

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第341號

原告 三山國王祀

法定代理人 張育豪

訴訟代理人 陳建勛律師

被告 余柳淵

蕭炯珉

上二人共同

訴訟代理人 黃建雄律師

複代理人 朱宏偉律師

追加被告 張玉梅

蕭閔仁

黃燕絨

追加被告兼

訴訟代理人 蕭國佑

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告余柳淵應將如附圖所示編號B部分土地面積45.39平方公尺之地上物拆除，並將上開占用部分之土地返還原告。

被告余柳淵應給付原告新臺幣15萬0,950元，及自民國113年5月17日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自民國113年5月10日起，至返還如附圖所示編號B部分土地之日止，按月給付原告新臺幣2,516元。

被告蕭炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨應將如附圖所示編號A部分土地面積106.64平方公尺之地上物拆除，並將上開占用部分之土地返還原告。

被告蕭炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨應給付原告新臺幣35萬4,640元，及自民國113年5月17日起至清償日止按年息5%

01 計算之利息，暨自民國113年5月10日起，至返還如附圖所示編號
02 A部分土地之日止，按月給付原告新臺幣5,911元。

03 訴訟費用由被告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序事項

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
07 基礎事實同一者；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
08 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原
09 告原起訴請求：(一)被告余柳淵應將坐落彰化縣○○鄉○○段
10 000地號土地上，如民事起訴狀附圖編號甲所示之未保存登
11 記建物拆除（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路○段000號，
12 占用位置及面積以實測為準），並將土地騰空後返還原告。
13 (二)被告蕭炯珉應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地
14 上，如民事起訴狀附圖編號乙所示未保存登記建物拆除（門
15 牌號碼：彰化縣○○鄉○○路○段000號，占用位置及面積
16 以實測為準），並將土地騰空後返還原告。(三)訴訟費用由被
17 告負擔。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣迭經變更訴
18 之聲明為：(一)被告余柳淵應將坐落彰化縣○○鄉○○段000
19 地號土地上，如彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年6
20 月3日土丈字第58900號土地複丈成果圖編號B所示二層樓房
21 拆除（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路○段000號，面積45.
22 39平方公尺），並將土地騰空後返還原告。(二)被告余柳淵應
23 給付原告新台幣（下同）15萬0,950元，及自原告民國（下
24 同）113年5月9日「民事追加被告狀」繕本送達之翌日起至
25 清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自113年5月10日
26 起，迄被告余柳淵將前項占用土地騰空返還原告之日止，按
27 月給付原告2,516元整。(三)被告蕭炯珉、張玉梅應自坐落彰
28 化縣○○鄉○○段000地號土地上，如彰化縣田中地政事務
29 所收件日期文號113年6月3日土丈字第58900號土地複丈成果
30 圖編號所示二層樓房拆除（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路
31 ○段000號，面積106.64平方公尺），被告蕭炯珉、張玉

01 梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨應將上開建物拆除，並將土地
02 騰空後返還原告。(四)被告蕭炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國
03 佑、黃燕絨應給付原告35萬4,640元（誤繕為37萬5,030
04 元），及自原告113年5月9日「民事追加被告狀」繕本送達
05 之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自11
06 3年5月10日起，迄被告蕭炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、
07 黃燕絨將前項占用土地騰空返還原告之日止，按月給付原告
08 5,911元整。(五)訴訟費用由被告負擔。原告上開擴張應受判
09 決事項之聲明，係本於原告主張系爭建物占用系爭土地之同
10 一事實而為請求，在社會生活上可認為有共通性，而就追
11 加、變更前後之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一
12 性，在審理時得加以利用，其請求之基礎事實堪認同一，且
13 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與前開規定相符，應予
14 准許。

15 二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
16 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1
17 項前段定有明文。被告張玉梅經合法通知，未於最後言詞辯
18 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
19 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體事項

