

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度嘉簡字第590號

原告

即反訴被告 金石乒乓休閒育樂有限公司

法定代理人 柯建利

訴訟代理人 蔡承育律師

被告

即反訴原告 李炎函

居嘉義市○區○○路000號（指定送達）

譚倩儀

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應將坐落嘉義市○○○段00000地號土地上如附圖所示E-F-G-D-B-E連線範圍，面積9.97平方公尺的地上物拆除，並將土地返還與原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）9,288元，及從民國109年9月24日起至清償日止，按照年息百分之5計算的利息。

三、被告應自民國109年8月25日起至返還上開土地之日止，按月給付原告464元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本訴訴訟費用由被告連帶負擔。

六、本判決第一、二、三項可以假執行。但被告如各以86,978元、9,288元、按月464元為原告預供擔保，可以免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分：

01 一、確定反訴原告所有坐落嘉義市○○○段000000地號土地，與
02 反訴被告所有坐落同段180-2地號土地的界址，為附圖所示F
03 -G-H的黑色連接實線。

04 二、反訴訴訟費用由反訴原告連帶負擔。

05 事實及理由

06 壹、本訴部分

07 一、原告主張：

08 (一)原告前於民國107年間買受坐落嘉義市○○○段0○○○段00
09 0000地號土地（下稱180-2地號土地），並於同年12月25日
10 完成180-2地號土地的所有權移轉登記，合法取得180-2地號
11 土地的所有權。180-2地號土地與被告2人共有坐落同段160-
12 28地號土地（下稱160-28地號土地）及其上同段5565建號建
13 物（門牌號碼為嘉義市○區○○里○○路000號，下稱系爭
14 房屋，下與160-28地號土地合稱系爭房地）相毗鄰。

15 (二)原告取得180-2地號土地所有權後，向嘉義市地政事務所申
16 請鑑定界址，並經嘉義市地政事務所複丈測量，發現被告2
17 人在其所有系爭房屋旁擅自增建鐵皮地上物（下稱系爭地上
18 物），而該增建的系爭地上物已踰越兩造土地的地界。原告
19 所有180-2地號土地與被告2人所有160-28地號土地的地界，
20 為內政部國土測繪中心109年12月22日測籍字第1091303554
21 號函附的鑑定圖（以下稱為鑑定圖）所示F-G-H黑色連接實
22 線地籍圖經界線，而鑑定圖所示E-F-G-D-B-E 連接線所圍區
23 域部分的系爭地上物，占用原告180-2地號土地面積9.97平
24 方公尺土地。被告2人未取得原告同意的情況下，無權占用
25 原告所有180-2地號土地部分，已嚴重影響原告的權益。原
26 告依照民法第767條前段及中段規定，請求被告2人將系爭土
27 地上的系爭地上物拆除、騰空回復原狀後將土地返還與原
28 告。

29 (三)180-20地號土地既屬原告所有而遭被告無權占用，則被告2
30 人屬於無法律上原因享有占用系爭土地的利益，導致原告受
31 有無法使用系爭土地的損害，所以，原告依民法第179條規

01 定，請求被告2人返還相當於租金的不當得利給原告。查180
02 -2地號土地當期申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）6,97
03 9.2元，參照土地法第97條第1項及第105條規定，被告2人占
04 用系爭土地所可獲得的相當於每月租金之不當得利應為每平
05 方公尺58.16元（計算式：6,979.2元 $\times$ 10% $\div$ 12月）。原告遭
06 被告2人無權占用的180-20地號土地面積是9.97平方公尺，
07 則被告2人就其無權占用180-20地號土地所得的相當於每月
08 租金之不當得利，應為580元（計算式：58.16元 $\times$ 9.97平方
09 公尺=579.8552元，元以下四捨五入）。

