臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第610號

原　　告　陳瑞村
　　陳瑞海
　　陳瑞煌
共　　同
訴訟代理人　陳建州律師
複 代理 人　劉冠宏律師
被　　告　黃明德
訴訟代理人　吳登輝律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落高雄市○鎮區○○段0000地號土地如附圖編號A部分(面積4.6平方公尺)、B部分(面積9.7平方公尺)、C部分(面積2.7平方公尺)所示之建物拆除騰空，並將占用之土地返還予原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌。

被告應給付原告陳瑞村新臺幣35,228元，及自民國114年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國114年8月4日至返還第1項土地之日止，依第1項土地當年度申報地價年息百分之5，乘以占用面積17平方公尺，除以12個月，再依原告陳瑞村之應有部分比例二分之一所計算出之金額，按月給付予原告陳瑞村。

被告應給付原告陳瑞海新臺幣23,485元，及自民國114年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國114年8月4日至返還第1項土地之日止，依第1項土地當年度申報地價年息百分之5，乘以占用面積17平方公尺，除以12個月，再依原告陳瑞海之應有部分比例三分之一所計算出之金額，按月給付予原告陳瑞海。

被告應給付原告陳瑞煌新臺幣11,743元，及自民國114年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國114年8

月4日至返還第1項土地之日止，依第1項土地當年度申報地價年息百分之5，乘以占用面積17平方公尺，除以12個月，再依原告陳瑞煌之應有部分比例六分之一所計算出之金額，按月給付予原告陳瑞煌。

原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之96，餘由原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌按其應有部分比例負擔。

本判決第1項於原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌以新臺幣454,000元供擔保後，得假執行。但若被告以新臺幣1,360,000元預供擔保，得免為假執行。

本判決第2、3、4項前段，於原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌依序各以新臺幣11,750元、7,830元、3,915元供擔保後，得假執行，但被告若依序各以新臺幣35,228元、23,485元、11,743元預供擔保，得免為假執行。本判決第2、3、4項後段，於原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌各按其已到期部分金額之三分之一供擔保後，得假執行，但被告若各按其已到期部分之金額預供擔保，得免為假執行。

原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌(下稱原告3人)於提起本件訴訟時，原聲明：①被告應將占用原告3人所共有坐落高雄市○鎮區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）如附件編號A(面積10平方公尺)、編號B(面積2平方尺)之建物拆除騰空，並將占用之土地返還予原告3人。②被告應給付原告陳瑞村新臺幣(下同)488,448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；暨自起訴日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告陳瑞村8,141元。③被告應給付原告陳瑞海325,632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；

暨自起訴日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告陳瑞海5,427元。④被告應給付原告陳瑞煌162,816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；暨自起訴日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告陳瑞煌2,714元。嗣經變更如本件聲明(詳後述，見本院卷第55至56、87至88頁)，核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應認訴之變更係屬合法，合先敘明。

二、原告主張：系爭土地為原告3人共有，應有部分各1/2、1/3、1/6；被告則為同段1313地號土地(下稱被告土地)之所有權人，被告無合法使用權源，竟於興建系爭建物時，擅自越界建築於系爭土地之上，無權占用如附圖編號A部分(面積4.6平方公尺)、B部分(面積9.7平方公尺)、C部分(面積2.7平方公尺)，合計17平方公尺土地，侵害原告3人之土地所有權，原告自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除前開附圖所示之建物，並應將所占用之土地騰空返還予原告3人。又被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當利益，致原告3人受有損害，原告3人自得依民法第179條規定請求返還起訴日前一日回溯5年之相當於租金之不當得利，依土地法第105條準用同法第97條第1項、平均地權條例第16條等規定，按公告地價80%為申報地價，並按申報地價10%計算其不當得利金額，系爭土地於民國109年1月、111年1月公告地價每平方公尺新臺幣(下同)20,500元，申報地價為每平方公尺16,400元(計算式：20,500元×80%＝16,400元)，113年1月公告地價每平方公尺21,200元，申報地價為每平方公尺16,960元(計算式：21,200元×80%＝16,960元)，據此計算被告所應給付之起訴日前一日回溯5年(即自109年8月4日起至114年8月3日止)之不當得利金額共140,913元(詳細計算式如附表一所示)，並按原告3人應有部分比例分別給付原告陳瑞村70,457元(計算式：140,913元×1/2＝70,456.5元，元以下四捨五入)、原告陳瑞海46,971元(計算式：140913元×1/3＝46,971元)、原告陳瑞煌23,486元(計算式：1409

