

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第546號

原告 盧葳華

訴訟代理人 盧明界

被告 鈦鈴興針織機械股份有限公司

法定代理人 林何甚

訴訟代理人 趙惠如律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但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，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴請求按周邊同段土地成交價格每坪新臺幣（下同）20萬4000元，回溯計付14年相當於租金之不當得利，迭經變更，嗣於民國（下同）112年3月10日提出民事補正狀，更正聲明為以土地公告現值7300元，回溯計付5年相當於租金之不當得利，核屬補充、更正事實上及法律上之陳述，與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：

（一）原告為坐落彰化縣○○市○○段○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人；被告為相鄰同段411地號土地（下稱411地號土地）及坐落其上同段400、401建號建物（即門牌號碼彰化市○○路○段000號，下稱系爭建物）之所有權人。於110年4月8日，經彰化縣彰化地政事務所複丈測量後，始發現被告越界在系爭土地搭建如附圖所示A（鐵

01 皮雨遮)、B(鐵皮雨遮)、C(消防鐵桶)、D(鐵皮雨
02 遮)、E(鐵架及石棉瓦)、G(水泥基地)、H(水泥基
03 地)部分、面積共90m²(下合稱系爭越界地上物),以及F
04 (柏油道路)部分、面積89m²(下稱系爭道路)。被告既未
05 經原告同意,無權占有系爭土地而受有利益,原告自得請求
06 被告除去,暨給付自起訴狀繕本送達翌日起算5年前,至拆
07 除騰空返還該部分土地之日止,按土地公告現值7300元/m²
08 之年息5%計算相當於租金之不當得利。

09 (二)惟原告履經通知協商,並於110年11月2日向彰化市調解委員
10 會提出調解,詎被告均置之不理。為此,爰依民法第821
11 條、第767條、第179條規定,提起本件訴訟等語。並聲明:
12 1、被告應將系爭越界地上物及系爭道路拆除,騰空返還該
13 部分土地至農用狀態予原告。2、被告應給付原告39萬2010
14 元,及自鑑界日(即110年4月8日)起至返還上開土地之日
15 止,按日給付215元。3、訴訟費用由被告負擔。4、願供擔
16 保,請准宣告假執行。

17 三、被告辯以:

18 (一)被告公司之股東前向訴外人李伯儀購買411地號土地,斯時
19 (即60年間)經地政事務所鑑界,系爭土地與411地號土地
20 間,以排水溝作為南北分界,以南為被告公司之股東所有,
21 並在排水溝南側搭建系爭越界地上物;惟於63年至69年間,
22 進行土地重測後,始發生位移、占用系爭土地等情,如為重
23 測前占用系爭土地,主觀上應無故意或過失。

24 (二)再者,系爭越界地上物為未保存登記建物,應以出資興建者
25 為事實上處分權人;又系爭越界地上物已成為系爭建物一部
26 分,現雖供被告作為公司廠房、放置器械所用,衡諸經濟價
27 值,若強行拆除,不僅對被告影響甚鉅,亦將害及系爭建物
28 結構安全,後續補強、修復工程所費不貲,並不符合公共利
29 益,況被告占用的範圍不影響原告對系爭土地之整體使用,
30 未對原告造成重大損害,故認不宜拆除。至系爭道路,係供
31 任何人得通行之巷道,並由彰化市公所作管理及維護,並編

01 定巷號，非被告所占用。

02 (三)另就相當於租金之不當得利部分，系爭土地為農牧用地，原
03 告請求之租金偏高，應以申報地價880元/m²計付較為妥適。
04 被告盼能與原告協議相當價格購買占用土地，以維情誼等
05 語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁
06 回。2、訴訟費用由原告負擔。3、如受不利之判決，被告願
07 供擔保，請准宣告免予假執行。

08 四、本院之判斷：

09 查原告為系爭土地所有權人，有土地登記第一類謄本附卷可
10 稽，而附圖所示A、B、C、D、E、G、H部分之系爭越界地上
11 物，位於系爭土地上，有勘驗測量筆錄暨現場略圖、彰化地
12 政事務所土地複丈成果圖在卷可佐（見本院卷第113頁至第1
13 15頁、第119頁），自堪信為真正。惟原告主張被告應負責
14 拆除暨給付相當於租金之不當得利，然為被告否認，並以前
15 詞置辯。就兩造爭執內容，本院應審究者為：(一)被告就系爭
16 越界地上物及系爭道路是否有管理處分權限，而得為原告請
17 求返還之對象？(二)原告就系爭越界地上物及系爭道路位於系
18 爭土地上，是否得就其占用期間向被告請求給付相當於租金
19 之不當得利？茲分述如下：

20 (一)被告就系爭越界地上物及系爭道路是否有管理處分權限，而
21 得為原告請求返還之對象？

22 1.按房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地
23 所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋
24 還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三
25 人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接
26 使用土地之第三人返還土地，否則，無從強制執行。至房屋
27 所有人有權占有該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用
28 該房屋，均難謂其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更
29 不得請求該第三人返還土地。（最高法院102年度台上字第2
30 32號判決意旨參照）。

