

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第961號

原告 盧葳華

訴訟代理人 盧明界

被告 林志豪

林譽宸

林恩瑤

上一人

法定代理人 蔡馨慧

共同

訴訟代理人 趙惠如律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年2月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告林志豪、林譽宸、林恩瑤應將坐落彰化縣○○市○○段○○
○○段000地號土地上如附圖即彰化縣彰化地政事務所111年12月
22日彰土測字第3086號土地複丈成果圖所示編號A，面積3.5平方
公尺之雨遮、鐵皮、編號B，面積28平方公尺之雨遮、鐵皮、烤
漆浪板、編號C，面積7平方公尺之消防鐵桶、編號D，面積9平方
公尺之雨遮、鐵皮、烤漆浪板、編號E，面積22.5平方公尺之鐵
架、石棉瓦、編號G，面積16平方公尺之水泥、編號H，面積4平
方公尺之水泥拆除，並將占用之土地以農地型態交還予原告。

前項之履行期間定為4個月。

被告應給付原告新臺幣38,700元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣231,900元供擔保後得假執
行。但被告如以新臺幣695,700元為原告預供擔保後，得免為假
執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告於民國111年間提起訴訟，主張訴外人000針織機械股份有限公司(下簡稱000公司，門牌號碼彰化縣○○○○○路○段000號)無權占用原告所有坐落彰化縣○○市○○段○○○○段000地號土地上如附圖編號A、B、C、D、E、G、H部分之土地，並請求訴外人000公司拆除地上物及返還土地，經本院於112年4月12日以111年度訴字第546號民事判決以占有使用人為鄰地彰化縣○○市○○段○○○○段000地號土地之所有權人即本件被告，而非000公司，故駁回該案原告之訴。而本件被告並無正當法律上權源，無權占有使用原告系爭410地號土地面積合計90平方公尺(計算式：3.5平方公尺+28平方公尺+7平方公尺+9平方公尺+22.5平方公尺+16平方公尺+4平方公尺=90平方公尺)。據原告調查，被告於80年前即已占有使用系爭410地號土地，而原告是在97年1月28日取得系爭410地號土地之所有權，故原告請求被告拆除如附圖編號A、B、C、D、E、G、H部分之地上物，並將占用部分以農地型態交還予原告。另請求從112年11月8日往前回溯5年即自107年11月9日起至112年11月8日止相當於租金之不當得利，並依系爭410地號土地112年1月之公告土地現值每平方公尺7,300元計算，從而，被告應給付原告328,500元(計算式：7,300元×90平方公尺×10%×5年=328,500元)。爰依民法第821條、第767條、第179條之規定，提起本件訴訟。

二、被告應將系爭000地號土地以農地型態還給原告是因為該土地可以耕作，希望被告把地上物拆除，讓原告得於該土地種植水稻。對於被告之履行期間應以判決日為準，從前案提告之前，原告就已經有跟被告溝通過，且從之前土地丈量到現在已經3年了，被告都沒有拆除。如附圖編號G、H部分為水泥。

三、並聲明：(一)如主文第一項所示。(二)被告應給付原告328,500

0元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告則抗辯：

一、被告等人於106年間因繼承取得彰化縣○○市○○段○○○○段00000○00000○000000地號土地及門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000號之廠房（即彰化縣○○市○○段○○○○段000○號），惟因被告之被繼承人係於60年間向訴外人000承買坐落同段000地號土地，當時誤以為000地號土地與原告所有系爭000地號土地係以水溝為界，因而於水溝南側000地號土地內興建廠房，詎竟不慎將廠房越界使用原告之系爭000地號土地。

二、按「公民與政治權利國際公約公約第17條第1項、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段（下合稱兩公約）關於適足居住權之規定，具有國內法律之效力，兩公約所保障之適足居住權，乃指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民在未取得或已喪失正當權源情況下，仍得執此違法占有使用他人之不動產（最高法院109年度台上字第2977號民事判決），法院僅得在個案中於現行法規範圍內衡酌保障無權占有人之適足居住權之適當方法」（最高法院109年度台上字第2977號民事判決、109年度台上字第614號裁判要旨可資參照）。再按「判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間。」民事訴訟法第396條第1項前段定有明文。本件坐落於系爭000地號土地上之廠房內有大型之機具及工廠內相關之電信設備，故一時搬遷確屬不易，核其性質非長時間不能履行，因此在現行法規範圍內，保障原告權利之同時，亦應考量占有人之適足使用權，請求法院准予定1年之履行期間，俾讓被告得以另覓他處搬遷。

三、按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有

01 明文。又所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限
02 額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須
03 斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟
04 價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決
05 定。本件系爭000地號土地申報地價每平方公尺為880元，
06 惟原告係以112年1月公告現值每平方公尺7,300元計付相
07 當於租金之不當得利，顯無所據，且亦應斟酌建物坐落基
08 地之位置、臨路狀況及地上物之利用情形，其驟以最高年
09 息百分之10計付相當於租金之損害賠償，於法亦屬無據。