21 一、原告起訴主張略以：

22 (一)緣原告張育豪於三山國王祀擔任管理人，社頭鄉保黎段462
23 地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，系爭土地南邊毗鄰
24 社頭鄉保黎段463號土地（下稱463號土地），原為被告余柳
25 淵之父親余申邨（下逕稱余申邨）所有，余申邨在其所有46
26 3號土地上興建門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段000號未保
27 存登記建物（下稱314號建物），該建物於興建時，未經原
28 告同意，擅自占用系爭土地，無權占用系爭土地之位置及範
29 圍如民事起訴狀附圖編號甲所示，面積約44.98平方公尺，
30 嗣於99年11月11日由被告余柳淵繼承取得463號土地及314號
31 建物。被告蕭炯珉之父親蕭家漢（下逕稱蕭家漢）則係未經

01 原告同意，擅自於系爭土地上興建門牌號碼彰化縣○○鄉○
02 ○路○段000號未保存登記建物（下稱316號建物），無權占
03 用系爭土地之位置及範圍如民事起訴狀附圖編號乙所示，面
04 積約112.77平方公尺，嗣經被告蕭炯珉、蕭閔仁、蕭國佑、
05 黃燕絨繼承取得316號建物之所有權，目前由被告蕭炯珉及
06 其配偶張玉梅居住使用。原告為此曾多次請求被告余柳淵拆
07 屋還地，亦依調解資料以存證信函告知被告蕭炯珉、蕭閔
08 仁、蕭國佑、黃燕絨、張玉梅等人將系爭土地歸還予原告，
09 被告均不予理會，竟遭被告余柳淵誣指為妨害自由，提起刑
10 事告訴，獲以不起訴處分結案。又經社頭鄉公所調解委員會
11 多次與被告余柳淵、蕭炯珉進行調解，惟調解均不成立，足
12 見原告並無默示同意被告無權占有系爭土地。又被告無權使
13 用系爭土地，拒不返還，自屬無法律上之原因，而受有相當
14 於租金之利益，並致原告無法使用系爭土地或轉出租於他
15 人，而受有損害。系爭土地申報地價為每平方公尺6,651.2
16 元，嗣經測繪後，被告余柳淵占用系爭土地部分面積為45.3
17 9平方公尺，每年受有3萬0,190元之不當得利，被告蕭炯珉
18 無權占用系爭土地部分面積為106.64平方公尺，每年受有7
19 萬0,928元之不當得利，被告應返還原告最近5年之不當得
20 利，爰依民法第767條第1項前段、第179條之規定，請求被
21 告拆屋還地，並返還原告最近5年相當於租金之不當得利等
22 語。

23 (二)並聲明：1.被告余柳淵應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地
24 號土地上，如彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年6月
25 3日土丈字第58900號土地複丈成果圖編號B所示二層樓房拆
26 除（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路○段000號，面積45.39
27 平方公尺），並將土地騰空後返還原告。2.被告余柳淵應給
28 付原告15萬0,950元，及自原告113年5月9日「民事追加被告
29 狀」繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
30 利息，並自113年5月10日起，迄被告余柳淵將前項占用土地
31 騰空返還原告之日止，按月給付原告2,516元整。3.被告蕭

01 炯珉、張玉梅應自坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地
02 上，如彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年6月3日土
03 丈字第58900號土地複丈成果圖編號所示二層樓房拆除（門
04 牌號碼：彰化縣○○鄉○○路○段000號，面積106.64平方
05 公尺），被告蕭炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨應
06 將上開建物拆除，並將土地騰空後返還原告。4.被告蕭炯
07 珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨應給付原告35萬4,64
08 0元（誤繕為37萬5,030元），及自原告113年5月9日「民事
09 追加被告狀」繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之
10 五計算之利息，並自113年5月10日起，迄被告蕭炯珉、張玉
11 梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨將前項占用土地騰空返還原告
12 之日止，按月給付原告5,911元整。5.訴訟費用由被告負
13 擔。

