臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第986號

原　　告　林白阿綢
訴訟代理人　郭憲文律師
被　　告　永誠興業股份有限公司
兼法定代理人　駱和裕
共　　同
訴訟代理人　李茂增律師
　　林宜儒律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告永誠興業股份有限公司應給付原告新臺幣肆佰貳拾參元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。
本判決原告勝訴部分得假執行。

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，但經被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款及第2項定有明文。本件原告原起訴時主張之請求權基礎為民法第962條、第179條，惟於民國109年8月21日具狀追加民法第184條第2項及公司法第23條規定為其請求權基礎，復於109年11月16日對被告主張終止使用借貸契約，並追加民法第470條第2項為請求權基礎，核屬訴之追加，惟被告就此均未異議而為本案之言詞辯論（見本院卷第57至63頁），依前開規定，視為同意追加，是原告上開訴之追加，均屬合法，合先敘明。

貳、兩造陳述要旨：

一、原告主張：

㈠坐落於高雄市○○區○○段○○○○號土地（重測前為大樹段461-13地號，下稱系爭土地）為中華民國所有，由財政部國有財產署（下稱國產署）所管理，原告自75年1月1日起向國產署南區分署承租系爭土地，租期屆滿則繼續承租，最近租賃期間係自101年1月1日起至110年12月31日止。是原告為有權占有使用系爭土地之承租人。詎料被告永誠興業股份有限公司（下稱永誠公司）未經原告同意而無權占用系爭土地，迄今占用系爭土地如附圖所示編號Ａ１、Ａ２（面積為577.57平方公尺、3.54平方公尺）以興建鐵皮廠房建物、附圖編號Ｂ（面積2025.14平方公尺）建有天車3部及放置鐵材、種植竹木及空地使用，侵害原告占有使用系爭土地之權利，致原告受有無法使用之損害，是依民法第962條之規定，原告自得行使占有物返還請求權，請求被告將附圖編號Ａ１、Ａ２、Ｂ所示之地上物拆除，並返還土地與原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當利益，致原告受有損害，而系爭土地之租金為每年1,196元，原告依民法第179條規定，請求被告應自108年12月1日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告不當得利金額100元。

㈡另兩造於77年2月間簽訂同意書，原告雖同意借用被告如附圖所示編號Ａ１部份其中355平方公尺之土地供其放置物品使用，惟被告竟於借用範圍建造廠房使用，更趁原告不備越界無權占用借用範圍外搭建雨棚架、天車、種植竹木，原告遂於109年11月16日依民法第472條第2款規定終止兩造間使用借貸關係，即得依民法第470條第2項之規定請求被告返還所借用土地。而被告駱和裕為被告永誠公司之負責人，被告永誠公司占有系爭土地係受被告駱和裕之指示及處理，依公司法第23條第2項規定，應對永誠公司執行公司業務而占有系爭土地造成原告權利損害，負連帶賠償之責，故原告亦得請求被告連帶將系爭土地上之地上物拆除並返還系爭土地以回復原狀等語，並聲明：1.被告應連帶將系爭土地上如附圖編號Ａ１、Ａ２所示之地上物拆除（面積分別為577.57

平方公尺及3.54平方公尺），及將附圖編號Ｂ所示土地上之天車拆除，並移除鐵材、竹木（面積2025.14 平方公尺），將上開土地騰空返還予原告；2.被告應連帶自108 年12月1日起，按月給付原告100 元。

