

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第436號

原告 楊文佐

訴訟代理人 馮彥錡律師

複代理人 陳盈樺律師

被告 楊葉冬梅

訴訟代理人 洪大明律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年12月11日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段000地號土地上，如新竹縣竹北地政事務所民國113年6月4日土地複丈成果圖所示面積2.93平方公尺之電梯、面積11.96平方公尺之天花板雨遮、面積0.26平方公尺之牆壁拆除，並將上開土地騰空返還予原告及全體共有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣4,664元，及自民國112年5月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自112年5月10日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣78元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之45，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告以新臺幣69,000元為被告供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣207,984元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而

01 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追  
02 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條定有明  
03 文。查原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將坐落新竹縣○○  
04 鎮○○段000地號上之雨遮、鐵捲門、電梯拆除，並將上開  
05 土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告新臺  
06 幣（下同）10,420元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
07 止，按年息百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日  
08 起至返還第一項土地之日止，按月給付原告207元。嗣經本  
09 院囑請地政人員現場實施測量地上物占用原告所有土地之位  
10 置及面積後，原告乃依測量結果，更正聲明如下述貳、一、  
11 聲明所示（見本院卷第115頁）。經核與前揭規定相符，應  
12 予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：原告為坐落新竹縣○○鎮○○段000地號土地  
15 （下稱系爭土地）之共有人，與系爭土地相鄰之同段85-1、  
16 84地號土地上有被告所有同段7建號建物（即門牌號碼新竹  
17 縣○○鎮○○路○段000號，下稱系爭房屋）。系爭房屋於  
18 不詳時間增建電梯、天花板雨遮、牆壁等地上物，無權占用  
19 系爭土地，原告得依民法第767條第1項、第821條規定，請  
20 求被告應將上開地上物拆除騰空，並將占用之土地返還原告  
21 及全體共有人。另被告無權占用系爭土地，受有相當於租金  
22 之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第179條規定，按  
23 系爭土地申報地價年息6%計算，請求被告給付起訴前5年之  
24 相當於租金不當得利5,580元，暨自起訴狀繕本送達翌日起  
25 至返還土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利93  
26 元。並聲明：(一)被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段000地號  
27 上，如新竹縣竹北地政事務所民國113年6月4日土地複丈成  
28 果圖所示面積2.93平方公尺之電梯、面積11.96平方公尺之  
29 天花板雨遮、面積0.26平方公尺之牆壁拆除，並將上開土地  
30 騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告5,580  
31 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之

01 5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土  
02 地之日止，按月給付原告93元。(三)原告願供擔保准予宣告假  
03 執行。

04 二、被告則以：被告搭建雨遮係因氣候問題，另因被告之女罹患  
05 重症無法行走，故有設置電梯之需要，倘上開地上物占用到  
06 原告土地，被告願意支付相對償金予原告。爰答辯聲明：(一)  
07 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔  
08 保請准宣告免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
11 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於  
12 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復  
13 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第76  
14 7條第1項前段及中段、第821條定有明文。又以無權占有  
15 為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有  
16 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告  
17 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占  
18 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原  
19 告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決  
20 意旨參照）。查原告主張其與他人共有之系爭土地上有如  
21 新竹縣竹北地政事務所113年6月4日土地複丈成果圖（下  
22 稱附圖）所示面積2.93平方公尺之電梯、面積11.96平方  
23 公尺之天花板雨遮、面積0.26平方公尺之牆壁等情，業據  
24 其提出土地登記謄本、現場照片為憑（見本院卷第17、1  
25 9、25、121-127頁），並經本院於113年5月16日會同兩造  
26 及新竹縣竹北地政事務所人員前往現場履勘及測量屬實，  
27 有勘驗筆錄、土地複丈成果圖可稽（見本院卷第97-99、1  
28 07頁），堪信為真實。被告對於無權占用系爭土地搭建上  
29 開地上物等情並不爭執，惟另案訴請原告就系爭土地上面  
30 積11.96平方公尺（即上開天花板雨遮範圍）應容忍被告  
31 通行，案經本院以111年度竹北簡字第573號判決駁回，被

01 告不服提起上訴，刻正由本院以113年度簡上字第15號審  
02 理中，亦經本院調閱上開民事卷宗審閱無訛，然縱認被告  
03 於另案之請求為有理由，被告亦僅取得於系爭土地上面積  
04 11.96平方公尺範圍內通行之權利，並不代表被告得於系  
05 爭土地上設置上開地上物，是被告既無占用系爭土地之合  
06 法正當權源，原告依前揭規定請求被告拆除地上物並返還  
07 土地予全體共有人，應屬有據。

08 (二) 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
09 其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民  
10 法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人  
11 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最  
12 高法院61年台上字第1695號判例參照）。查被告無權占用  
13 如附圖所示面積11.96平方公尺土地（牆面、電梯均於上  
14 開範圍內），致原告受有損害，依前開規定說明，自己成  
15 立不當得利，原告據此請求被告給付起訴前5年相當於租  
16 金之不當得利及自起訴狀繕本送達翌日（即112年5月10  
17 日，見本院卷第37頁）起至清償日止，按年息百分之5計  
18 算之利息，暨自112年5月10日起至返還占用土地之日止，  
19 按月給付相當於租金之利益，即屬有據。又相當租金之不  
20 當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規  
21 定予以計算較為客觀公允，再按城市地方房屋之租金，以  
22 不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法  
23 第97條第1項定有明文。另按，基地租金之數額，除以基  
24 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮  
25 之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並  
26 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息  
27 百分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例要  
28 旨參照）。本院審酌系爭土地之位置、周圍土地之用途、  
29 工商業繁榮程度及地上物占用情形等一切情狀，認原告請  
30 求以系爭土地申報地價年息6%計算相當於租金之損害，尚  
31 屬過高，應以5%計算始為適當。而系爭土地111年之申報

01 地價為每平方公尺2,080元，有土地登記謄本在卷可參  
02 (見本院卷第27頁)，另系爭土地自105年迄今之公告地  
03 價均為2,600元，亦有公告地價查詢資料存卷可稽，依平  
04 均地權條例第16條「以公告地價百分之80為其申報地價」  
05 規定，應可推認原告請求起訴前5年之申報地價均為2,080  
06 元(2,600元×80%)，依此計算，原告得請求被告給付起  
07 訴前5年不當得利金額共計4,664元(11.96m<sup>2</sup>×2,080元/  
08 m<sup>2</sup>×5%×3/4×5年=4,664元，元以下四捨五入)及自112  
09 年5月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨  
10 自112年5月10日起至返還占用土地之日止，按月給付78元  
11 (11.96m<sup>2</sup>×2,080元/m<sup>2</sup>×5%×3/4÷12月=78元，元以下  
12 四捨五入)，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被  
14 告應將坐落系爭土地上如附圖所示面積2.93平方公尺之電  
15 梯、面積11.96平方公尺之天花板雨遮、面積0.26平方公尺  
16 之牆壁拆除，並將上開土地騰空返還予原告及全體共有人，  
17 為有理由；原告併依民法第179條規定，請求被告給付如主  
18 文第二所示之相當於租金之利益，亦有理由，均應予准許，  
19 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

20 五、本件原告及被告均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執  
21 行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗  
22 訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

23 六、兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生  
24 影響，爰不一一論列，亦併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

27 民事第一庭 法 官 林哲瑜

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對  
30 造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁  
31 判費。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 114 年 1 月 21 日  
02 書記官 林怡芳