14 二、被告答辯則以：

15 (一)被告余柳淵答辯略以：被告之派下蕭鴻樑（下逕稱蕭鴻樑）
16 與余申郊於62年6月4日簽立不動產預定買賣契約書，第11條
17 載明：「本買賣土地『位置』約定靠員集路邊現在之通路處
18 店口闊十四台尺深八十三台尺壹間額三一坪半買賣」、土地
19 標示欄記載：「社頭鄉社頭103-1地號之內，依本契約第十
20 一條之約定『面積』買賣」（14台尺=4.242公尺、83台尺
21 =25.149公尺，面積=106.63平方公尺=32.256坪）。因當
22 時沒有申請地政機關鑑界，蕭鴻樑係以繩子拉線標示余申郊
23 所買到之位置及界線，該位置及界線如113年4月17日民事答
24 辯一暨聲請調查證據一狀附圖長方型紅色框線所示，將土地
25 交付余申郊，始致蕭鴻樑所交付之土地，有約46.48平方公
26 尺位在系爭土地。余申郊於上開土地買賣後，約於63年間，
27 與蕭家漢分別興建使用共同牆壁之314號建物及316號建物，
28 314號建物坐落於系爭土地已逾50年，原告至遲於76年8月28
29 日知悉便已知悉被告余柳淵越界建築乙情，於知悉時起迄今
30 已有37年，未表示異議，亦未請求被告余柳淵搬遷，應認已
31 默示同意314號建物占用系爭土地。原告至今始對被告余柳

01 淵行使所有物返還請求權，請求被告余柳淵拆屋還地，已違
02 反誠信原則及構成權利濫用，原告應已權利失效而不得行
03 使，請本院考量被告余柳淵非故意越界建築，斟酌公共利益
04 及當事人利益，免除被告余柳淵拆除房屋等語。並聲明：1.
05 原告之訴及追加之訴均駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.被
06 告如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

07 (二)被告蕭炯珉答辯略以：蕭家漢興建316號建物供其本人、其
08 長子蕭鴻樑及被告蕭炯珉居住，目前由被告蕭炯珉及其配偶
09 張玉梅居住使用。原告於104年4月間，由原告當時之管理人
10 陳義昌代表原告，向彰化縣社頭鄉調解委員會聲請調解本件
11 無權占用系爭土地事件，原告與被告蕭炯珉於104年5月5日
12 進行第1次調解並達成協議，協議內容略為被告蕭炯珉同意
13 於其本人及其配偶張玉梅死亡後，願無償將系爭土地及316
14 號建物交還原告所有，惟該協議內容須待原告召開信徒大會
15 追認後，始生效力。而該協議嗣經原告召開信徒大會追認，
16 並於104年6月13日於彰化縣社頭鄉調解委員會進行第2次調
17 解，確認原告同意將系爭土地讓被告蕭炯珉及其配偶張玉梅
18 可以居住使用至死亡為止，故被告之316號建物占用原告之
19 系爭土地，並非無權占有。且原告當時之管理人蕭銑三於76
20 年8月28日會同余申郊現場指界時，雙方曾對系爭土地及463
21 號土地間之界址有異議，經協調會調處後仍維持地籍調查表
22 上之界址，蕭家漢於63年間於系爭土地上興建316號建物，
23 從興建完成起迄今已逾50年，原告於76年8月28日已確知316
24 號建物建築於系爭土地上，卻未提出異議，亦未對被告提起
25 拆屋還地訴訟，足使被告為正當信任原告不欲對被告行使所
26 有物返還請求權，並請求被告拆屋還地，原告至今始為請
27 求，有違背誠信原則，有權利失效之適用，而不得行使。又
28 被告蕭炯珉與原告於104年6月4日在彰化縣社頭鄉公所達成
29 協議，被告蕭炯珉同意將出租於第三人佔有使用之房屋即建
30 物門牌：社頭鄉社頭村員集路二段318號（下稱318號建物）
31 之租金，於105年1月1日起租金改由原告收取，做為上開316

