

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第525號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

被告 林倉良

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示地上物編號A部分面積6.78平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。

被告應自民國113年2月2日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新台幣69元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項每月已到期部分，均得假執行。

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條及第262條第1項、第2項前段分別定有明文。查原告於起訴時原以張朝欽為被告，聲明請求拆屋還地（占用面積暫以全部占用計算，惟實際占用面積以測量為

準），及自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）629元；嗣於民國113年1月24日，原告具狀追加林倉良為被告（見本院卷第102至103頁）；於113年2月1日，原告具狀撤回對張朝欽之訴訟，並更正訴之聲明第1項及變更訴之聲明第2項之內容（見本院卷第118至119頁），且當庭以言詞變更訴之聲明第2項關於請求金額之起算日（見本院卷第110頁）。經核原告上開所為，追加當事人部分係與起訴時請求之基礎事實同一，更正訴之聲明內容部分係更正其法律上之陳述，變更訴之聲明部分則係減縮應受判決事項之聲明，又撤回當事人部分，亦據張朝欽於113年2月1日當庭以言詞表示同意撤回（見本院卷第110頁），依照前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：緣原告於112年3月2日拍賣取得坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權，於112年3月10日辦理登記完畢，然系爭土地遭同段978地號土地上之鐵皮建物越界占用，占用情形即如嘉義縣大林地政事務所112年12月29日複丈成果圖（下稱附圖）所示地上物編號A部分6.78平方公尺，該鐵皮建物為被告所有，兩造間並無租賃契約存在，被告亦無任何占有系爭土地之合法權源，原告爰依民法第767條前段、中段規定，請求被告拆屋還地。又被告無權占有系爭土地，依民法第179條規定，原告得請求被告應依實際占用面積按月給付相當於租金之不當得利，金額部分參考土地法第97條第1項及平均地權條例第16條規定，以系爭土地申報地價每平方公尺1,520元之10%計算，即86元（計算式： $1,520 \times 6.78 \times 10\% \div 12 = 86$ ，小數點後四捨五入）。並聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示編號A面積6.78平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告；被告應自113年2月2日起至將系爭土地返還原告之日止，按月給付原告86元；訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：被告向訴外人張朝欽承租坐落嘉義縣○○鄉

○○段000地號土地（下稱同段978地號土地）蓋鐵皮屋做小生意，鐵皮屋蓋好後有請張朝欽看過，張朝欽也沒有說被告有占用到原告的土地，被告至今才知道有使用到原告的土地，被告不是故意侵占土地，侵占範圍也沒有很大，被告可以拆除，原告應該是要向地主請求，被告已經有給付租金，不能要被告付錢。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度臺上字第1552號判決意旨參照）。查：

- 1.系爭土地為原告所有，被告占有系爭土地上如附圖所示地上物編號A部分土地，並有A部分建物（下稱系爭地上物）之事實，有土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第15頁），並經本院勘驗現場查明屬實，有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第84、86頁），復經本院囑託嘉義縣大林地政事務所測製複丈成果圖（即本判決附圖）在卷足憑（見本院卷第98頁），堪信為真實。
- 2.系爭地上物為被告出資興建，為被告所承認（見本院卷第84、111頁），則系爭地上物之事實上處分權人為被告無訛。
- 3.綜上所述，被告占有系爭土地上如附圖所示地上物編號A部分土地，並有系爭地上物，然被告並未舉證證明其有占用土地之正當權源。從而，原告依民法第767條物上請求權之法律關係，請求被告應將系爭地上物拆除，並將占用

01 之土地返還予原告，為有理由，應予准許。

02 (二)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
04 179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占有他人土
05 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
06 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

07 1.本件被告無權占有系爭土地上如附圖所示地上物編號A部
08 分土地，依照上開說明，自屬獲得相當於使用土地租金之
09 不當利益，並致原告受有相同之損害，原告請求被告返還
10 所受利益，於法有據。復按城市地方房屋之租金，以不超
11 過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。土地法第
12 97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂土地及建築物
13 之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法第25條定
14 有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所
15 有人依該法規定所申報之地價。故土地法第97條所謂之申
16 報價額，即指該土地之申報地價而言。是原告請求被告返
17 還相當於租金之不當得利之金額，自應受上揭土地法第97
18 條規定之限制。另基地租金之數額，除以基地申報地價為
19 基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租
20 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
21 比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨
22 參照）。本院審酌系爭土地位於嘉義縣民雄鄉，該地段人
23 車來往頻繁及商家林立，系爭地上物係供經營車行等情，
24 經本院勘驗現場查明屬實，認本件應以相當於占用土地申
25 報地價總額年息8%計算相當於租金之不當得利較為妥適。

26 2.茲原告請求被告應自113年2月2日起至將占用土地返還原
27 告之日止，按月給付原告86元云云。查系爭土地111年1月
28 之申報地價為每平方公尺1,520元，有系爭土地登記謄本
29 附卷可稽（見本院卷第15頁）。據此計算，被告自113年2
30 月2日起每月之不當得利為69元（計算式： $1,520 \times 6.78 \times 8\%$
31 $\div 12 = 69$ ，小數點後四捨五入）。

01 3.從而，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被
02 告應自113年2月2日起至返還占用土地之日止，按月給付
03 原告69元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，
04 為無理由，應予駁回。

05 四、本件所命被告給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第38
06 9條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，
08 均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

09 六、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
11 民一庭法 官 黃茂宏

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
15 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
16 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
17 審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
19 書記官 王嘉祺