

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第1248號

原告 台灣三笠化學工業股份有限公司

法定代理人 張崇立

訴訟代理人 湯明亮律師

被告 胡景灝

王鳳鶯

顏榮龍

上一人

訴訟代理人 顏如杏

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告顏榮龍應將坐落彰化縣○○市○○段0地號土地上如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號114年12月23日彰土測字第2582號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A之圍牆（面積1.90平方公尺）、編號B之庭院草皮（面積40.15平方公尺）、編號C之二樓陽台柱子（面積0.01平方公尺）拆（移）除，並將占用土地騰空返還予原告。
- 二、被告顏榮龍應給付原告新臺幣2萬6,269元及自民國114年11月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並應自民國114年11月7日至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣463元。
- 三、被告胡景灝、王鳳鶯應將坐落彰化縣○○市○○段0地號土地上如附圖所示編號E之車庫遮雨棚（面積6.19平方公尺）、編號F之車庫大門（面積1.32平方公尺）拆除，並將

01 占用土地騰空返還予原告。

02 四、被告胡景灝、王鳳鶯應給付原告新臺幣4,690元，及自民國1
03 14年11月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並
04 應自民國114年11月7日起至返還第1項土地之日止，按月給
05 付原告新臺幣83元。

06 五、被告應將坐落彰化縣○○市○○段0地號土地上如附圖所示
07 編號D之共用圍牆（面積0.87平方公尺）拆除，並將占用土
08 地騰空返還予原告。

09 六、訴訟費用（除減縮部分外）由被告顏榮龍負擔百分84、由被
10 告胡景灝、王鳳鶯負擔百分之16。

11 七、本判決如附表三所示部分，於原告分別為被告提供如附表三
12 「原告假執行擔保金額」欄所示之金額，得為假執行。但被
13 告如各為原告提供如附表三「被告免為假執行擔保金額」欄
14 所示之金額，得免為假執行。

15 事實及理由

16 壹、原告主張略以：

17 一、坐落彰化縣○○市○○段0地號土地（下稱系爭土地）為原
18 告單獨所有，相鄰之同段15地號土地（下稱15地號土地）為
19 被告胡景灝、王鳳鶯（下稱胡景灝等2人）共有，相鄰之同
20 段16地號土地（下稱16地號土地）為被告顏榮龍所有（所有
21 被告合稱被告，個別被告逕以姓名稱之）。又被告所有如附
22 圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號114年12月23日彰
23 土測字第2582號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示包括圍
24 牆、庭園草皮、柱子、車庫遮雨棚、車庫大門等地上物（各
25 自所有人詳如附圖使用人欄所載，下合稱系爭地上物），乃
26 無權占用原告所有系爭土地，侵害原告所有權。爰依民法第
27 767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭地上物拆除，
28 並將占用土地返還原告。

29 二、又被告所有系爭地上物無權占用系爭土地，乃受有相當於租
30 金之不當得利，致原告受有損害。爰併依民法第179條規
31 定，請求被告分別給付如附表一、二所示之不當得利等語。

01 三、並聲明：

02 (一)、如主文第一至五項所示。

03 (二)、前項如附表三所示部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 貳、被告均聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請
05 准宣告免為假執行。答辯理由略以：

06 一、胡景灝、王鳳鶯：15地號土地上之彰化縣○○市○○段0○
07 號建物，依建物所有權狀所載建物完成於82年4月14日，依
08 建物登記謄本所示係胡景灝等2人於82年10月20日所購置，
09 於當時被告並不知道有土地侵害之事實，並無故意侵害原告
10 土地之意圖。希望可以承購占用部分之土地或拆除地上物等
11 方式達成和解。對於原告主張請求不當得利之金額部分，沒
12 有意見等語。

13 二、顏榮龍：16地號土地為顏榮龍於82年4月間向建設公司購
14 買，並不清楚有占用原告所有土地之情形，係為信賴不動產
15 登記之善意第三人，原告請求並無理由等語。

16 參、本院之判斷：

17 一、原告主張系爭土地為其單獨所有，如附圖所示之系爭地上
18 物，為被告分別所有（各自所有人詳如附圖使用人欄所載）
19 占用系爭土地，為兩造所不爭執，復經本院會同兩造及彰化
20 縣彰化地政事務所人員前往現場履勘及測量屬實，有勘驗筆
21 錄（本院卷第135-137頁）及附圖在卷可稽，自堪信為真
22 實。

23 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。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
25 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
26 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
27 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
28 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
29 明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參
30 照）。查被告對於原告現為系爭土地所有權人並不爭執，揆
31 諸前揭說明，自應由被告就其所有系爭地上物占有系爭土地