01 號建物及318號建物使用系爭土地之代價，且318號建物無門
02 牌號碼，非獨立建物，而係316號建物之附屬建物，由原告
03 收取出租318號建物之租金，實係指316號建物及其附屬建物
04 始用系爭土地之代價。而318號建物之租金為每月7,500元，
05 自105年1月起至113年7月止，總共租金77萬2,500元，均由
06 原告收取，已超過原告請求之不當得利37萬5,030元及至騰
07 空返還土地之日止每月6,251元，故原告不得向被告請求相
08 當於租金之不當得利，並原告請求以申報移轉現值年息10%
09 計算不當得利之利息，實屬過高，應以申報移轉現值2%計
10 算不當得利之利息，方屬適當等語。並聲明：1.原告之訴及
11 追加之訴均駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.被告如受不利
12 之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

13 (三)被告蕭閔仁答辯略以：我的長輩說系爭土地是我們的地，因
14 為我們從以前就住在那裡等語。並聲明：駁回原告之訴。

15 (四)被告蕭國佑、黃燕絨答辯略以：否認占有原告之系爭土地，
16 我從小就居住在那裡，且地本來就是我們蕭家的祖厝等語。
17 並聲明：駁回原告之訴。

18 (五)被告張玉梅未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
19 明或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 原告主張其為系爭土地之所有權人，被告所有之314號建物
22 之一部分及316號建物分別占用系爭土地面積45.39平方公尺
23 及106.64平方公尺等語，有462號地號土地登記第一類謄
24 本、463地號土地登記第二類謄本、彰化縣地籍異動索引、
25 戶籍謄本、彰化縣地方稅務局房產稅稽證明書、現場照片、
26 地籍調查界址標示補正處裡記載表、彰化縣稅捐稽徵處地價
27 稅繳款書、地籍圖重測調查表、繼承系統表、土地所有權
28 狀、勘驗測量筆錄、彰化縣田中地政事務所收件日期文號11
29 3年6月3日土仗字第58900號土地複丈成果圖在卷可稽（見本
30 院卷第19至23、41至43、69至77、113、125、139至145、15
31 7至165、171至172、281至283、293頁），亦為被告余柳

01 淵、蕭炯珉所不爭執。被告蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨僅空言
02 泛稱：「我的長輩說系爭土地是我們的地，因為我們從以前
03 就住在那裡」、「否認占有原告之系爭土地，我從小就居住
04 在那裡，且地本來就是我們蕭家的祖厝」云云，未提出任何
05 具體事證，以證明系爭土地為渠等所有，是被告蕭閔仁、蕭
06 國佑、黃燕絨之上開所辯無足憑採。而被告張玉梅未於言詞
07 辯論期日到場陳述意見或提出書狀爭執，以供本院斟酌，依
08 民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，
09 即應視為自認，是原告前開主張，堪信為真實。至原告主張
10 被告無權占用系爭土地，其曾多次請求被告拆屋，並將系爭
11 土地歸還予原告，被告均不予理會，被告因此受有相當於系
12 爭土地租金之利益，致原告受有損害等語，為被告所否認，
13 並以前詞置辯。茲就兩造爭點，分述如下：

14 (一)原告主張被告無權占用系爭土地，請求被告返還系爭土地，
15 有無理由？

16 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 民法第767條第1項前段定有明文。以無權占有為原因，請求
18 返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無
19 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之
20 事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之
21 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最
22 高法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。

23 2.經查，原告主張被告無權占用系爭土地，其曾多次請求被告
24 拆屋，並將系爭土地歸還予原告，被告均不予理會等語，業
25 據其提出社頭郵局存證信函、調解聲請書在卷可證（見本院
26 卷第173、175頁），被告余柳淵、蕭炯珉則以原告早已知悉
27 314號建物越界建築於系爭土地，316號建物建築於系爭土
28 地，卻未提出異議或訴訟，原告應有默示同意被告使用系爭
29 土地等語置辯，並提出地籍調查界址標示補正處理記載表在
30 卷為憑（見本院卷第73至77頁），惟地籍調查界址標示補正
31 處理記載表僅能證明界址標示補正之情形，尚不足以證明原

