

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第26號

原告 洪惠資

訴訟代理人 李秉哲律師

被告 陳淑玲

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地如附圖（即苗栗縣通霄地政事務所民國110年10月13日土地複丈成果圖）所示編號(16)D棟建物（面積38.06平方公尺）、編號(18)D棟增建（面積3.09平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣7708元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年4月16日起至被告返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣130元。
- 四、原告其餘先位之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1項於原告以新臺幣20萬9042元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以62萬7126元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項於原告以新臺幣2570元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以7708元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第3項於原告按月以新臺幣43元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以130元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
04 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
05 款定有明文。查本件原告起初時之請求權基礎為不當得利法
06 律關係，聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)62萬7126元，
07 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息。(卷第13頁)嗣變更訴訟為預備合併之訴，先位依
09 民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，聲明：(一)如
10 第1項所示。(二)被告應給付原告1萬3168元，及自起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告
12 應自民國113年4月16日起至被告返還第1項土地之日止，按
13 月給付原告219元。(四)願供擔保請准宣告假執行；備位依不
14 完全給付法律關係，聲明：(一)被告應給付原告62萬7126元，
15 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
16 之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。(卷第139至145頁)
17 核原告訴訟標的之追加、變更及聲明之變更，均係基於原告
18 主張其所有996地號土地遭被告建物無權占有之同一基礎事
19 實，核與前開規定要無不合，應予准許。

20 二、原告主張：

21 (一)原告所有苗栗縣通霄鎮白沙段(下均為同地段，故地段均省
22 略)996地號(重測前為299-33地號)土地，與被告所有995
23 地號(重測前為299-32地號)土地比鄰相連，並在上開土地
24 上分別建有門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○00○○號
25 及36之37號建物。兩造所有上開土地，於92年經苗栗縣通霄
26 地政事務所為土地重測，發現兩造上開建物坐落位置與界址
27 不一致，使得原告所有建物部分坐落財政部國有財產署管理
28 之998-1地號土地上。原告前經訴外人黃秀珠(即被告上開
29 房地之前手)邀集，誤以為其與黃秀珠、訴外人陳金德、陳
30 燕敦、何業龍於105年間，為上開重測之爭議有達成相關協
31 議，由原告買受其建物坐落財政部國有財產署之土地，購買

01 土地費用由原告、黃秀珠、陳金德、陳燕敦、何業龍5人平
02 均分擔，除原告外之其他4人將他人建物坐落其等個人所有
03 之基地土地部分，各自移轉給該建物所有人。然經本院110
04 年度訴字第97號確定判決認定，上開協議內容並不存在。則
05 被告所有建物，坐落如附圖（即苗栗縣通霄地政事務所110
06 年10月13日土地複丈成果圖，下稱附圖）所示編號(16)D棟
07 建物（面積38.06平方公尺）、編號(18)D棟增建（面積3.09
08 平方公尺）占用原告所有996地號土地，即屬無權占有，原
09 告得請求被告拆屋還地，並給付相當租金之不當得利。若本
10 院認本件已因重測而變更原土地所有權性質，被告已陷於給
11 付不能者，則依不當得利規定，按原告於109年8月向財政部
12 國有財產署承購998-1地號土地每平方公尺1萬5240元之基
13 礎，請求被告給付62萬7126元（計算式：41.15平方公尺X1
14 萬5240元/平方公尺=62萬7126元）等語。並先位聲明：(一)如
15 第1項所示。(二)被告應給付原告1萬3168元，及自起訴狀繕本
16 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告
17 應自113年4月16日起至被告返還第1項土地之日止，按月給
18 付原告219元。(四)願供擔保請准宣告假執行。並備位聲明：
19 (一)被告應給付原告62萬7126元，及自起訴狀繕本送達翌日起
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣
21 告假執行。

22 三、被告則以：被告未不當得利，是在正常之程序下買受門牌號
23 碼苗栗縣通霄鎮白西里6鄰白西36之37建物，前屋主黃秀珠
24 承諾相關事項會由她負責。黃秀珠與原告協調有問題，就把
25 問題丟回來給被告。其等10戶幾乎都有互相占用到，但黃秀
26 珠認為要她付錢需要有個依據，故她不願意償還，且占用土
27 地只有大概7坪左右，只是農地水利地，費用卻要70幾萬元
28 等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 四、本院之判斷：

30 (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；
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

01 段及中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
02 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
03 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
04 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
05 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
06 台上字第1552號判決參照）。

07 (二)本件原告主張被告所有門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰○
08 ○00○00號建物，經重測之結果，其中如附圖所示編號(16)
09 D棟建物（面積38.06平方公尺）、編號(18)D棟增建（面積
10 3.09平方公尺）部分，占用原告所有996地號土地，業據原
11 告提出附圖、地籍圖、地籍調查補正表、上開判決、土地登
12 記第一類謄本、苗栗縣地籍異動索引、戶籍謄本為佐證（卷
13 第23頁、第31至35頁、第75至89頁），並經本院依職權調閱
14 本院110年度訴字第97號履行契約事件全卷卷宗查證屬實，
15 且為被告所不爭執，自堪信為真實。被告雖抗辯其與其所有
16 建物之前手黃秀珠間已有協議，由黃秀珠處理相關之界址爭
17 議，業據其提出與所述相符之102年1月15日和解書為憑（卷
18 第151頁），然而上開和解書僅具債權契約之性質，僅拘束
19 簽約之當事人，不能以之對抗第三人即原告，故對於995地
20 號土地所有人之原告，被告以建物占用土地仍欠缺正當法律
21 權源。因此，原告訴請被告拆除被告所有建物，即如附圖所
22 示編號(16)D棟建物（面積38.06平方公尺）、編號(18)D棟
23 增建（面積3.09平方公尺），並將占用之土地騰空返還原
24 告，應屬有據，爰判決如主文第1項所示。