10 （四）被告2人自原告取得180-20地號土地所有權即107年12月25日
11 起，迄今均持續無權占用180-20地號土地，故原告請求被告
12 2人連帶給付自107年12月25日起至109年8月24日止，共20個
13 月合計11,600元（計算式：580元 $\times$ 20月）的相當於租金的不
14 當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
15 5%計算的利息，暨自109年8月25日起至被告將系爭土地上的
16 系爭地上物拆除、騰空並將系爭土地返還予原告之日止，
17 按月給付相當於租金的不當得利580元予原告。

18 （五）並聲明：1.被告2人應共同將坐落180-2地號土地上，如鑑定
19 圖E-F-G-D-B-E連接線所圍區域部分、面積9.97平方公尺土
20 地的系爭地上物拆除、騰空後，共同將上開土地返還予原
21 告。2.被告2人應連帶給付原告11,600元及自起訴狀繕本送
22 達翌日起至清償日止，按年息5%計算的利息，暨自109年8
23 月25日起至將上開地上物拆除、騰空並將系爭土地返還予原
24 告之日止，按月給付原告580元。3.原告願以現金或等額之
25 銀行可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告均答辯：

27 （一）系爭房屋屬於連棟式透天住宅，該建案共19間房屋，由訴外
28 人即聖佳開發建設有限公司（下稱聖佳公司）建商王聖國向
29 前180-2地號土地蕭姓地主購入三角形畸零地約30坪後，合
30 併建地共約700多坪所興建，並經嘉義市地政事務所在96年
31 間分割鑑界。當時王聖國與180-2地號蕭姓地主雙方簽名同

01 意界址，並施設鐵皮圍籬，且是有經民間公司衛星定位測量
02 後才設立鐵皮圍籬。

03 (二)被告2人於98年間向聖佳公司購買系爭房地。購買前，因系
04 爭房屋的隔壁是海龍王餐廳的廚房，油煙污染嚴重，被告2
05 人要求建商在原鐵皮圍籬上方搭蓋鐵皮以阻隔油煙。系爭地
06 上物是由建商負責施工完成後才交屋給被告2人。被告2人購
07 屋至今均沒有變動與改造過。

08 (三)系爭房屋面寬4.5公尺，比連棟其他房屋面寬5公尺要窄，是
09 因為建商施工外牆，而將系爭房屋的坐落地基退縮60-90公
10 分的施工通道，完工後設成出入巷道。當時建商明確告知此
11 巷道屬於系爭房屋，被告2人確認有經嘉義市地政事務所鑑
12 界及土地買賣有建商王聖國與108-2地號蕭姓地主雙方簽名
13 同意以鐵皮圍牆現況作為界址，才購入系爭房屋，被告2人
14 是不知情的第三者。

15 (五)107年間180-2地號土地賣予原告，原告於108年間經嘉義市
16 地政事務所鑑界後，聲稱系爭地上物占用到180-2地號土
17 地。但是108年該次鑑界結果，被告土地地形與地籍圖不
18 符，建築圖界址與鑑界結果不同，土地面積也不一樣，被告
19 更多出一塊未被告知的三角地，108年該次鑑界造成土地往
20 西偏移。

21 (六)96年的鑑界，是建商所有土地面積700多坪建地與180-2地號
22 土地鑑界，108年的鑑界，卻是被告160-28地號土地面積約2
23 7坪與原告180-2地號土地面積約507坪鑑界，且96年為圖解
24 區鑑界，108年為數值區鑑界，96年圖釘點鋼標還未施作。
25 兩次鑑界條件不同，鑑界會有誤差，卻要由不知情的被告承
26 受這個結果，不僅不公平，被告權益也受損極大。

27 (七)聲明：原告之訴駁回。

28 貳、反訴部分

29 一、反訴原告2人主張：

30 (一)反訴原告2人所有160-28地號土地，與反訴被告所有180-2地
31 號土地毗鄰，96年間由聖佳公司向當時180-2地號土地蕭姓

01 地主購買土地30坪，再分割出160-28地號土地，他們依照嘉
02 義市地政事務所鑑界結果，同意以鐵皮圍籬為界址。反訴原
03 告2人是98年間向聖佳公司購買系爭房地，是依現況購買，
04 包含系爭地上物，至今仍維持交屋、交地的原貌。因此，兩
05 造的土地應以鐵皮圍籬即鑑定圖所示A-B-C紅色連接虛線為
06 界址。