31 2.次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還

01 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，固為民法第767
02 條第1項前段、中段所明定。惟建物之拆除，為事實上之處
03 分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權
04 限。（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）是
05 以，如原告請求之對象，非建物之所有人或事實上處分權
06 人，即不得准其拆除之請求。

07 3.再按附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性
08 之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構
09 造上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而無使用
10 上之獨立性，並常助原建築之效用等是。此類附屬建物依民
11 法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有
12 權，原建築所有權範圍因而擴張。又判斷是否為獨立建物或
13 附屬建物，除斟酌構造上及使用上是否具獨立性外，端在該
14 建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法
15 院103年度台上字第919號判決意旨參照）。

16 4.經查：

17 (1)訴外人林志豪、林譽宸、林恩瑤為411地號土地及其上系爭
18 建物所有權人，為被告所自陳在卷，並有土地登記第一類謄
19 本、建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第92頁、第61
20 頁、第63頁至第65頁）。而系爭越界地上物之主要建材為鐵
21 皮、烤漆浪板，現供被告作為公司廠房、放置器械所用，擴
22 充工廠使用範圍，為兩造所不爭執，並有現場照片、勘驗測
23 量筆錄在卷可查（見本院卷第69頁至第72頁、第113頁至第1
24 14頁）。是系爭越界地上物雖為搭建鐵皮屋等，然另一端以
25 鐵架鉗定，依附於加強磚造二層樓保存建物，是系爭建物所
26 為增建，構造上難具獨立性，且僅存放器械之廠房，難謂使
27 用上具獨立性，既有擴充工廠使用範圍，常助系爭建物之效
28 用，揆諸前揭說明，應為系爭建物之附屬建物。

29 (2)另被告雖狀稱「被告因而於排水溝南側411地號土地內興建
30 廠房（即系爭越界地上物）」（見本院卷第95頁），復又於
31 言詞辯論期論改稱「未保存登記建物（即系爭越界地上

物），以出資者為事實上有處分權人。」（見本院卷第132頁）、「建物（即系爭越界地上物）不是被告公司的，納稅義務人也不是被告公司。」（見本院卷第167頁）被告究竟有無系爭越界地上物之事實上處分權，前後為相異之陳述，仍無礙本院依上開規定之解釋。從而，應由系爭建物之所有權人（即林志豪、林譽宸、林恩瑤）取得系爭越界地上物之事實上管理處分權限，堪予認定。

(3)至原告就請求返還之對象，容有誤會，縱經本院行使闡明權，「問：究竟（系爭越界地上物）屬被告公司所有，或屬於（系爭保存建物）第一次登記之三位自然人所有？」（見本院卷第132頁），原告（含其訴訟代理人盧明界同為出庭所陳）仍堅稱「廠房（即系爭越界地上物）的面積是被告公司在用的，所以我找的就是被告公司。誰在使用、我就告誰。」（見本院卷第132頁），並於最後言詞辯論期日又稱「不需要調解，強力要求被告公司拆除。」從而，原告就此部分之請求，礙難憑採。

(4)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張：系爭道路原為田地，係被告填起來變成柏油道路等語（見本院卷第92頁），既經被告否認，且稱「該巷道（即系爭道路）亦由彰化市公所鋪設柏油路面及維護」（見本院卷第179頁），自應由原告負舉證責任，原告對於自己主張之事實，若未盡證明之責前，則被告對其反對之主張，並不負證明之責，若原告未提出其他客觀事證以其實說，即難為有利之認定。

(二)原告就系爭越界地上物及系爭道路位於系爭土地上，是否就得其占用期間向被告請求給付相當於租金之不當得利？

1.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；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書固分別定有明文。而無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人

01 之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。惟
02 房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之
03 基地，故占有基地者，係房屋所有人或事實上處分權人，而
04 非使用人，受有占有基地利益之人亦為房屋之所有人或事實
05 上處分權人，自不得請求房屋之使用人給付占用土地之不當
06 得利。

07 2.經查，被告非系爭越界地上物及系爭道路之事實上處分權
08 人，已如前述，被告公司僅為使用人，非受有占用系爭土地
09 利益之人，原告依民法第179條規定，請求被告返還占用系
10 爭土地相當於租金之不當得利，於法礙難准許。

11 五、綜上所述，原告訴請拆屋還地等事由，因涉及處分權之有
12 無，則應對有權處分之人為之。本件被告既非所有權人或事
13 實上處分權人，自無權限，是原告依民法第767條第1項及第
14 179條規定，請求被告拆除系爭越界地上物及系爭道路，返
15 還該部分系爭土地予原告，暨給付相當於租金之不當得利，
16 均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執
17 行之聲請即失所附麗，併予駁回。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
20 民事第四庭 法 官 王鏡明

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
23 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
24 納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
26 書記官 王宣雄