二、被告則以：

原告與國有財產署就系爭土地之租賃契約業於110 年1 月25日終止，原告已非系爭土地承租人而無合法占有權源，是本件原告請求被告返還土地與原告，已無權利保護必要。又兩造曾於77年2 月間簽立同意書，約定原告同意被告永誠公司使用大樹段421-13地號土地即系爭土地之部分（圖面桔色部分），被告永誠公司係有權占用系爭土地。而縱然被告有無權占有情事，被告永誠公司於附圖所示編號Ａ１、Ａ２之地上物，依82年3 月26日之航照圖所示，於該時業已興建完成，迄109 年間原告始起訴請求返還土地，顯已逾民法第963條所定占有物返還請求權之1 年請求權時效，且無論原告是否知悉無權占有之情事，亦罹於民法第197 條第1 項所定自有侵權行為時起算之10年請求權時效，原告自不能請求被告返還占用之系爭土地及請求被告損害賠償。是原告之請求因罹於上開請求權時效，而不能依民法第962 條、第184 條第2 項規定排除被告永誠公司之占有，被告永誠公司得依民法第144 條規定拒絕返還系爭土地，即非無法律上原因使用系爭土地獲得利益，原告請求被告返還不當得利即無理由。而原告租用系爭土地每年租金1,196 元，承租面積4,439 平方公尺，縱認被告永誠公司108 年12月1 日起為無權占用系爭土地，原告得向被告永誠公司請求返還不當得利，原告亦僅得就附圖所示編號B 部分（面積2025.14 平方公尺）請求返還不當得利，得請求金額僅為631 元。另請求回復占有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，而被告駱和裕並非占用系爭土地之占用人，原告請求被告駱和裕為被告不適格，原告此部分之訴不合法。且原告稱被告駱和裕指示及處理被告永誠公司占用系爭土地，並未舉證，永誠公司使用系爭土地

，亦非屬公司業務之執行，原告請求被告駱和裕返還系爭土地及負連帶賠償責任，均無理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

參、本件經法官會同兩造整理爭點，結果如下：

一、不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

㈠系爭土地為國產署南區分署管理之國有土地，原告自75年1月1日即向管理機關承租系爭土地迄今，最近一次租約之租期自101年1月1日起至110年12月31日止，該租約業經南區分署於110年1月25日終止租約。

㈡系爭土地如高雄市政府地政局鳳山地政事務所110年1月19日高市地鳳測字第11070063700號函檢送之複丈成果圖（即附圖）編號Ａ1（面積577.57平方公尺）、Ａ2（面積3.54平方公尺）部分為被告永誠公司所有之建物占用，編號Ｂ（面積2025.14平方公尺）部分，則為被告永誠公司設置柏油路面及水泥空地，水泥空地上設有天車3座，並有堆置鋼材、油桶等物品。

㈢原告於77年2月29日與被告簽訂如被證1所示之同意書，同意被告使用系爭土地如該同意書附圖橘色部分面積355平方公尺。又原告另於109年11月16日以準備書㈠狀通知被告終止上述土地之使用借貸關係，經被告收受。（是否有使用借貸關係存在，兩造有爭執）

二、爭執事項：

㈠原告請求被告連帶將系爭土地如附圖編號Ａ1、Ａ2及Ｂ部分之地上物拆除，並將土地騰空返還原告有無理由：

1.被告永誠公司有無占有系爭土地如附圖編號Ａ1、Ａ2及Ｂ部分之合法權源？

2.原告依民法第962條規定請求被告返還系爭土地如附圖編號Ａ1、Ａ2及Ｂ部分有無理由？該請求權是否已罹於時效？

3.被告有無侵害原告對系爭土地之租賃權？原告依民法第184條第2項及公司法第23條規定請求被告連帶返還系爭土地如附圖編號Ａ1、Ａ2及Ｂ部分有無理由？該請求權是否罹於

時效？

4.原告依民法第470 條第2 項規定請求被告返還系爭土地如被證1 所示之同意書同意使用部分之土地有無理由？

㈡原告請求被告連帶返還相當於租金之不當得利有無理由？

1.被告是否因占有系爭土地而受有不當得利？

2.如有，其數額應如何計算？

肆、得心證之理由：

一、原告請求被告連帶將系爭土地如附圖編號Ａ１、Ａ２及Ｂ部分地上物拆除，並將土地騰空返還原告並無理由：

㈠按民事訴訟法乃確保私權之訴訟程序，必須於私權發生不安，有藉民事訴訟程序以為確保者，始能提起之，否則，訴訟之提起即屬欠缺權利保護要件。又權利保護要件是否存在，則以言詞辯論終結時為準，如起訴當時權利保護要件存在，而言詞辯論終結時有欠缺者，法院仍應認原告之訴為無理由。本件系爭土地如附圖編號Ａ１（面積577.57平方公尺）、Ａ２（面積3.54平方公尺）部分為被告永誠公司所有之建物占用，編號Ｂ（面積2025.14 平方公尺）部分，則為被告永誠公司設置柏油路面及水泥空地，水泥空地上設有天車3 座，並有堆置鋼材、油桶等物品等節，為兩造所不爭執，是系爭土地上開部分現確為被告永誠公司所占有，應堪認定。