07 (二)反訴聲明：確認反訴原告2人所有坐落160-28地號土地與反
08 訴被告所有坐落180-2地號土地間之界址，為鑑定圖所示A-B
09 -C紅色連接虛線。

10 二、反訴被告答辯：

11 (一)反訴被告所有180-2地號土地與反訴原告2人所有坐落160-28
12 地號土地的界址，應為鑑定圖所示F-G-H黑色連接實線。依
13 照土地法第46條之2第1項規定，當事人就界址發生爭議，訴
14 請法院裁判，法院就相鄰兩造土地間，其具體界址何在的判
15 斷基準，我國民法未有明文，上開土地法第46條之2第1項各
16 款的規定，雖是地政機關辦理重測時之施測依據，然亦可作
17 為法院認定界址的參考。惟在當事人指界不一，然有圖地相
18 符的地籍圖可稽時，自應以地籍圖為準，此乃我國實務上法
19 院於判斷相鄰兩土地間其具體界址何在所一貫採取之原則。
20 而就此，我國實務上法院見解咸認地籍圖係屬公務機關所保
21 管的公文書，除有證據足資證明地籍圖製作過程發生與上述
22 界址產生原因不符之錯誤或地籍圖保管過程中有造成地籍圖
23 損壞的情形外，地籍圖經界線即係相鄰土地所有人界址之所
24 在，在無其他證據足資證明地籍圖有上述之錯誤的情況下，
25 即應以地籍圖經界線定相鄰土地之界址所在。綜上所述，判
26 斷相鄰兩土地間其具體界址何在時，如地籍圖並無不明確的
27 情形，即應以地籍圖為準，以地籍圖經界線定相鄰土地的界
28 址所在，尚不得排斥既有之地籍圖而捨棄不用，僅於有證據
29 足資證明地籍圖不精確時，始應秉持公平的原則，依鄰接各
30 土地的買賣契約或地圖、經界標識的狀況、經界附近占有的
31 沿革為據。

- 01 (二)本件兩造就180-2地號土地及160-28地號土地的界址位置，
02 既存有認定不一致爭執，其界址的認定，自應依據上開原則
03 進行判斷以確定兩造間土地的經界位置。
- 04 (三)本件於109年11月27日由法院會同兩造及內政部國土測繪中
05 心測量員至履勘現場，鑑測反訴被告所有180-2地號土地與
06 反訴原告2人所有160-28地號土地間的界址，其鑑定結果
07 為：「…… (二)圖示一黑色實線係地籍圖經界線，其
08 中F-G-H黑色連接實線係竹圍子段180-2地號與毗鄰同段160-
09 28地號土地間之地籍圖經界線（即反訴被告主張地籍界）。
10 …… (五)圈示E-F-G-D-B-E連接線所圍區域，係被告現使
11 用鐵皮屋逾越使用竹圍子段180-2地號土地範圍，面積為9.9
12 7平方公尺。」。依據上開判斷原則，及參酌地籍圖、上開
13 內政部國土測繪中心鑑定結果等予以綜合判斷，即可清楚知
14 悉，180-2地號土地與160-28地號土地間的界址，確實應以
15 反訴被告所主張的地籍界即地籍圖之經界線（如鑑定圖所示
16 F-G-H黑色連接實線）為界址，始為正確。
- 17 (四)反訴原告單方自行主張、指定的界址如鑑定圖所示之A、B、
18 C點為其自行指界，僅為反訴原告主觀上的認知，並無實據
19 證明上開A、B、C點乃正確的界址點，此觀反訴原告所指界
20 址點係於現場勘測時，憑其主觀印象臆指，根本偏離地籍線
21 且無客觀標準即明。遑論反訴原告所指的A點甚至根本不在
22 兩造上開土地之上，如何能以之為界址點。可見，反訴原告
23 實地指界的位置，明顯偏離兩造間上開土地與周遭土地原有
24 的相對位置，難認是兩造間上開土地間的正確界址。
- 25 (五)反訴原告就此既無法說明何以界址為其所指的界線，也未提
26 出任何證據佐證，又無法舉證證明是依據何種基準或經過何
27 種方式測量而認應以其所指界的界線為界址，則顯然反訴原
28 告所指的位置，並非兩造所有上開土地間的界址。
- 29 (六)參考嘉義市地政事務所109年7月30日嘉地二字地0000000000
30 號函附的複丈成果圖亦可知悉，該次測量結果亦與本件鈞院
31 囑託國土測繪中心鑑測之結果相同，亦即該二機關均認兩造

