

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第112號

原告 梁盛銘
訴訟代理人 官厚賢律師
徐明珠律師

上一人之

複代理人 林吟樺
被告 宏邦開發建設有限公司

法定代理人 劉長鑫
訴訟代理人 張秀月
劉嘉堯律師
複代理人 楊讀義律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國110年4月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上 如附圖斜
線所示部分面積2.5平方公尺土地上之地上物拆除並將土地交還
原告。

被告應給付原告新臺幣參佰壹拾壹元，及自109年9月26日起至返
還前開土地止按年息百分之五計算之利息，並自民國109年9月26
日起至交還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣參拾伍元

被告應將原告所有彰化縣○○鎮○○街00號房屋左側整面外牆之
噴漿水泥清洗回復原狀。

本判決第一、二項得假執行。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定
有明文。查原告原起訴請求(一)被告應將坐落彰化縣○○鎮○○

○段000000地號土地上如附圖斜線所示部分面積約0.1 平方公尺（正確面積以實測面積為準）土地上之地上物拆除並將土地交還原告。（二）被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾陸元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國109年9月16日起至交還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾柒元。（三）被告應將原告所有彰化縣○○鎮○○街00號房屋左側外牆清洗回復原狀。（四）訴訟費用由被告負擔。嗣經本院現場勘測及彰化縣鹿港地政事務所函覆被告占。用面積後，一度就聲明第一項「更正如附圖二斜線所示部分2.84平方公尺」，後於110年4月12日言詞變更訴之聲明為（一）被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上如附圖斜線所示部分面積2.5平方公尺土地上之地上物拆除並將土地交還原告。（二）被告應給付原告新臺幣340元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國109年9月16日起至交還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣43元。（三）被告應將原告所有彰化縣○○鎮○○街00號房屋左側整面外牆噴漿水泥清洗回復原狀。（四）訴訟費用由被告負擔。核原告所為核與上開規定相符，應予允許，先予說明。

貳、原告主張：

一、原告為坐落彰化縣○○鎮○○段000○○0地號土地及其上1032建號即門牌號碼彰化縣○○鎮○○街00號房屋（下稱系爭土地及系爭建物，合稱系爭房地）之所有權人，毗鄰之同段638地號土地為被告宏邦開發建設有限公司（下稱宏邦公司）於106年購得後，即於其該土地上興建連棟式透天房屋，目前建物主體接近完工，被告於同段638地號土地上興建房屋時，在其外牆設有木板、鋼筋、管線及橫向之鋼筋且於其房屋興建完成後並未拆除，橫向鋼筋已逾兩造土地地界，而被告房屋外牆中段處尚有大量泥漿溢出且已硬化（即俗稱之爆模），並留有模板緊貼著原告房屋外牆，地上則有泥漿固化囤積，故被告之房屋本體雖經測量未占用原告土地，惟被告

在其房屋外牆施設之橫向鋼筋及泥漿、模板已占用原告土地，無權占用原告土地面積2.5平方公尺，原告爰依民法第767條規定請求被告拆除地上物將系爭土地返還原告；又被告無法律原因占用原告所有之系爭土地施設模板等物，獲得相當於租金之利益，侵害原告權益，故被告無權占有行為，已屬侵權行為，致使原告受有相當於租金之損害，爰依不當得利相關規定請求被告給付相當於租金之不當得利，依土地法第97條規定，以申報地價百分之十計算每年租金，則被告所占用土地，其每月租金為17元，被告至遲應是於108年3月6日起應已占用原告土地設模板等物，被告自應給付108年3月6日至109年9月15日止租金共計340元，以及自109年9月16日起至被告返還土地為止每月17元相當於租金之不當得利；復按被告公司今年四月間拆除施工圍籬後，原告發現系爭房屋外牆上留有被告施工時噴灑之泥漿，先前向被告公司人員反映占用原告土地時已一併告知被告應為清理未果，原告爰依民法第191條第1項前段、第213條第1項、第3項請求被告應回復原告房屋外牆至未污損之原有狀態等語。

二並聲明：(一)被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上如附圖斜線所示部分面積2.5平方公尺土地上之地上物拆除並將土地交還原告。(二)被告應給付原告新臺幣340元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國109年9月16日起至交還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣43元。(三)被告應將原告所有彰化縣○○鎮○○街00號房屋左側整面外牆噴漿水泥清洗回復原狀。(四)訴訟費用由被告負擔。

參、被告答辯以：

一、本院於109年10月30日會同彰化縣鹿港地政事務所到場測量結果，勘驗筆錄明確記載：「聲請人所說之凸出物無法測量，只能就聲請人所稱1032建號房屋之外緣，及相對人房屋之外緣施測。」且卷附土地複丈成果圖亦僅標示兩造房屋牆壁各自與地界之距離，原告尚未能證明被告房屋凸出物確有

