

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第685號

原告 許金發

訴訟代理人 廖啓鈞律師

被告 王本淵

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣520元，及自民國112年12月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應自民國112年12月19日起至拆除坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖編號B所示地上物之日止，按月給付原告新臺幣1元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（原告、許金寶對許文錫、王林秀雲、王國權起訴之訴訟費用除外）由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣520元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項就已到期部分，得假執行；但被告如按月以新臺幣1元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告為彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱23-6土地；且以下同段土地逕以地號簡稱之）之所有人，然被告卻以如附圖編號B所示之地上物（下稱系爭地上物）無權占有使用23-6土地之面積2平方公尺（下稱系爭土地），已妨害原告之使用收益，並致原告受有損害，故原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還所占用之系爭土地，給付自民國112年12月1日起往前回溯5年相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1,040元，及自112年12月19日起至拆除系爭地上物之日止，

01 按月給付相當於租金之不當得利1元。

02 (二) 並聲明：

03 1、被告應將坐落23-6土地上之系爭地上物拆除，並將所占用
04 之系爭土地返還予原告。

05 2、被告應給付原告1,040元，及自112年12月19日起至清償日
06 止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 3、被告應自112年12月19日起至拆除系爭地上物之日止，按
08 月給付原告1元。

09 二、被告抗辯：原告已與被告簽訂切結書，約定不會要求被告拆
10 除系爭地上物及返還系爭土地，故原告起訴請求被告拆除系
11 爭地上物及返還系爭土地，並無理由，且被告亦不願意給付
12 相當於租金之不當得利等語，並聲明：原告之訴駁回；如受
13 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一) 原告為23-6土地之所有人，而被告所有之系爭地上物現占
16 有使用23-6土地之面積2平方公尺等事實，為兩造所不爭
17 執（見本院卷第58、60、213、214、250頁），並有土地
18 登記謄本、本院勘驗筆錄、附圖在卷可稽（見本院卷第9
19 1、113至135、151頁），應屬真實。

20 (二) 原告依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭地上
21 物，並返還所占用之系爭土地，有無理由？

22 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
23 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
24 第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求
25 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
26 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
27 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有是有正
28 當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判
29 決意旨參照）。被告對於原告現為23-6土地之所有權人一
30 節，並不爭執（見本院卷第250頁），則揆諸前揭說明，
31 自應由被告就其所有之系爭地上物有占有系爭土地合法權

源之事實負舉證責任。

2、兩造所簽訂之切結書固記載：「經甲方（按：即原告，下同）鑑地後，乙方（按：即被告，下同）在（地號35號）上面的建物的一角佔到甲方土地。經雙方協商後，甲方不會要求乙方拆屋還地或提告。但乙方如果以後有賣地、拆屋、修繕時，需鑑地內縮至乙方的土地內，不再佔用到甲方的土地，為目前免拆屋還地的條件。」（見本院卷第189、191、215、250頁），然由上開切結書之內容觀之，上開切結書應僅為就原告得對被告行使之物上請求權（即拆屋還地之權利）附以始期而已，即以被告拆除或修繕系爭地上物、出售35土地等事實之發生為原告行使物上請求權之期限屆至而始得對被告行使物上請求權，而在該等事實未發生前，原告對被告之物上請求權效力則處於靜止狀態（民法第102條第1項參照），並無從由上開切結書之內容推論出被告所有之系爭地上物存有得合法占有使用系爭土地之正當權源；何況，依上開切結書之內容所示，被告既同意於該等事實發生時拆除系爭地上物及返還系爭土地予原告，則足認被告自身亦已自承自己有無權占用系爭土地之情事，故堪認被告所有之系爭地上物並無占有使用系爭土地之法律上權源存在。

3、被告所有之系爭地上物並無占有使用系爭土地之法律上權源存在一節，固經本院認定如上，然依前所述，兩造既已同意就原告得對被告行使之物上請求權附以被告拆除或修繕系爭地上物、出售35土地等事實之發生為始期，而原告復未舉證證明該等事實已發生而致原告行使物上請求權之期限屆至，則原告自尚不得依民法第767條第1項之規定行使物上請求權而請求被告拆除系爭地上物及返還所占用之系爭土地。

（三）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

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；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法

第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第29號判決意旨參照）。被告所有之系爭地上物並無占有使用系爭土地之法律上權源存在一節，業經本院認定如上，自屬無權占有，則被告以系爭地上物無權占有系爭土地，已受有使用系爭土地之利益，並致原告受有無法使用系爭土地之損害，且此利益依其性質無法返還，則原告依前揭規定，自得請求被告償還相當於租金之不當得利價額。

2、按城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價年息百分之10為限，而所謂「土地總價額」，是以法定地價為準，即土地所有人依土地法所申報之地價，土地法第97條第1項、第105條、第148條、土地法施行法第25條分別定有明文。至所謂「年息百分之10為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值及所受利益等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。系爭土地雖臨彰化縣秀水鄉馬興村和平巷，然該巷路面不寬，非屬主要幹道，且附近大都為住家，並無明顯之商家商業活動，有本院勘驗筆錄附卷可憑（見本院卷第113、115、131至135頁），且無證據證明被告有以系爭土地作為營業牟利使用，故本院認應以23-6土地之申報地價年息百分之5計算被告所應償還相當於租金之不當得利價額為適當。

3、被告所有之系爭地上物占用23-6土地面積為2平方公尺，有附圖存卷可證（見本院卷第151頁），而依土地登記謄本所載（見本院卷第91頁），23-6土地於111年1月之申報地價為每平方公尺1,040元，以23-6土地之申報地價年息百分之5計算後，原告按年可得向被告請求相當於租金之不當得利價額應為104元（即：申報地價每平方公尺1,040

元×系爭土地占用面積2平方公尺×5%=104元），而按月可得向被告請求相當於租金之不當得利價額則應為9元（即：申報地價每平方公尺1,040元×系爭土地占用面積2平方公尺×5%÷12個月=9元，小數點以下四捨五入），故原告依民法第179條之規定，請求被告給付自112年12月1日起往前回溯5年（見本院卷第225頁）相當於租金之不當得利520元（即：104元×5年=520元），及自112年12月19日起至拆除系爭地上物之日止，按月只給付相當於租金之不當得利1元（見本院卷第230、249頁），應屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第179條之規定，（一）請求被告給付自112年12月1日起往前回溯5年相當於租金之不當得利520元，及自112年12月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息；（二）請求被告自112年12月19日起至拆除系爭地上物之日止，按月給付相當於租金之不當得利1元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，所命給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行；被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

以上正本係照原本作成。

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。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
02 書記官 陳火典
03 附圖：彰化縣彰化地政事務所112年6月29日彰土測字第1461號
04 土地複丈成果圖。