01 合法權源之事實負舉證之責。被告僅以渠等所有建物或土
02 地，係向前手或建商購買，不清楚系爭地上物有占用系爭土
03 地之情，並非有意為之，乃信賴不動產登記，為善意第三人
04 等語為辯，均無從據此認其等所有系爭地上物非無權占有，
05 而有繼續占用系爭土地之正當權源。則被告既未證明其等所
06 有系爭地上物有合法占用系爭土地之正當權源，則原告依民
07 法第767條第1項前段、中段等規定，請求被告拆（移）除地
08 上物，並返還占用之土地，當屬有據。

09 三、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」民法
11 第179條定有明文；又被告無權占有原告之土地，可能獲得
12 相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上
13 字第1695號判決先例意旨參照）。依前述，本件被告既係無
14 權占有原告所有之系爭土地，且獲有相當於租金之不當得
15 利，致原告受有無法使用收益之損害，從而原告依不當得利
16 等規定，請求其等給付相當於租金之不當得利，揆諸前開說
17 明，即屬正當。而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及
18 其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條定有
19 明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指
20 法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指
21 土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施
22 行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規
23 定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，
24 以公告地價之百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條
25 亦有明文。又所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高
26 限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算，且尚須
27 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經
28 濟價值、所受利益等情事，以為決定（最高法院46年台上字
29 第855號、68年台上字第307號判決意旨參照）。經查，本院
30 審酌系爭土地臨安溪東路、安溪西路，附近多為住宅，斟酌
31 其基地位置，工商業繁榮程度、使用人利用基地之經濟價

01 值、所受利益等情事，認原告主張以按歷年申報地價百分之
02 5計算其所受相當於租金之損害，應屬適當。準此，原告請
03 求被告給付自訴訟繫屬日（按本院收狀章為114年7月3日，
04 本院卷第11頁）往前回溯5年之已發生不當得利，及自起訴
05 狀繕本送達翌日即114年11月7日（本院卷第111-115頁）起
06 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。併自起訴狀繕本
07 送達被告之翌日即114年11月7日起至被告分別返還所占用土
08 地之日止之不當得利（詳如附表一、二所示），核屬正當，
09 亦應予准許。

10 四、綜上所述，本件被告所辯並無足採，原告主張應屬有據。從
11 而，原告依民法第767條第1項前段、中段等規定請求被告應
12 將如聲明所示無權占用系爭土地上之系爭地上物拆（移）
13 除，並將占用土地返還原告，為有理由，應予准許，爰判決
14 如主文第一、三、五項所示。再原告併依民法第179條規
15 定，請求被告給付相當於租金之不當得利（詳如附表一、二
16 所示），亦有理由，應予准許，爰判決如主文第二、四項所
17 示。

18 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列；又被告於言詞辯論終結後，以欲向原告價購等為
21 由聲請再開辯論，亦核無必要，均附此敘明。

22 伍、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有
23 明文。所謂訴訟費用，包括裁判費、同法第77條之23至第77
24 條之25所定之費用，即訴論文書之影印費、攝影費、抄錄
25 費、翻譯費、證人及鑑定人日旅費，及其他進行訴訟之必要
26 費用。本件原告之請求既為全部勝訴，則依前揭規定，本件
27 訴訟費用（除減縮部分外）自應由被告負擔。被告顏榮龍主
28 張訴訟費用應由原告負擔云云，亦無足採。

29 陸、本判決如附表三所示部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假
30 執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額，併准許之。本
31 院並依被告聲請酌定命被告預供相當擔保金額，得免為假執

行。

柒、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 115 年 4 月 9 日

民事第三庭 法官 洪堯讚

一、上為正本係照原本作成。

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

三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中華民國 115 年 4 月 9 日

書記官 李盈菽

附圖：彰化縣彰化地政事務所收件日期文號114年12月23日彰土測字第2582號土地複丈成果圖

附表一、被告顏榮龍應給付原告相當租金之不當得利損害金計算明細表

附表二、被告胡景灝、王鳳鶯應給付原告相當租金之不當得利損害金計算明細表

附表三、假執行及免為假執行擔保金額（單位：新臺幣元）

主文 項次	被告	原告假執行 擔保金額	被告免為假執行 擔保金額
第一項	顏榮龍	30萬8,440元	92萬5,320元
第二項前段	顏榮龍	8,756元	2萬6,269元
第三項	胡景灝 王鳳鶯	5萬5,073元	16萬5,220元
第四項前段	胡景灝 王鳳鶯	1,563元	4,690元
第五項	顏榮龍 胡景灝	6,380元	1萬9,140元

(續上頁)

01

	王鳳鶯		
--	-----	--	--