25 (三)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能
27 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度
28 台上字第1695號判決參照）。查原告主張自本件起訴狀送達
29 日，回溯5年間均由被告以被告所有建物占用原告所有土
30 地，為被告所不爭執，堪信為真實，原告因此受有無法使用
31 收益系爭土地之損害，故其請求自本件起訴狀送達日回溯5

01 年起，至被告返還所占用原告所有土地之日止，此段期間之
02 相當租金之不當得利，核屬有據而應准許。

03 (四)復按，城市地方土地之租金，以不超過其申報地價年息10%
04 為限，土地法第97條第1項定有明文。且上開規定於租用基
05 地建築房屋準用之，亦為同法第105條所規定。又該條所謂
06 土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而
07 言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權
08 人依土地法所申報之地價。基地租金之數額，除以基地申報
09 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，
10 承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金
11 相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額

12 (最高法院68年度台上字第3071號判決參照)。經查，996
13 地號土地之使用分區為一般農業區，使用地類別則為甲種建
14 築用地，申報地價每平方公尺於105年1月為1200元，於107
15 年1月為608元，於109年1月為624元、於111年1月為632元，
16 有原告提出之土地登記第一類謄本及本院依職權調取之地價
17 公務用謄本可參(卷第79、115頁)；另996地號土地距離台
18 1線公路上之統一超商白沙屯門市290公尺、白沙屯火車站90
19 0公尺、苗栗縣通霄鎮啟明國民小學1.7公里等情，有本院依
20 職權調閱之Google Map網頁資料足稽(卷第127至133頁)，本
21 院審酌各該上情後，認應以申報地價年息6%之基礎為適當。
22 而被告所占用之土地面積共為41.15平方公尺(計算式：38.
23 06平方公尺+3.09平方公尺=41.15平方公尺)。而本件起訴
24 狀係於113年2月1日送達被告(卷第105至107頁)，是其請
25 求自起訴狀繕本送達日回溯5年之相當租金不當得利，即應
26 為7708元(計算式：【608元X11月+624元X24月+632元X25
27 月】÷12月/年X41.15平方公尺X6%=7708元，小數點後四捨五
28 入)。而原告另請求自113年4月16日起至被告返還土地之日
29 止，按月給付之不當得利數額，則應為130元(計算式：632
30 元X41.15平方公尺÷12月/年X6%=130元，小數點後四捨五
31 入)。於上開範圍內之請求應予准許，所餘部分則應駁回。

01 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
05 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
06 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
07 週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
08 前段、第203條分別定有明文。受領人於受領時，知無法律
09 上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法
10 律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第
11 182條第2項已有明文。原告請求被告給付之不當得利請求
12 權，自被告知其無法律上之原因時即可請求。本件被告至遲
13 於起訴狀繕本送達時應知悉其等無法律上之原因，而本件起
14 訴狀繕本係於113年2月1日送達，業如前述，故原告請求起
15 訴回溯5年相當租金不當得利部分，自起訴狀繕本送達翌(2)
16 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有理由。

17 (六)綜上所述，原告先位依民法第767條第1項前段及中段、第17
18 9條規定，請求被告如主文第1至3項所示，均有理由而應准
19 許；所餘先位之訴則屬無據而應駁回。末按訴之客觀預備合
20 併，有先位、備位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順
21 序，法院審理應受此先備位順序之拘束。先位之訴有理由，
22 為備位之訴之解除條件。必先位之訴全部無理由時，法院始
23 得就備位之訴為裁判（最高法院111年度台上字第705號判決
24 參照）。訴之預備合併，係以當事人先位之訴為有理由，為
25 備位之訴之解除條件；先位之訴為無理由，為備位之訴之停
26 止條件（最高法院113年度台上字第1664號判決參照）。本
27 院就本件認為原告先位主張之事實有理由，並據以就先位聲
28 明為一部勝訴、一部敗訴之判斷，非認原告先位之訴全部無
29 理由，備位之訴停止條件尚未成就，是本院毋庸續就原告備
30 位之訴判斷是否有理由，附此敘明。

31 五、本件原告勝訴部分，其已陳明願供擔保請准宣告假執行，故

01 酌定相當之擔保金，予以准許；另依民事訴訟法第392條第2
02 項規定，職權宣告被告亦得酌定相當之擔保金，以免為假執
03 行。至原告敗訴部分，其該部分假執行之聲請已因訴之駁回
04 而失所附麗，應併予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

09 民事第二庭 審判長法官 宋國鎮

10 法官 王筆毅

11 法官 李昆儒

12 以上正本係照原本作成。

13 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（須
14 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

16 書記官 金秋伶