01 告早已知悉被告占用系爭土地，而未提出異議乙事，被告余
02 柳淵、蕭炯珉復未提出其他具體事證以實其說，僅空言原告
03 早已知悉其占用系爭土地而未提出異議云云，尚難認原告知
04 悉被告占用系爭土地，而未提出異議，是原告應無將系爭土
05 地給予被告使用之默示同意，被告余柳淵、蕭炯珉之前開所
06 辯，尚不足採。被告蕭炯珉復辯稱其與原告簽立協議書，該
07 協議書並經信徒大會追認，確認原告同意其始用系爭土地至
08 其本人及其配偶死亡為止，其並未無權占用系爭土地等語，
09 並提出協議書在卷可佐（見本院卷第117頁），惟該協議書
10 之協議內容第4點記載：「本協議書內容，須經甲方（即原
11 告）召開信徒大會追認後，始生效力。」，而信徒大會決議
12 內容第1點記載：「乙方（蕭炯珉先生）使用到台端母親仙
13 逝之後，可再繼續延續一年以後，無償將土地及房屋（門牌
14 號碼：社頭鄉員集路二段316號），歸還三山國王祀所有，
15 不得異議」，是信徒大會決議通過者，乃被告蕭炯珉得以無
16 償使用316號建物及系爭土地如附圖所示編號A部分至其母
17 親死亡之後，並非同意被告蕭炯珉及其配偶得使用316號建
18 物及系爭土地如附圖所示編號A部分到其本人及其配偶死亡
19 為止，且觀三山國王祀108年信徒大會就該協議書內容所為
20 之討論結果，就追認是否同意該協議書，出席者均於不同意
21 處簽名，有協議書、三山國王祀大會決議內容、三山國王祀
22 108年信徒大會記錄在卷可證（見本院卷第177、181、239
23 頁），足見被告蕭炯珉與原告所簽立之協議書，未通過三山
24 國王祀信徒大會之追認而未生效力，被告蕭炯珉之前開所
25 辯，尚不足採。是被告既未能就其取得占有系爭土地，係有
26 正當權源之事實證明之，自屬無權占有系爭土地，則原告主
27 張被告無權占用系爭土地，而依民法第767條第1項前段，請
28 求被告返還系爭土地，即屬有據。

29 (二)原告是否得請求被告拆除如附圖所示編號A部分及編號B部
30 分之地上物？

31 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767

01 條第1項中段定有明文。次按民法第796條第1項本文規定土
02 地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所
03 有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房
04 屋，係指鄰地所有人於土地遭越界建築當時，明知而不即時
05 反對，不得於事後請求拆除建築物而言。民法物權編施行法
06 第8條之3規定，上開規定於98年民法物權編修正前土地所有
07 人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋
08 時，亦適用之；然主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議
09 者，應就此項事實負舉證之責任。倘未能證明其建築房屋
10 時，鄰地所有人知悉越界建築而不為反對之事實，即無該條
11 規定之適用。再按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有
12 人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
13 免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界
14 者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文；前項情
15 形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界
16 部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定
17 之；不能協議者，得請求法院以判決定之，此觀同條第2項
18 準用第796條第2項之規定亦明。且依民法物權編施行法第8
19 條之3規定，上開規定於98年民法物權編修正前土地所有人
20 建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，
21 亦適用之。民法第796條之1之立法理由在於對於不合同法
22 第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之
23 房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損
24 害，為示平允，而賦予法院裁量權，由法院斟酌公共利益及
25 當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會
26 整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。法院於實際個案
27 審酌時，除顧及公共利益外，既規定尚得斟酌當事人之利益
28 以為綜合考量，則法院自得平衡考量建築物所有人使用建築
29 物之整體利益與土地所有人使用占用土地之利益之輕重、當
30 事人間之財產關係等情事，而為公平之裁量。