01 占用原告所有之系爭土地；另原告請求相當於租金之不當得
02 利，以本件系爭土地位於彰化縣鹿港鎮，所處地理位置非如
03 臺北、臺中、高雄等直轄大都市繁華，甚亦相對落後於同縣
04 市之彰化市、員林市等人口、交通密集處，原告以申報地價
05 10%為計算基準，難認有理；又原告所陳房屋外牆回復原狀
06 清洗費用250萬元部分，雖提出房屋外牆清洗費用估價單據
07 為請求損害額之基準，惟估價單開立者為原告片面選認之久
08 承環保企業社私人商號，並非具客觀公平之第三鑑定單位，
09 所謂估價金額是否有偏頗之虞實非無疑，況該估價單金額高
10 達250萬元，逾越系爭外牆殘值甚多，容見本件估修回復原
11 狀之費用過鉅，已無回復原狀之價值，原告自應以系爭外牆
12 於受污損前之價值減去受污後之殘價為損害額較為合理等
13 語。

14 二並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

15 肆、得心證之理由：

16 一、原告為系爭房地之所有權人，被告宏邦公司於106年間買下
17 毗鄰之同段638地號土地後，隨即於該同段638地號土地上興
18 建房屋時，在其外牆外面設有木板、鋼筋、管線及橫向之鋼
19 筋且於其房屋興建完成後並未拆除，橫向鋼筋已逾兩造土地
20 地界，而被告房屋外牆中段處尚有大量泥漿溢出且已硬化
21 （即俗稱之爆模）並留有模板，緊貼著原告房屋外牆，地上
22 則有泥漿固化囤積，故被告之房屋本體雖經測量並未占用原
23 告土地，惟被告在其房屋外牆施設之橫向鋼筋及泥漿、模
24 板，無權占用原告土地面積2.5平方公尺，爰依民法第767條
25 規定起訴請求被告拆除地上物並將土地交還原告；又被告占
26 用系爭土地施設模板等物並無占有之正當權源，被告無權占
27 用行為屬侵權行為，使原告受有相當於租金之損害，原告自
28 得向被告請求自108年3月6日興建地上一樓時已占用原告土
29 地設模板等物時起至109年9月15日止之日租金共計340元，
30 以及自109年9月16日起至被告返還土地為止每月17元之租
31 金；復按被告於109年4月間拆除施工圍籬後，於系爭房屋外

01 牆上留有被告施工時噴灑之泥漿至今未為清理，原告爰依法
02 請求被告應回復原告房屋外牆之噴漿水泥至未污損之原有狀
03 態，若不能回復即應以金錢賠償，並請求如聲明所示等語。
04 被告則以本院於109年10月30日會同彰化縣鹿港地政事務所
05 到場測量結果，未能證明被告房屋凸出物確有占用原告所有
06 之系爭土地、原告請求相當於租金之不當得利不應以申報地
07 價10%為計算基準，另所陳述房屋外牆回復原狀清洗費用25
08 0萬元部分，實逾越系爭外牆殘值甚多置辯。

09 二、經查：

10 (一)原告主張其為系爭房地之所有權人，被告占用系爭土地如附
11 圖所示斜線面積2.5平方公尺等情，並有系爭土地、建物登
12 記第一類謄本、土地所有權狀、現場照片等件在卷可佐（分
13 見本院109年度彰簡調字第475號卷第19頁、第31頁、第49至
14 55頁，下稱彰簡卷；本院卷第69頁至第73頁），復經本院會
15 同彰化縣鹿港地政事務所到場勘驗測量屬實，有本院現場履
16 勘筆錄、現場拍攝照片及彰化縣鹿港地政事務109年11月11
17 日鹿地二字第1090005698號函暨附件土地複丈成果圖等件在
18 卷可證（見彰簡卷第57至59），被告占用系爭土地面積並經
19 彰化縣鹿港地政事務所以鹿地二字第0000000000號函覆為
20 2.5平方公尺（見本院卷第87頁），被告僅辯稱本院現場履勘
21 時測量員表示「聲請人所說之凸出物無法測量，只能就聲請
22 人（即原告）所稱之1032建號房屋外緣，及相對人（即被告）外
23 緣施測」，原告尚未證明被告房屋凸出物有占用原告之系爭
24 土地云云，惟既原告既已提出現場照片證明被告占用系爭土
25 地，被告對現場照片亦不爭執，則被告答辯即屬無據，是原
26 告此部分之主張，堪認與事實相符。

27 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
30 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
31 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無

01 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
02 明之。查：本件被告雖否認占用原告所有之系爭土地，惟依
03 原告提出之現場照片，並經本院現場履勘後函詢經彰化縣鹿
04 港地政事務所之函覆結果，足堪認定被告確有占用原告所有
05 系爭土地如附圖斜線部分面積2.5平方公尺情事，被告復未
06 能提出占用系爭土地之合法權源，原告主張被告無權占用系
07 爭土地，應將系爭土地如附圖斜線部分返還原告，即屬有
08 據，應予准許。