01 土地間的界址與地籍圖經界線無異，且均認定反訴原告所有
02 系爭地上物確實已占用180-2地號上的系爭土地，僅二者間
03 針對被告所占用面積認定略有微小差異。由此亦可清楚知
04 悉，本件兩造土地間的界址，確實是地籍圖的經界線，即鑑
05 定圖所示F-G-H黑色連接實線。

06 (七)反訴原告雖主張108年地政鑑界這次造成土地界址往友忠路
07 (往西)偏移。但反訴原告未舉證證明以實其說，自難以反
08 訴原告上開空言陳稱就可以說兩造土地間的界址如反訴原告
09 所指，所以，本件仍應以地籍圖的經界線為準，尚難認土地
10 界址有反訴原告所指的位移情形。至於反訴原告所主張「…
11 當初蕭姓地主與王姓建商同意鐵皮界址…」、「兩造依嘉義
12 市地政鑑界同意鐵皮界址是毋庸置疑」等主張，均非事實，
13 應依民事訴訟法第277條之規定，提出相關證據進行舉證以
14 實其說。反訴原告就其上開主張至今仍未提出相關證據，所
15 以其上開主張無可採信。

16 (八)此外，反訴原告所提出的嘉義市地政事務所109年5月6日嘉
17 地二字第1090000915號函文早已明確指出「經查竹圍子段18
18 0-2地號土地於民國96年2月1日申請分割後就無再變動，分
19 割後新增180-16地號土地於當年3月29日與160-28地號及181
20 -11地號土地申請合併為160-28地號土地，並於當年4月23日
21 申請分割為現今土地標示情形」，由此可知兩造間所有180-
22 2、160-28地號土地界址，於96年分割、合併後，確實就如
23 地籍圖經界線所示，並無反訴原告所稱「當時被告前手建商
24 及原告前手地主簽名同意鐵皮界址」的情形。

25 (九)訴外人王聖國前已於嘉義地方檢察署109年度偵字第2277號
26 刑事偵查案件中明確證稱鐵皮是反訴原告2人蓋的，而反訴
27 原告是在98年5月12日買入系爭房屋，與嘉義市地○○○○
28 ○○○段0000○號建物測量成果圖相互對照，可知至少97年
29 6月6日嘉義市地政事務所就系爭房屋進行測量時，該房屋旁
30 並未有系爭地上物存在。既然系爭地上物是在98年5月12日
31 後方由反訴原告搭建，則96年180-2地號土地分割出180-16

01 地號土地與160-28地號土地申請合併當時，確實並未有系爭
02 地上物存在，那麼，當時王聖國及反訴被告前手地主如何簽
03 名同意鐵皮界址等語答辯。

04 (十)並聲明：確認反訴被告所有坐落180-2地號土地與反訴原告
05 所有坐落160-28地號土地間之界址，為鑑定圖所示F-G-H黑
06 色連接實線即地籍圖經界線。