31 2.經查，被告余柳淵辯稱原告早已知悉314號建物越界建築於

01 系爭土地，卻未提出異議或訴訟，迄今始請求被告拆屋還
02 地，有違背誠信原則，有權利失效之適用，而不得行使等
03 語，並提出地籍調查界址標示補正處理記載表在卷為憑（見
04 本院卷第73至77頁），惟查，地籍調查界址標示補正處理記
05 載表僅能證明界址標示補正之情形，尚不足以證明被告余柳
06 淵未就原告早已知悉314號建物越界建築於系爭土地如附圖
07 所示編號B部分，而不即提出異議乙事，被告余柳淵復未提
08 出其他具體事證以實其說，僅空言原告早已知悉其越界而未
09 即提出異議云云，依前揭規定，自無民法第769條第1項之適
10 用。又被告余柳淵所有之314號建物係越界建築於系爭土地
11 如附圖所示B部分，其越界部分已占整體建築物將近一半之
12 面積，倘將系爭土地如附圖所示B部分之314號建物之越界
13 部分予以拆除，勢必有損314建物之結構安全，而使314號建
14 物陷入不堪使用之境，有彰化縣田中地政事務所收件日期文
15 號113年6月3日土文字第58900號土地複丈成果圖在卷可佐
16 （見本院卷第293頁）。本院雖考量建物所有之整體利益，
17 而認若拆除314號建物，將使被告余柳淵受有拆除314建物之
18 重大損失，惟314號建物為被告余柳淵自行使用收益，並無
19 事涉公益之情事存在，無論被告余柳淵究如何使用314號建
20 物，均屬私益之範疇，而與公益無涉，且314號建物係未經
21 保存登記之違章建物，此情為被告余柳淵所自認，參酌建築
22 法第86條第1款、第2款之規定，對於違反同法第25條擅自建
23 造及使用者處以強制拆除之建物均不予補償，其拆除費用由
24 建築物所有人負擔，顯見立法者已揭示違章建築物為法所不
25 許，縱使將其拆除有損及結構安全，或其修復費用過高，違
26 章建物均無從與合法建物受相同法規範保障。從而，314號
27 建物既屬違章建物，屬法所禁止而不受保護之標的，自無從
28 與原告所有系爭土地為合法權利之法律地位相互權衡比較，
29 而無民法第796條之1規定之適用。是被告余柳淵所有之314
30 號建物占有系爭建物如附圖所示編號B部分，及被告蕭炯
31 珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨所有之316號建物占

01 有系爭土地如附圖所示編號A部分，均屬無權占有，已如前
02 述，自屬侵害原告對系爭土地之所有權甚明，且均無不予拆
03 除之合法事由，則原告請求被告拆除如附圖所示編號A部分
04 及編號B部分之地上物，即屬有據。

05 (三)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？

06 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
07 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
08 179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租
09 金之利益，為社會通常之觀念。其數額則由法院參考土地申
10 報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之
11 經濟價值及所受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上
12 字第1831號裁判意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以
13 不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限；前開規定
14 於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105
15 條分別定有明文。而依土地法施行法第25條規定，上述土地
16 價額係指法定地價而言。至法定地價者，依土地法第148條
17 規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，並非指平
18 均地權條例第46條所規定之土地公告現值。又基地租金之數
19 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
20 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
21 項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上
22 字第3071號判決意旨參照）。

23 2.經查，被告未經原告同意，亦無其他合法權源占用系爭土
24 地，已如前述，被告因而獲得占有使用如附圖所示編號A及
25 編號B部分土地，致原告無法使用收益系爭土地而受有損
26 害，是原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金
27 之不當得利，自屬有據。雖被告蕭炯珉辯稱將318號建物出
28 租之租金交由原告收取，作為系爭316號建物及318號建物使
29 用系爭土地之對價，且應按系爭土地申報地價年息2%計算
30 相當於租金之不當得利較為合理云云，惟觀諸被告蕭炯珉所
31 提之感謝狀，均係原告開立予承租318號建物之商家，而非

