

臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭民事簡易判決

113年度朴簡字第138號

原告 翁石騰
被告 陳守箴
訴訟代理人 湯光民律師
陳亭方律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000地號土地上如附圖所示編號甲1面積18平方公尺水泥地及編號甲2面積120平方公尺廠房拆除，並將上開編號範圍土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣6,624元，及自民國113年2月20日起至清償日止按年息5%計算之利息。

被告應自民國113年1月31日起至拆除第1項水泥地及廠房並返還土地之日止按月給付原告新臺幣552元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之4，餘由原告負擔。

本判決第1至2項得假執行，第3項於每月屆期後得假執行。

事實及理由

一原告聲明：(一)被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000地號土地（下稱甲地）上如附圖所示編號甲1面積18平方公尺水泥地（下稱系爭水泥地）及編號甲2面積120平方公尺廠房（下稱系爭廠房，與系爭水泥地合稱系爭地上物）拆除，並將上開編號範圍土地（下稱系爭範圍土地）返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）55,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)被告應自民國113年1月31日起至拆除系爭地上物並返還系爭範圍土地之日止按月給付原告920元。陳述：

(一)被告應拆屋還地：

1. 甲地為原告所有，相鄰同小段204地號土地（下稱乙地）

01 為被告所有，被告無正當權源，竟越界在系爭範圍土地上
02 鋪設、起造系爭地上物。坐落乙地上6建號建物（下稱乙
03 建物）已經拆除滅失，嗣後起造之系爭廠房則為違章建
04 築，且甲地自81年間起至91年間止未曾複丈，可見系爭廠
05 房非於鑑界後始起造，又甲地、乙地及周遭同段203、20
06 2、201、200地號土地（下合稱其餘鄰地）之界址均與使
07 用現況相符，尚無界址位移情形，難認被告係因信賴嘉義
08 縣朴子地政事務所（下稱朴子地政所）之錯誤複丈結果而
09 起造系爭建物，自應拆屋還地。

10 2. 為此依物上請求權法律關係，請求判決如聲明(一)所示。

11 (二)被告應返還不當得利：

12 1. 甲地每平方公尺申報地價為192元，公告土地現值為1,000
13 元，因申報地價未及公告土地現值80%，依平均地權條例
14 第16條規定，法定地價應為每平方公尺800元。被告自108
15 年1月31日起至113年1月30日止之5年期間內，按系爭範圍
16 土地面積乘以法定地價計算後之價額，以年息10%計算所
17 獲相當於租金之不當得利為60,000元，自113年1月31日起
18 至返還系爭範圍土地之日止，按上開方式計算每月所獲相
19 當於租金之不當得利為1,000元，致原告受損害，自應返
20 還利益。

21 2. 為此依不當得利法律關係，請求判決如聲明(二)(三)所示。

22 二、被告聲明：原告之訴駁回。陳述：

23 (一)乙地及坐落其上乙建物原為被告之配偶王昭貴所有，乙地連
24 同系爭水泥地因拍賣由被告取得後，被告將乙建物拆除，再
25 起造系爭廠房，惟乙建物尚未辦理滅失登記。

26 (二)王昭貴於80年間為起造乙建物，曾向朴子地政所申請土地複
27 丈以確認界址，又甲地、乙地及其餘鄰地之界址均有位移，
28 與使用現況不符，朴子地政所受理陳情後，肯認上情，已報
29 請嘉義縣政府處理。被告越界建築可能為朴子地政所鑑界或
30 地籍圖重測結果錯誤造成，非可歸責於被告。

31 (三)系爭廠房現供被告之員工辦公使用，其內5根鋼柱乃維繫結

01 構安全之重要構造，系爭廠房如予拆除，不僅勞費甚鉅，且
02 將損及其餘廠房範圍，對被告有重大不利，不應准許。

03 (四)系爭範圍土地為耕地，原告主張之不當得利金額過高。

04 三、本院之判斷：

05 (一)拆屋還地部分：

06 1. 民法第767條第1項前段、中段規定「所有人對於無權占有
07 或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權
08 者，得請求除去之」。經查：

09 (1)原告主張甲地為原告所有，相鄰乙地為被告所有之事
10 實，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、異動索引
11 為證，且為被告不爭執，堪信為真。

12 (2)原告主張被告無正當權源，在系爭範圍土地上鋪設、起
13 造系爭地上物之事實，業經本院通知兩造到場勘驗甲
14 地，及囑託朴子地政所測量製作如附圖所示複丈成果圖
15 提示辯論，被告並自認其就系爭地上物有處分權。被告
16 雖否認無權占有，辯稱界址有誤致越界建築，並提出乙
17 建物使用執照與建物測量成果圖謄本、內政部國土測繪
18 中心圖資、朴子地政所112年1月19日與112年8月31日函
19 為證，惟上開圖資已註明「僅供對照資料不可作為證明
20 使用，實際地號位置應依地政機關鑑界結果為準」，上
21 開函並未具體確認界址何在，本無優於前揭地籍圖謄
22 本、複丈成果圖之證明力，另乙建物已經拆除滅失，被
23 告嗣後始起造系爭廠房一節，為兩造不爭執，則乙建物
24 於起造時有無申請土地複丈以確認界址，與系爭廠房是
25 否坐落甲地，尚無關連，是被告所舉證據，均無推翻前
26 揭地籍圖謄本、複丈成果圖之效力，所辯尚非可採。其
27 次，地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將
28 人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方
29 法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之
30 效力，有爭執之土地所有權人仍得依法提起民事訴訟請
31 求解決，由法院就兩造之爭執，依調查證據之結果予以