07 參、本院得心證的理由：

08 一、原告主張自己為180-2地號土地的所有權人，被告2人則為系
09 爭房地的所有權人，原告所有180-2地號土地與被告2人所有
10 160-28地號土地相毗鄰等情形，已經提出土地所有權狀、地
11 籍圖謄本為證（本院卷一第27至31頁、第41至45頁），且為
12 被告所不爭執，原告前揭主張可以相信為真實。

13 二、原告所有180-2地號土地與被告2人所有160-28地號土地界址
14 為如附圖F-G-H黑色實線所示：

15 (一)所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或
16 就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言，性質上屬
17 於形成之訴。原告提起此訴訟時，祇須聲明請求定其界線
18 之所在即可，無須主張特定之界線，法院亦不受兩造當事
19 人主張之拘束，得本於調查之結果，定雙方不動產之經界
20 （最高法院90年度台上字第868號判決意旨參照）。

21 (二)地政機關所製作的地籍圖，在主管機關逕行分割的土地，
22 是依主管機關行政處分所定的分割線而定；在土地所有人
23 自行分割的土地，是按土地所有人申請分割登記時所定的
24 分割線而定；在法院裁判分割的土地，是依法院所為的民
25 事確定判決而定；就其餘土地，則是按地籍圖製作前當時
26 土地所有人指界而定，且此項土地所有人指界，除嗣後的
27 地籍圖重測外，多是在臺灣開始建立地籍圖制度的日據時
28 代完成，而當時多是依直接占有或間接占有現狀為之（但
29 即使在已製作地籍圖之地區，仍有部分土地在日據時代未
30 完成登錄，嗣後在測量作業中發現，始補行測繪將之列入
31 地籍圖內）。因此，除地籍圖製作過程中發生與上述界址

產生原因不符的錯誤或地籍圖保管過程中有造成地籍圖損壞的情形外，地籍圖經界線即是相鄰土地所有人界址所在，因此在無其他證據足資證明地籍圖有上述的錯誤情事，自應以地籍圖經界線定相鄰土地的界址。

(三) 本院偕同兩造及內政部國土測繪中心測量人員前往現場勘驗、指界，經國土測繪中心使用精密電子測距經緯儀，在本件土地附近檢測嘉義市政府所測設的加密控制點，在檢核無誤後，施測導線測量及布設圖根導線點，經檢核閉合後，以各圖根導線點為基點，分別施測本件土地及附近各界址點，並計算其坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/ 600），然後依據嘉義市地政事務所保管的地籍圖、圖解地籍圖數值化成果及地籍調查表等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/ 600之鑑定圖等情形，有本院勘驗筆錄、國土測繪中心106年9月12日測籍字第1060003568號函檢附鑑定書、鑑定圖等相關資料附卷可考（本院卷一第387至391頁、卷二第25至29頁）。

(四) 國土測繪中心鑑定結果說明為：「(一)圖示⊙黑色圓圈係圖根點位置。(二)圖示一黑色實線係地籍圖經界線。其中F-G-H黑色連接實線，係竹園子段180-2地號與毗鄰同段160-28地號等土地間之地籍圖經界線，即原告主張地籍界。(三)圖示A-B-C點，為被告實地所指位置以噴漆為界。」等內容。

(五) 審酌國土測繪中心是依嘉義市地政事務所所保管的地籍圖、地籍調查表等為據，並以各圖根導線點為基點所展繪的原圖核對後，始認兩造土地應以鑑定圖所示連線F-G-H的黑色實線為界址。而該測定結果既經精密測量、計算及核對，也確認鑑測中心樁是屬正確，並無違誤地籍測量等相關規定，堪屬信實。所以，應以鑑定圖所示之F-G-H連線的黑色連線為兩造土地間的經界。