13元x1/6＝23,485.5元，元以下四捨五入)。又被告自起訴日起至履行返還土地之義務止，仍持續無權占有系爭土地而受有不當利益，致原告3人受有損害，原告3人自得分別請求被告應按月給付自114年8月4日起至返還系爭土地之日止，依當年度申報地價年息10%乘以占用總面積除以12月，再乘以原告3人各自應有部分比例所得之金額，爰提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將如附圖編號A部分(面積4.6平方公尺)、B部分(面積9.7平方公尺)、C部分(面積2.7平方公尺)所示之建物拆除騰空，並將占用之土地返還予原告3人。㈡被告應給付原告陳瑞村70,457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；暨自起訴日起至返還第1項土地之日止，依第1項土地當年度申報地價10%，乘以占用面積除以12個月，再依原告陳瑞村之權利範圍所計算出之金額，按月給付予原告陳瑞村。㈢被告應給付原告陳瑞海46,971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；暨自起訴日起至返還第1項土地之日止，依第1項土地當年度申報地價10%，乘以占用面積除以12個月，再依原告陳瑞海之權利範圍所計算出之金額，按月給付予原告陳瑞海。㈣被告應給付原告陳瑞煌23,486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；暨自起訴日起至返還第1項土地之日止，依第1項土地當年度申報地價10%，乘以占用面積除以12個月，再依原告陳瑞煌之權利範圍所計算出之金額，按月給付予原告陳瑞煌。㈤原告3人願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭土地於67年9月5日重測前為高雄市○鎮區○○○段00000地號，被告土地則為同段320-25地號，系爭建物興建於前揭土地重測之前，應是地籍重測始發生越界之情形，系爭建物應非故意逾越地界，有民法第796條之1規定之適用，斟酌公共利益及當事人利益，應免為全部之移除。況附圖編號B部分為系爭建物之主體，為主體結構之樑構造及外牆，附圖編號A部分則係磚造屋，為系爭建物之外牆，如

將之拆除，系爭建物剩餘部分於橫向作用力(如地震力)作用時，將有使系爭建物結構不穩定致生倒塌危害之風險，故亦應免予拆除。再關於相當租金之不當得利，應按申報地價年息5%計算方屬適當等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准予免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠系爭土地為原告3人所共有，被告土地為被告所有，被告占用系爭土地如附圖編號A部分面積4.6平方公尺、B部分面積9.7平方公尺、C部分面積2.7平方公尺，合計17平方公尺土地之事實，有照片、土地所有權狀、土地登記第一類謄本、地籍圖謄本(見審訴卷第17至36頁)、本院依職權調得之土地與建物登記公務用謄本暨異動索引等資料(見審訴卷第53至82頁)、網頁圖資、Google街景照片(見本院卷第25至30頁)附卷可稽，且經本院偕同地政事務所測量員至現場勘驗明確，有勘驗筆錄及原告提出之現場照片存卷可參(見本院卷第37至44、65至72頁)，並據製作複丈成果圖(即附圖)為憑，應認有據，而可採信。

㈡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，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。經查，原告3人主張被告占用系爭土地，係無合法權源，為被告所否認，並以上詞置辯。查被告固辯稱：系爭建物係因系爭土地與被告土地辦理地籍圖重測，始發生越界情事，且附圖編號B部分為系爭建物主體結構之樑構造及外牆，附圖編號A部分之磚造屋為系爭建物之外牆，如予拆除，將影響系爭建物之結構穩定，而有倒塌之危險云云。然被告並未提出具體事證，證明系爭建物原未逾越地界，而係因地籍圖重測始發生越界之情形；又拆除附圖編號A、B部分後，是否將影響系爭建物原有結構系統、承載能力及整體穩定性，乃涉及建築結構安全之專業判斷，被告就此亦未提出結構計算、專業技師意見、鑑定報告或其他足