㈡然本件原告雖主張依民法第962 條、第184 條第2 項、第470 條第2 項及公司法第23條為請求權基礎，請求被告連帶將系爭土地如附圖編號Ａ１、Ａ２及Ｂ部分地上物拆除，並將土地騰空返還原告，惟原告占有系爭土地之權源，既係基於其向國產署南區分署承租系爭土地而取得，而該租約業經國產署南區分署於110 年1 月25日終止租約在案，則為兩造所不爭執，是原告現就系爭土地亦已喪失占有之合法權源，即堪認定。從而，縱使原告主張被告侵奪原告對系爭土地之占有、被告侵害原告對系爭土地之承租權，或兩造間對系爭土地部分範圍有使用借貸關係存在，且經原告合法終止等節均屬實，亦因原告現已喪失對系爭土地之承租權，亦無其他合

法占有系爭土地之權源存在，縱令命被告將系爭土地上之地上物拆除並將系爭土地返還原告，亦將導致原告無合法權源占有系爭土地之結果，尚難認原告有何權利保護之必要，原告此部分請求，即難謂有據。

㈢況按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。前條請求權，自侵奪或妨害占有或危險發生後，1 年間不行使而消滅，為民法第962 條及第963 條所明定。原告雖主張被告永誠公司以興建廠房、天車及堆放物品等方式侵奪原告對系爭土地之占有云云，然將被告提出之系爭土地82年3 月26日航照圖（見外放證物袋）與原告提出之系爭土地目前航照圖（見審訴卷第23頁）對照，可知系爭土地於82年間即已為被告永誠公司興建廠房及堆置物品而使用部分範圍，而已非供原告造林使用，堪信當時系爭土地已非由原告所占有，是縱被告永誠公司確有侵奪原告對系爭土地之占有情事，亦係早於82年前即已為之，顯已逾前開占有妨害請求權1 年之短期時效，復經被告為時效抗辯，原告自無從再依該請求權請求被告將系爭土地上地上物拆除，並將土地返還原告，仍應認原告此部分主張為無理由。

㈣又按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同，民法第197 條定有明文。另按公司法第23條第2 項規定公司負責人執行公司業務，如有違反法令致他人受有損害時，應與公司對他人負連帶賠償之責。對公司負責人就其違反法令之行為課與應與公司負連帶賠償責任之義務，其立法目的係因公司負責人於執行業務時，有遵守法令之必要，苟違反法令，自應負責，公司為業務上權利義務主體，既享權利，即應負其義務，故連帶負責，以予受害人相當保障。次按我國採民商法合一之立法政策，除就性質不宜合併者，另行制頒單行法，以為相關商事事件之優先適用外，特別商事法規未規定，而與商事法之性質相容者，仍

有民法相關規定之適用。依上說明，若公司負責人執行公司業務，違反法令致他人受有損害，公司依民法第28條規定應負侵權行為損害賠償責任者，既應適用民法第197 條第1 項2 年時效之規定，受害人併依公司法第23條第2 項規定請求公司負責人與公司連帶賠償時，因責任發生之原因事實乃侵權行為性質，且公司法就此損害賠償請求權並無時效期間之特別規定，而民法第197 條第1 項侵權行為損害賠償請求權消滅時效2 年之規定，復無違商事法之性質，自仍有該項規定之適用（最高法院107 年度台上字第1498號民事判決意旨參照）。本件原告雖主張被告永誠公司依其負責人即被告駱和裕之指示而侵害原告對系爭土地之承租權，因而依民法第184 條第2 項及公司法第23條第2 項請求被告連帶將系爭土地之地上物拆除，並將土地返還原告云云，惟被告永誠公司占有系爭土地而侵害原告對系爭土地之承租權等節縱令屬實，亦係於82年前即已為之已如前述，迄今亦已逾前開規定自侵權行為時起10年之時效，且經被告為時效抗辯，原告自亦無從依該等規定向被告請求，仍應認原告此部分主張為無理由。

㈤又原告雖主張訴外人國產署南區分署對本件訴訟有法律上利害關係，而請求本院通知其參加訴訟云云，然本件訴訟僅涉及被告對原告有無利用系爭土地之合法權源問題，原告亦僅係依債權請求權及占有返還請求權而為請求，尚不涉及被告占有系爭土地是否侵害系爭土地所有權人即國產署南區分署之權利，國產署南區分署就本件自無法律上利害關係，即無通知其參加訴訟之必要，原告此部分請求，應屬無據，併此敘明。