01 (六) 被告辯稱：聖佳公司建商王聖國與180-2地號蕭姓地主買
02 賣時，有簽名同意以鐵皮圍籬為界址，且當初有以衛星定
03 位確認後才興建鐵皮圍籬等語。但是證人即系爭房屋營造
04 業者侯明昭在本院審理時證述：我有參與系爭房屋興建過
05 程，我是跟建商承攬，實際上是由我興建。據我所知，建
06 商有請廠商衛星定位，之後還有請地政到現場測量，當時
07 還沒有蓋，是地政釘界址後才興建房屋。我不知道鐵皮圍
08 籬興建時，有無鑑界才施作，也不知道王聖國與180-2地
09 號蕭姓地主有無同意鐵皮圍籬為界址，不知道鐵皮圍籬是
10 否為當初土地的界址等語（本院卷二第128至130頁）；證
11 人即建商王聖國友人吳登欽在本院審理時證述：我是建商
12 王聖國的朋友，系爭房屋蓋的時候，我常常去現場看，在
13 那邊吃飯。我知道興建房屋的時候有鑑界過，但鑑界時我
14 不在場，是怎麼鑑界的我不清楚，鐵皮圍籬興建時，有無
15 鑑界後才施作，我不是專業，但依我的經驗一定會鑑界。
16 王聖國與180-2地號蕭姓地主有無同意鐵皮圍籬為界址，
17 我沒有在現場等語（本院卷二第132至133頁）。依照證人
18 證述的內容，無法證明被告所稱當初有經衛星定位才設置
19 鐵皮圍籬，及聖佳公司建商王聖國與180-2地號蕭姓地主
20 有同意以鐵皮圍籬為界址的事實，被告這部分的抗辯就無
21 法採信。

22 (七) 再者，依照系爭房屋建物測量成果圖（本院卷一第215
23 頁），顯示系爭房屋本體幾乎與系爭土地兩邊地籍線貼
24 合，而建物測量成果圖是依照使用執照設計圖或竣工平面
25 圖轉繪建物平面圖及位置圖。被告雖辯稱：當初興建系爭
26 房屋時，建商有退縮興建等語，但與證人侯明昭證述：我
27 是按照設計圖下去興建等語（本院卷二第106頁）相矛
28 盾，被告也沒有提出其他證據證明，就難為有利被告的認
29 定。至於被告另辯稱因為兩造土地面積懸殊，鑑界結果屬
30 於測量誤差，均未提出任何證據證實自己的說法，也難以
31 採信。

01 (八) 另外，被告指界如鑑定圖所示A-B-C連接線是就自己原本
02 地上物的坐落位置為之，而所呈現的經界線走向、土地地
03 形，與前開嘉義市地政事務所的地籍圖，以及鑑定圖所呈
04 現的經界線位置及土地地形，均有不同；加上，被告所有
05 系爭房屋本體並未占用原告180-2地號土地，經測量的結
06 果，是增建的系爭地上物占用180-2地號土地，有上開鑑
07 定書可參。那麼，依被告上開指界的結果，是將被告土地
08 向東側移位，同時會使被告西側的界址亦向東側偏移，則
09 其所有的系爭房屋，將因上開界址向東側偏移的結果反而
10 坐落在鄰地的土地上，可證被告前述指界為不可採。

11 (九) 此外，被告也未能提出相關事證舉證證明建商興築鐵皮圍
12 牆的時候，是依界址施工而無越界占用，或提出與使用現
13 況相符的地籍圖資料為佐，所以被告逕以鐵皮圍牆位置及
14 其使用現況作為認定兩造土地界址依據，就無法採信。

15 三、原告請求被告拆除鑑定圖所示E-F-G-D-B-E連線範圍的系爭
16 地上物，為有理由：

17 (一) 所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有
18 權者，得請求除去之，民法第767條第1項有明文規定。以
19 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
20 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
21 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
22 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97
23 年度台上字第1101號判決意旨參照）。

24 (二) 本件兩造土地的界址既如鑑定圖所示F-G-H黑色實線，已
25 詳述如前，且被告共同所有的系爭地上物占用原告180-2
26 地號土地，如鑑定圖所示E-F-G-D-B-E連線範圍的土地，
27 面積為9.97平方公尺，有前揭卷附鑑定圖可參。