09 (三)按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
10 通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自
11 得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得
12 利。查被告無權占有原告所有之系爭土地如附圖斜線部分，
13 業經本院認定如前，惟原告雖表示被告自108年3月6日起開
14 始占用系爭土地，未能提出相關資料供本院參酌，被告對自
15 109年1月1日起無權占用則未爭執，爰以109年1月1日為被告
16 無權占用原告土地時點。是被告無權占用原告之系爭土地，
17 獲有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，
18 稽諸前揭說明，原告請求被告給付相當於租金之利益，即屬
19 有據。又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第10
20 5條、第97條第1項規定予以計算較為客觀公允，再按城市地
21 方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息1
22 0%為限，土地法第97條第1項定有明文。另按，基地租金之
23 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
24 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
25 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
26 價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071號判
27 例要旨參照）。經查，①系爭土地坐落彰化縣○○鎮○○街
28 00號，距離鹿港鎮中心尚有距離，然交通便利，尚稱繁榮，
29 被告占用該土地供建築房屋使用等情，業經本院履勘現場屬
30 實，並有勘驗測量筆錄、現況照片可參。②本院斟酌系爭土
31 地之位置、被告對各該土地之用益情形及目前社會經濟狀況

等情狀，認原告請求以系爭土地申報總價額年息10%計算相當於租金之損害，尚嫌過高，應以系爭土地申報總價額年息8%計算，較為公允。是系爭土地於109年1月申報地價均為每平方公尺2,080元，此有上開土地登記謄本附卷可佐（見彰簡卷第49頁），則原告自109年1月1日起至起訴前之109年9月25日止請求被告給付相當於租金之不當得利得向被告請求相當於租金之不當得利311元【計算式：2,080元(申報地價)×8%÷12(月)÷30(日)×269(日)×2.5平方公尺(占用面積)=310.84元，元以下四捨五入】；自109年9月26日起每月給付原告35元【計算式：2,080元(申報地價)×8%÷12(月)×2.5平方公尺(占用面積)=34.66元，元以下四捨五入】，洵屬有據。逾此範圍之請求，即無理由

(一)復按「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限」，民法第191條第1項定有明文，且其立法理由中亦明白闡釋：「土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時，無須負舉證責任，方能獲得週密之保護」。查，本件被告對造成原告受有系爭房屋外牆上留有被告施工時噴灑之泥漿之損害，未為爭執，僅辯稱系爭房屋外牆清洗費用250萬元並非具客觀公平之第三鑑定單位出具之估價單，所謂估價金額是否有偏頗之虞實非無疑，況該估價單金額高達250萬元，逾越系爭外牆殘值甚多，已無回復原狀之價值，原告自應以系爭外牆於受污損前之價值減去受污後之殘價為損害額較為合理云云。查：原告所有之系爭建物為100年5月23日辦理第一次所有權登記，主要建材為鋼筋混凝土造，此有系爭建物第一類謄本可稽(見彰檢卷第53頁)，被告施工時噴灑之泥漿之損害為109年間發生，距系爭建物辦理所有權移轉登記日期僅約9年，再依行政院所頒布之固定資產耐用年限表，鋼筋混凝土建造之住宅

01 耐用年數為50年，系爭房屋折舊減損價值尚屬輕微；再以現
02 今房屋售價動輒千萬，回復費用250萬元尚未逾越系爭房屋
03 價值甚多；又被告認原告提出之估價單非公正第三人開立而
04 質疑其施工回復原狀金額，惟本院為釐清系爭房屋牆面汙損
05 之價值，亦依職權送請華聲科技不動產估價事務所鑑價，因
06 被告未如期繳費未有結果，且原告請求為被告應將系爭房屋
07 回復原狀，並非請求損害賠償價額，被告又為開發建設公
08 司，亦可以其認定之合理價格聘用人員將系爭建物回復原
09 狀。是原告請求被告應將系爭房屋左側整面外牆噴漿水泥清
10 洗回復原狀，為有理由，應予准許。

11 (二)綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段請求被告應將坐
12 落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上如附圖斜線所示部
13 分面積約2.5平方公尺土地上之地上物拆除並將土地交還原
14 告；依不當得利法則請求被告應依給付原告新臺幣311元，
15 及自109年9月26日起至返還前開土地止按年息百分之五計算
16 之利息，並自民國109年9月26日起至交還前開土地之日止，
17 按月給付原告新臺幣35元；依民法第191條、第213條第1
18 項、第3項請求被告應將原告所有彰化縣○○鎮○○街00號
19 房屋左側整面外牆噴漿水泥清洗回復原狀。為有理由，均應
20 予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。又本判決
21 第一項、第二項命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟
22 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依職
23 權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

24 伍、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結
25 果不生影響，爰不一一論述。

26 陸、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
27 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

28 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
29 民事第四庭 法 官 洪志賢

30 以上正本係照原本作。

31 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附

01 繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

03 書記官 林嘉賢