二、原告請求被告永誠公司返還相當於租金之不當得利423 元為有理由：

㈠被告永誠公司現占有系爭土地如附圖編號Ａ１（面積577.57平方公尺）、Ａ２（面積3.54平方公尺）及編號Ｂ（面積2025.14 平方公尺）部分已如前述，而系爭土地為原告自75年

1月1日即向管理機關承租系爭土地，該租約業經國產署南區分署於110年1月25日終止租約等節，亦為兩造所不爭執，堪信系爭土地於國產署南區分署終止租約前，應屬原告得合法占有之土地，是被告如無得對抗原告之占有權源，即應屬無權占有系爭土地。被告就此雖抗辯其與原告已達成交換使用土地之約定，並提出原告與被告永誠公司於77年2月間簽立之同意書為據（見本院卷第23頁），然將同意書與原告提出被告永誠公司於77年1月間簽立之土地交換使用協議書（見本院卷第51頁）對照，原告提出之土地交換使用協議書日期較早，且無原告之簽名，足徵兩造間於當時並未達成交換使用之共識，故原告並未就該協議書簽名，而前開同意書之簽立日期較晚，復經原告與被告永誠公司共同簽立，更堪信原告雖未同意與被告永誠公司交換土地使用，然兩造間確曾有約定同意被告永誠公司使用系爭土地西側0.0355公頃（即355平方公尺）之合意，該部分約定既無被告永誠公司應給付任何對價之約定，堪認應屬無償提供被告永誠公司使用，而應屬使用借貸之性質，故兩造間就系爭土地西側355平方公尺之範圍，確有使用借貸契約之約定，即堪認定，被告就該部分範圍內之土地，即有得對抗原告而合法使用之權源，惟就其餘部分，則未據被告永誠公司有何得占有使用權利之證據，自應認被告永誠公司並無合法占有使用之權源，而屬無權占有無訛。

㈡惟按借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物時，貸與人得終止契約，為民法第472條第2款所明定。原告主張被告占有之範圍已逾上開同意書約定之範圍，故以109年11月16日準備書㈠狀向被告為終止使用借貸契約之意思表示，查被告永誠公司占用系爭土地之範圍，確已逾前開同意書約定之355平方公尺已如前述，堪認被告永誠公司有違反約定使用所借用之系爭土地之情事，原告依上開規定終止與被告永誠公司間之使用借貸契約，應屬有據，故該使用借貸契約於被告永誠公司收受書狀後，即應發生終止之效力，惟

原告就此並未提出被告於何時收受該書狀之證明，僅得認被告永誠公司於本院109 年12月11日言詞辯論時已得知悉原告終止使用借貸契約之意思，故該使用借貸契約應於該日始行終止，被告自翌日即109 年12月12日即無占有原告同意使用範圍之權源，而亦屬無權占有，即堪認定。從而，被告永誠公司既有無權占有系爭土地之情形，自屬侵害原告基於系爭土地租賃權而得對系爭土地占有使用之權利。

㈢而按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421 條定有明文。是承租人於受讓租賃物之交付後，其所享有之利益為得就租賃物為使用、收益，故租賃物遭侵奪者，其所受之損害為無法使用收益租賃物，而非所支付之租金。又不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。所謂依其利益之性質不能返還者，係指原物之用益，如利用耕牛犁田，為受領人服勞務，均屬之；而依其他情形不能返還者，如原物業已毀損或滅失固屬之，如因法律之禁止規定而不能返還者，亦應包括在內，以資公允（最高法院85年度台上字第2970號判決要旨參照）。是無權占有他人土地者，應給付相當於租金之金額者，係因其受有原物用益之利益，而該利益依其性質無法返還，其利益之價額相當於租金之金額。是本件原告因被告永誠公司無權占有系爭土地所受之損害，即為無法使用收益系爭土地上如附圖所示Ａ１、Ａ２及Ｂ部分之使用利益，被告永誠公司所受之利益則為得使用上開土地之利益，二者均基於被告永誠公司侵奪系爭土地上開部分之事實，足認原告所受損害與被告永誠公司所得利益間具有直接因果關係，原告自得依不當得利之法律關係請求被告永誠公司償還相當於租金之不當得利。