28 (三) 被告雖然抗辯系爭地上物是聖佳公司所興建，但是系爭地
29 上物是依附系爭房屋東側，與系爭房屋緊接相鄰，增建部
30 分與系爭房屋相通，有現場照片可證（本院卷一第235至2
31 39頁）。以系爭地上物現況來看，性質上屬於系爭房屋的

一部而為使用，在結構上已成為一體而合併使用，並不具有構造上及使用上的獨立性，不得獨立成為物權的客體，已附合於系爭房屋，由被告2人共同取得所有權。

（四）被告既然現為系爭地上物的所有權人，又無法證明系爭地上物有任何正當權源坐落於180-2地號土地上，則原告本於民法第767條所有物返還請求權的法律關係，訴請被告應拆除坐落180-2地號土地上，如附圖所示E-F-G-D-B-E連線範圍系爭地上物，並將上開土地返還予原告，就有理由。

四、原告請求被告給付相當租金的不當得利，為有理由：

（一）無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。至其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲致相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。

（二）被告共有的系爭地上物部分無權占用原告土地如附圖所示E-F-G-D-B-E連線範圍所示，面積9.97平方公尺土地，獲有相當於租金的利益，並導致原告受有相當於租金的損害。所以，原告請求被告給付相當於租金的不當得利，就有依據。

（三）城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項有明文規定。又按土地法第97條所稱之土地價額係指法定地價而言；法定地價為申報地價，公有土地以公告地價為申報地價，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條、土地法第148條分別有明文規定。

（四）本院審酌系爭180-2地號土地位於嘉義市區，周圍有住宅及商業活動，有google地圖可佐（本院卷二第83頁）。所以本院認為本件相當於租金的不當得利，以180-2地號土地申報地價的年息8%計算，比較適當。依此，被告就107年12月25日至109年8月24日的期間，應償還原告相當於租

01 金的利益是9,288元（計算式：占用面積9.97平方公尺×申
02 報地價6,979.2元×8%×609天÷365天，元以下四捨五入）。

03 （五）又被告目前仍繼續占用180-2地號土地，原告已受有損
04 害，原告就此請求相當於租金的不當得利，也屬正當。所
05 以原告請求被告自109年8月25日起至交還上開土地之日
06 止，按月給付原告464元（【占用面積9.97平方公尺×申報
07 地價6,979.2元×8%】÷12，元以下四捨五入），也屬可
08 採。超過上開部分的請求就沒有依據，不應准許。

09 肆、結論，兩造所有土地的界址確定為如鑑定圖所示F-G-H的黑
10 色連接實線；原告依照民法第767條及第179條規定，請求被
11 告拆除鑑定圖所示E-F-G-D-B-E連線範圍系爭地上物，及給
12 付原告9,288元及自起訴狀繕本送達隔日即109年9月24日起
13 至清償日止，按照年息百分之5計算的利息，及自109年8月2
14 5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告464元，為有理
15 由，應予准許；超過此範圍的請求就無理由，應予駁回。

16 伍、本案本訴及反訴事證已經明確，兩造其餘主張、陳述及所提
17 證據調查，經審酌認均與本件結論不生影響，沒有調查必
18 要，也不再一一論述，附此敘明。

19 陸、本件本訴原告勝訴部分，是屬於依民事訴訟法第427條第1項
20 規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決的案件，依同法第
21 389條第1項第3款的規定，本院依職權宣告假執行，並依職
22 權宣告被告預供擔保後可以免為假執行。原告請求無理由的
23 部分，其假執行的聲請就沒有依據，一併駁回。

24 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。
25 本訴及反訴訴訟費用均應由敗訴的被告即反訴原告負擔。

26 中 華 民 國 110 年 4 月 12 日
27 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

28 法 官 吳芙蓉

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
31 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

01 中 華 民 國 110 年 4 月 12 日
02 書記官 葉芳如