01 被告（見本院卷第315至339頁），足認318號建物之收取租
02 金相關事宜，與系爭316號建物無涉，是被告蕭炯珉上開所
03 辯，尚不足採。本院審酌系爭土地113年1月之申報地價為每
04 平方公尺6,651.2元，被告余柳淵所有之314號建物占用系爭
05 土地面積合計為45.39平方公尺，被告蕭炯珉、張玉梅、蕭
06 閔仁、蕭國佑、黃燕絨所有之316號建物占用系爭土地面積
07 合計為106.64平方公尺，及被告以314號建物及316號建物占
08 用系爭土地之使用情形，並參酌系爭土地面臨員集路二段，
09 為交通幹道，通行便利，附近有小吃攤、連鎖速食店、家電
10 行、醫療診所、金融機構等，生活機能良好，另斟酌被告利
11 用系爭土地之經濟價值及所受利益、所處位置與周邊繁榮程
12 度等一切情狀及現今社會經濟發展狀況，堪認原告主張按系
13 爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，尚屬
14 妥適。則被告所受相當於租金之不當得利金額，計算如下

15 （小數點後以四捨五入計算）：

16 (1)被告余柳淵所受相當於租金之不當得利部分：

17 被告余柳淵無權占用如附圖所示編號B部分土地，面積約4
18 5.39平方公尺，每年所受相當於租金之不當得利金額為3萬
19 0,190元之不當得利（ $6651.2\text{元} \times 45.39\text{平方公尺} \times 10\% = 30,190\text{元}$ ），應返還原告最近5年相當於租金之不當得利金額為1
20 5萬0,950元（ $30,190\text{元} \times 5\text{年} = 150,950\text{元}$ ），並應自113年5
21 月10日起，至返還無權占用如附圖所示編號B部分土地之日
22 止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額為2,516元（ $30,190\text{元} \div 12\text{月} = 2,516\text{元}$ ）。

25 (2)被告蕭炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨所受相當於
26 租金之不當得利部分：

27 被告蕭炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨無權占用如
28 附圖所示編號A部分土地，面積約106.64平方公尺，每年所
29 受相當於租金之不當得利金額為7萬0,928元之不當得利（ $6651.2\text{元} \times 106.64\text{平方公尺} \times 10\% = 70,928\text{元}$ ），應返還原告最
30 近5年相當於租金之不當得利金額為35萬4,640元（ $70,928\text{元}$

01 x5年=354,640元)，並應自113年5月10日起，至返還無權
02 占用如附圖所示編號A部分土地之日止，按月給付原告相當
03 於租金之不當得利金額為5,911元（70,928元÷12月=5,911
04 元）。

05 (四)原告得否請求被告給付自民事追加被告狀繕本送達之翌日起
06 至清償日止按年息5%計算之最近5年相當於租金之不當得利
07 之遲延利息？

08 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
10 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
11 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
12 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
13 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
14 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
15 5%，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定
16 有明文。

17 2.經查，本件原告對被告之最近5年相當於租金之不當得利
18 請求權，核屬無確定期限之給付，揆諸前揭規定，原告主
19 張被告應給付自民事追加被告狀繕本送達之翌日起即自11
20 3年5月17日起（見本院卷第223至229頁）至清償日止按年
21 息5%計算之利息，於法尚無不合，應屬有據。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條
23 規定，請求被告余柳淵應將占用如附圖所示編號B部分土地
24 面積45.39平方公尺之314號建物拆除，將占用部分之土地返
25 還原告，並應給付原告15萬0,950元，及自113年5月17日起
26 至清償日止按年息5%計算之利息，並自113年5月10日起，
27 至返還無權占用如附圖所示編號B部分土地之日止，按月給
28 付原告相當於租金之不當得利金額為2,516元；請求被告蕭
29 炯珉、張玉梅、蕭閔仁、蕭國佑、黃燕絨應將占用如附圖所
30 示編號A部分土地面積106.64平方公尺之316號建物拆除，
31 將占用部分之土地返還原告，並應給付原告35萬4,640元，

01 及自113年5月17日起至清償日止按年息5%計算之利息，並
02 自113年5月10日起，至返還無權占用如附圖所示編號A部分
03 土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額為5,
04 911元，為有理由，應予准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用
06 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
07 爰不逐一論列，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
09 段。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

11 民事第四庭 法官 姚銘鴻

12 土地現況圖：彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年6月3日
13 土丈字第58900號土地複丈成果圖。

14 附圖：彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年6月3日土丈字
15 第58900號土地複丈成果圖。

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

20 書記官 楊美芳