臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第314號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　胡庭瑜

　　黃騰毅

被　　告　陳恒生

訴訟代理人　陳凱夫

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地如附圖編號A所示面積四點二一平方公尺建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬參仟肆佰陸拾肆元。及自民國一一二年九月十八日起至將第一項所示土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣貳佰貳拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾肆萬萬肆仟參佰參拾肆元為原告預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)為原告所有，詎被告並無合法使用權源，以其所有門牌號碼高雄市○○區○○街00號建物(下稱系爭建物)如高雄市政府地政局鳳山地政事務所複丈日期民國112年6月9日土地複丈成果圖(下稱附圖)編號A部分，面積4.21平方公尺占用系爭土地。又被告無法律上原因占用系爭土地，自應給付原告相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第17

9條之規定提起本件訴訟。聲明：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖所示編號A部分面積4.21平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告(原告誤載為被告，應予更正)。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)16,830元，及自112年8月29日民事訴之變更狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告280元。(三)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第182頁)。

二、被告則以：系爭建物約於西元1925年起造，為文化部門認同之歷史建築，原告西元1947年成立後接收日本在台產業，年限相差甚遠，被告父親陳有福於58年7月23日合法買賣取得系爭建物及坐落土地即高雄市○○區○○○段000○00地號土地，面積為29平方公尺，嗣77年間都市計畫、土地重測，變更為中興段369、370地號，因地政機關錯誤，使該土地面積合併共21.41平方公尺，減少約7.59平方公尺，而被納入原告所有系爭土地。且77年3月31日前並無中興段之地號，何來越界建築，況越界部分就是我的土地等語，資為抗辯。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）系爭土地為原告所有，系爭建物則為被告所有，且系爭建物如附圖編號A、面積4.21平方公尺部分，現占用系爭土地等情，有系爭土地正射影像圖、地籍圖謄本、登記謄本、異動索引、高雄市稅捐稽徵處仁武分處提供之系爭建物房屋稅課稅明細表、平面圖在卷可稽(見本院卷第55頁、第61頁、第65頁、第69頁、第117頁至第120頁)。復經本院會同兩造與鳳山地政事務所測量人員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及附圖在卷可憑(見本院卷第131頁至第133頁、第171頁)，此部分之事實應首堪認定。

（二）被告雖以前詞置辯，並提出契約書、不動產監證費收據、年契稅繳納通知書、房屋稅繳納通知書、田賦代金繳納通知單、土地所有權狀、土地使用編定結果通知書、地籍圖

重測土地標示變更結果通知書等為證(見本院卷第77頁至第105頁)。然高雄市○○區○○段000○000地號土地，重測前分別為九曲堂段520-21、525地號土地，雖經重測並改編地號，仍無改於其同一性。而上開土地前於77年間辦理重測，地籍調查時曾經被告父親陳有福指界，無法指界部分，則同意參照舊地籍圖逕行施測，而參照地籍原圖，被告所有大樹區中興段370地號土地地形即呈東側方正、西側不規則之狀，有重測地籍調查表、重測測量成果報表、重測前後地籍原圖附卷可參(見本院卷第143頁至第165頁)。再地籍圖之重測，因其測量技術及使用儀器遠較日據時期精密優良，又數十年來，土地因人為或天然地形變遷，界址與原地籍圖不符，加以複丈時誤差之配賦，乃使重測前後土地面積發生增減，成為必然事實。且土地之四至界址以所有權人最明悉，為期施測結果確實無誤，並使鄰地所有權人免受損害，辦理重測時，由土地所有權人到場指界，並設立界標，地政機關依據所有權人指界範圍，測定各宗土地位置、形狀、大小，其面積實為界址範圍決定之結果，就所有權人言，其財產並未變更，業據內政部74年9月9日台(74)內地字第340883號函釋明確。被告所有前揭土地重測時，既經陳有福指界、同意逕行施測，其面積變動本為測量技術、儀器精進之結果，當無事後據此抗辯其上建物並無越界之理。至被告雖稱重測地籍調查表非陳有福所蓋章等情，然文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正，民事訴訟法第355條第1項已有明定。本件地籍調查表既為辦理重測業務之公務員，本於其職務進行地籍調查製作之公文書，依前開規定，自應推定為真正，被告抗辯上情，同非可採。

（三）又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，民法第767條第1項定有明文。查被告所有系爭建物占用原告所有系爭土地如附圖所示，

均如前述。而系爭建物占用系爭土地，被告既未舉證證明其有合法使用權源，則原告主張被告所有系爭建物係無權占用系爭土地，請求被告應將如附圖編號A所示建物拆除，並將該部分土地返還原告，於法有據，應予准許。

（四）末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，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，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號判決意旨可資參照。本件被告無法律上原因受有占有使用系爭土地之利益，已如前述，致原告受有不能占有使用收益之損害，原告自得依不當得利法則求為被告給付相當於租金之不當得利。次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10為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。前開規定所謂建築基地之租金，按申報價額年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算，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46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決要旨均可供參照。本院審酌系爭土地係坐落高雄市大樹區中興段，臨近九曲堂火車站，周遭多飲食店、交通便利、生活機能良好，有本院勘驗筆錄存卷可憑(見本院卷第131頁)，並參酌系爭土地形狀狹長、面積非大等情，認原告主張以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，尚屬過高，應以年息8%計算，方屬適切。是原告主張被告應給付自107年4月1日起至112年3月31日止之相當於租金不當得利13,464元(計算式：申報地價7,995.2元×占用面積4.21平方公尺×年息8%×5年=13,464，小數點後四捨五入)，及自112年8月29日民事訴之變更狀繕本送達被告翌日即112年9月18日起(見本院卷第187頁送達證書)，按月給付原告224元(計算式：申報地價7995.2元×占用面

積4.21平方公尺x年息8%÷12個月=224，小數點後四捨五入），為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求判令如主文第1項、第2項所示，於法有據，應予准許，逾此範圍之請求，尚屬無據，應予駁回。

五、本件關於原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此僅促使本院依職權發動，無庸為准駁之諭知。另依被告聲請宣告其預供相當之擔保後，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果並無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

橋頭簡易庭　法　　官　薛博仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

書　記　官　陳麗如