10 四、被告林志豪是被告林譽宸、林恩瑤的叔叔，系爭地上物為
11 渠等祖父於60、70年間所建，有房屋稅籍資料，但是沒有
12 建物登記謄本，而房屋稅籍就是被告3人的名字，且有辦
13 繼承，故被告3人對系爭地上物確實有處分權。對於原告
14 請求不當得利之期間沒有意見。如附圖編號G、H部分為水
15 泥。

16 五、並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不
17 利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 肆、得心證之理由：

19 一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
21 第1項前段、中段定有明文。原告主張被告所有建物及地
22 上物無權占用原告所有系爭410地號農地，占用位置及面
23 積詳如附圖編號A、B、C、D、E、G、H部分，被告應拆除
24 地上物並以農地型態還地等情，業據其提出土地登記謄
25 本、戶籍謄本、本院111年度訴字第546號民事判決為證，
26 並經本院依職權調閱本院111年度訴字第546號卷宗，經核
27 無訛，且為被告所不爭執，堪信屬實。從而原告依民法第
28 767條規定，請求被告應將坐落系爭000地號土地上如附圖
29 所示編號A，面積3.5平方公尺之雨遮、鐵皮、編號B，面
30 積28平方公尺之雨遮、鐵皮、烤漆浪板、編號C，面積7平
31 方公尺之消防鐵桶、編號D，面積9平方公尺之雨遮、鐵

01 皮、烤漆浪板、編號E，面積22.5平方公尺之鐵架、石棉
02 瓦、編號G，面積16平方公尺之水泥、編號H，面積4平方
03 公尺之水泥拆除，並將占用之土地以農地型態交還原告
04 告，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

05 二、另按民事訴訟法第396條第1項規定「判決所命之給付，其
06 性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之
07 利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。
08 經原告同意者，亦同。」。被告請求本院酌定履行期間為
09 1年，原告則不同意被告此部分請求。本院審酌被告占用
10 之土地目前當工廠使用，內有大型機具，而大型機具要搬
11 遷亦非如一般人搬家一樣容易，拆卸、組裝機械亦須相當
12 時間，顯需相當之費用與時間始能履行。惟被告廠房廣
13 大，依被告陳述彰化縣○○市○○段○○○○段00000○○
14 0000○○000000○○000地號土地均為被告所有，即在系爭000
15 地號旁邊，被告非不得將需拆卸之機械暫放在被告自己所
16 有其他旁邊土地上，故審酌被告履行期間，亦不能以被告
17 整個廠房搬遷時間來衡量。又審酌本件原告於112年5月18
18 日起訴，起訴狀繕本於112年9月26日送達被告，此有送達
19 回證可稽，故被告於收受起訴狀後，即知自己無占用權
20 源，應開始尋覓廠房，而非待本院判決確定後才開始尋覓
21 廠房，爰酌定被告拆除地上物返還土地之履行期間為4個
22 月，以資兼顧。

23 三、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土
25 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念，最
26 高法院61年台上字第1695號判決意旨參照。查被告之建物
27 及地上物無權占用原告如附圖編號A、B、C、D、E、G、H
28 部分之土地，面積總計90平方公尺，被告係無法律上之原
29 因而受利益，致原告受有不能使用該部分土地之損害，依
30 前揭說明，原告自得請求被告就所占土地部分返還相當於
31 租金之利益。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10%為限，上開規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文，而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言。又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，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68年度台上字第3071號判決要旨參照。查被告無權占有原告系爭土地之面積為90平方公尺。又系爭土地於107年1月至108年12月之申報地價為每平方公尺800元，109年1月至112年間之申報地價均為每平方公尺880元，此有彰化縣彰化地政事務112年11月16日函覆系爭土地107年至112年申報地價公務用謄本在卷可參。本院審酌系爭土地位於彰化縣彰化市000路旁，周遭多為大型工廠或公司，交通十分便利，商業活動興盛，又被告占用系爭土地係為經營工廠使用等情，有google地圖及111年度訴字第546號卷內現場照片可參，原告主張以申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利一事，審酌系爭土地坐落位置、工商業繁榮程度及被告等占用系爭土地所得之經濟價值等情事，認原告主張應屬適當。從而，原告請求被告應給付112年11月8日往前回溯5年即自107年11月9日起至112年11月8日止相當於租金之不當得利38,700元（計算式：如附件），為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

四、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 民事第一庭 法 官 詹秀錦

03 以上正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
07 書記官 曾靖雯

08 附件：不當得利計算式

09 1. 107年11月9日至108年12月31日：

10 $800\text{元} \times 90\text{平方公尺} \times 10\% \times (1 + 53/365) = 8,208\text{元}$ (取小數點以下2
11 位數，元以下四捨五入)

12 2. 109年1月起至112年11月8日止：

13 $880\text{元} \times 90\text{平方公尺} \times 10\% \times (3 + 312/365) = 30,492\text{元}$ (取小數點以下
14 2位數，元以下四捨五入)

15 3. $8,208 + 30,492 = 38,700\text{元}$