資證明之資料，尚難僅憑其陳述，即認拆除上開部分確將導致系爭建物結構失穩或有倒塌之危險。況縱認拆除上開部分對系爭建物之結構安全有所影響，亦無證據足認不能藉由結構補強或其他適當工程措施，維持建物之承載能力及結構安全，自難僅以拆除可能影響建物結構為由，即免除被告移去越界建物之義務，是被告上開抗辯，核不足採。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除如附圖編號A、B、C部分並將所占用土地返還原告3人，應屬有據，可以准許。

㈢次按無權占有土地，所獲得之利益係土地之使用，而使用他人土地，依社會通念須支付租金，是無權占有人所獲得之利益，應係相當於土地租金之利益，而土地租金之利益，則依土地所處地點、相關位置而應有一定客觀標準。至於相當租金利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定予以計算，而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10％為限，土地法第97條第1項定有明文，至於所謂年息10％為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決意旨參照）。又租金之請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院101年度台上字第728號判決意旨參照）。本件被告無權占用系爭土地，已如前述，則原告3人請求被告應返還相當於租金之不當得利，合法有據，應得准許。又查系爭土地屬都市計畫第四種住宅區用地，位在前鎮市區，所在街區有正安街、正安街113巷、滇池街、修文街等道路所環繞，四邊臨

近主要幹道中山二路，交通便利，附近多民宅、商家，尚稱繁華等情，有土地使用分區查詢、本院勘驗筆錄、網頁圖資等在卷可參(見本院卷第25至27、31、44頁)，是依該區之開發現況、地處位置、社會經濟狀況、被告使用土地情形等因素以觀，本院認被告抗辯應按系爭土地申報地價年息5%作為被告償還不當得利之價額之計算基準，尚屬相當，原告主張，則不能採。查原告3人主張系爭土地109年至112年之申報地價均為每平方公尺16,400元，113年之申報地價則為每平方公尺16,960元，並提出公告地價資料為證（見本院卷第63頁）；及其等主張相當於租金之不當得利之計算期間，被告均未予爭執。是以，自本件訴訟繫屬日前一日即114年8月3日起回溯5年，亦即自109年8月4日起至114年8月3日止，被告受有相當於租金之不當得利共計70,456元（計算式如附表二所示）。再依原告3人就系爭土地之應有部分比例計算，被告應分別給付原告陳瑞村35,228元（計算式：70,456元x1/2＝35,228元）、原告陳瑞海23,485元（計算式：70,456元x1/3＝23,485元，元以下四捨五入）、原告陳瑞煌11,743元（計算式：70,456元x1/6＝11,743元，元以下四捨五入）。又被告自114年8月4日起至拆除系爭建物並返還系爭土地之日止，仍持續占有系爭土地而受有利益，致原告3人受有損害，是原告3人請求被告於此期間，按月給付以占用土地總面積17平方公尺乘以各該年度申報地價及年息5%，除以12月，再分別乘以原告陳瑞村、陳瑞海、陳瑞煌之應有部分比例1/2、1/3、1/6計算所得之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查本件原告3人聲明

第2、3、4項之請求，為給付無確定期限之金錢債權，而民事起訴狀係於114年12月11日送達被告，有本院送達證書在卷為憑(見審訴卷第93頁)，是原告3人就上開金錢債權請求加計自民事起訴狀送達翌日即114年12月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，尚無不合，自得准許。

五、據上所述，本件原告3人依物上請求權、不當得利法律關係，請求被告應為如主文第1、2、3、4項所示之給付，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又就原告3人勝訴部分，兩造分別願供擔保請准宣告或免為假執行，均無不合，爰分別酌定相當金額宣告之，至原告3人敗訴部分假執行之聲請，已失所附麗，應併駁回。

六、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事第一庭　　法　官　楊境碩

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　張惠雯

附表一：原告3人請求之相當租金之不當得利

占用期間	占用年日數	占用面積(㎡)	申報地價年息	不當得利金額(新臺幣/元)
109.8.4~112.12.31	3年又150日	17	16,400元×10%	95,097.53
113.1.1~114.8.3	1年又215日		16,960元×10%	45,815.23
小計(四捨五入)				140,913.00

附表二

占用期間	占用年數	占用面	申報地價年息	不當得利金額(新

（續上頁）

		積(㎡)		臺幣/元)
109.8.4~112.12.31	約3.411年	17	16,400元x5%	47,549.34
113.1.1~114.8.3	約1.589年		16,960元x5%	22,907.02
小計(四捨五入)				70,456.00