01 認定，被告如爭執甲地、乙地之界址，非不得提起確認
02 界址訴訟，以裁判終局解決紛爭，其聲請向嘉義縣政府
03 查詢界址處理結果，核無必要。再者，前揭複丈成果圖
04 為本院囑託鑑定所得結果，經核尚無明顯瑕疵，被告復
05 未爭執該圖之公文書效力，則其聲請向朴子地政所調取
06 甲地、乙地及其餘鄰地之「耕地田埂線或建物現況套繪
07 在地籍圖上之圖面」，亦無必要。系爭範圍土地為原告
08 所有，被告又未舉證證明系爭地上物占有使用系爭範圍
09 土地有何正當權源，則原告此部分主張，亦堪信為真。

10 2. 民法第148條規定「權利之行使，不得違反公共利益，或
11 以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實
12 及信用方法」。經查：系爭地上物坐落系爭範圍土地上，
13 已如前述，依前開土地登記謄本，甲地上並無已辦理所有
14 權第一次登記之建物，是系爭地上物均為建築法主管機關
15 依建築法第97條之2規定訂定之違章建築處理辦法所應取
16 締拆除之違章建築，欠缺建築法令保障之正當利益，又依
17 前揭複丈成果圖及被告提出之照片，系爭水泥地鋪設地
18 面，面積18平方公尺，系爭建物為鐵皮屋，面積120平方
19 公尺，內有5根鋼柱，依目前拆除技術，難認有執行之困
20 難，或有造成其餘廠房範圍坍塌之疑慮，堪信原告之請求
21 未違民法第148條規定，被告未舉證證明存有上開困難或
22 疑慮，其據此否認原告排除侵害之權利，自非可採。

23 3. 從而原告依物上請求權法律關係，請求被告拆除系爭地上
24 物並返還系爭範圍土地，合於民法第767條第1項前段、中
25 段規定，為有理由，應予准許。

26 (二)返還不當得利部分：

27 1. 民法第179條前段規定「無法律上之原因而受利益，致他人
28 受損害者，應返還其利益」；土地法第97條第1項規定「城
29 市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年
30 息百分之十為限」，第105條規定「第97條第99條及第101
31 條之規定，於租用基地建築房屋均準用之」，第148條規定

01 「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價」；土
02 地法施行法第25條規定「土地法第97條所謂土地及建築物
03 之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄
04 市或縣（市）地政機關估定之價額」；平均地權條例第16
05 條前段規定「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有
06 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為
07 其申報地價」。土地公告地價與公告現值係不同之概念，
08 所謂公告現值，係指直轄市及縣市政府就轄區內土地，分
09 別區段、地目、地價、等級，經常調查地價動態及市價，
10 每年編製土地現值表，經地價評議委員會評定後，分區公
11 告之地價，作為課徵土地增值稅之計算基礎及補償徵收土
12 地地價之依據；公告地價則係指法定地價而言，為計算地
13 價稅之依據。無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利
14 益，為通常社會之觀念，應類推適用土地法第105條、第97
15 條規定，以申報地價為計算租金額之標準。經查：

16 (1)被告無權占有原告所有系爭範圍土地，已如前述，即屬
17 無法律上原因，而受有相當於租金之利益，致原告受損
18 害。依前揭土地登記謄本，原告係於89年5月29日登記取
19 得甲地，則其主張被告自108年1月31日起，至返還系爭
20 範圍土地之日止，受有相當於租金之不當得利，堪信為
21 真。

22 (2)依前揭土地登記謄本，甲地之使用分區為特定農業區，
23 使用地類別為農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款所
24 稱耕地，近年申報地價為每平方公尺192元，此為兩造不
25 爭執。依前開法條規定及說明，本院審酌後，認為以申
26 報地價年息5%計算無權占有所受利益為適當。是被告自
27 108年1月31日起至113年1月30日止之5年期間內，按系爭
28 範圍土地面積乘以申報地價計算後之價額，以年息5%計
29 算所獲相當於租金之不當得利為6,624元，自113年1月31
30 日起至返還系爭範圍土地之日止，按上開方式計算每月
31 所獲相當於租金之不當得利為552元〔計算式：系爭範圍

01 土地面積*申報地價*年息*年數 = (18+120) *192*5%*5
02 = 6,624, 6,624 ÷ 12 = 552]。原告主張被告於前揭5年
03 期間內獲有不當得利6,624元，自113年1月31日起至返還
04 系爭範圍土地之日止每月獲有不當得利552元，堪信為
05 真；逾此部分，尚非可採。

06 2. 從而原告依不當得利法律關係，請求被告給付6,624元，並
07 加計自起訴狀繕本送達翌日即113年2月20日起至返還系爭
08 範圍土地之日止按年息5%計算之利息，及自113年1月31日
09 起至返還系爭範圍土地之日止按月給付552元，合於民法第
10 179條前段規定，為有理由，應予准許；逾此部分為無理
11 由，應予駁回。

12 四本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就原告勝訴部分，
13 應依職權宣告假執行。

14 五本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果
15 無影響，不另論述。

16 六訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

18 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

19 法 官 廖政勝

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並
22 按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

24 書記官 林金福