㈣而計算相當於土地租金之不當得利金額部分，按土地法第97條第1 項固規定，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，然其規定之立法意旨，乃城

市房屋供不應求，為防止出租人抬高租金，謀取重利，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，避免造成居住問題，故該條規定應僅限於城市地方供住宅用之房屋始有其適用。至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤並非供居住，不僅在其承租房屋得以營商，並得享有營業房屋所形成商圈之商業利益，其應付租金不僅為使用房屋之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，當非一般住宅用房屋之承租可比，自不受該條房租最高限制之拘束（最高法院54年度台上字第1528號判例意旨參照）。是本件被告永誠公司占有系爭土地，既係供經營工廠之營業使用已如前述，本不受上開年息10％之限制，且原告請求之不當得利計算依據，復係依其與國產署南區分署每年租金數額計算，應屬合理，惟因被告永誠公司並未占有使用系爭土地全部範圍，得計算之租金數額，仍應依被告永誠公司實際占用之面積比例計算，亦屬當然。

㈤是原告得請求被告永誠公司給付之不當得利數額，其期間應為原告主張之108 年12月1 日起至被告遭終止租約之110 年1 月25日間，得請求之面積於108 年12月1 日起至109 年12月11日間應為附圖Ａ１、Ａ２及Ｂ部分之合計面積2662.68平方公尺（計算式：577.57＋3.54＋2025.14 ＝2662.68 ）減去355 平方公尺而為2307.68 平方公尺，自109 年12月11日至110 年1 月25日間則應以2662.68 平方公尺計算，每月之數額則應以系爭土地每年租金816 元（見審訴卷第27頁）與上開面積及系爭土地總面積之比例計算，合計即為423元（計算方式詳如附表所示），即為原告得請求之金額。至系爭土地租約經終止後，該利益即不應歸屬於原告，原告自無從向被告請求返還不當得利，亦屬當然。又系爭土地既為被告永誠公司所占有使用，該利益即應歸屬於被告永誠公司，原告自無從依不當得利之法律關係請求被告駱和裕返還。

㈥至被告雖抗辯原告之請求因罹於上開請求權時效，不能依民法第962 條、第184 條第2 項規定排除被告永誠公司之占有

，被告永誠公司得依民法第144 條規定拒絕返還系爭土地，即非無法律上原因使用系爭土地獲得利益云云。按損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人，民法第197 條第2 項定有明文。觀該條立法意旨載明：「損害賠償之義務人，因侵權行為而受利益，致被害人蒙受損害時，於因侵權行為之請求權外，更使發生不當得利之請求權，且此請求權，與因侵權行為之請求權時效無涉，依然使其能獨立存續」，自堪認縱使原告已因侵權行為罹於請求權時效而不能請求被告將系爭土地上地上物拆除，並將該部分土地返還原告，仍不影響原告依不當得利規定向被告永誠公司之請求。

三、綜上所述，原告請求被告將系爭土地上地上物拆除並返還土地之請求權基礎，雖因原告業經系爭土地管理機關終止租約而無權利保護必要，尚不得據以請求被告拆除地上物及返還土地，惟仍不影響原告請求被告永誠公司返還占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，然得請求之金額應為423 元。從而，原告依民法第962 條、第184 條第2 項、第470 條第2 項、公司法第23條及民法第179 條規定，請求被告將連帶將系爭土地如附圖編號Ａ１、Ａ２及Ｂ部分地上物拆除，並將土地騰空返還原告，及請求被告連帶自108 年12月1 日起至返還上開土地之日止按月給付原告100 元，於請求被告永誠公司給付423 元之範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

伍、本件原告勝訴部分，為所命給付金額未逾500,000 元之判決，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，依職權宣告假執行。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　12　　日

民事第一庭　法　官　蕭承信

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　　5　　月　　12　　日

書記官　黃進遠

附表：

期間	占用面積（㎡）	系爭土地總面積（㎡）	每年租金	金額（小數點以下四捨五入）	合計
108 年12月1 日起至109年12月11日，共377 日	2,307.68	5,232.89	816元	372 元	423 元
109 年12月12日起至110年1 月25日，共45日	2,662.68			51元	