芳