

臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第47號

原告 謝明美

訴訟代理人 劉書銘律師

被告 林聖象

訴訟代理人 林忠興

上列當事人間請求拆除圍牆返還土地事件，本院於民國114年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地上，如附圖所示A部分之圍牆(面積10.68平方公尺)；B部分之水泥及磁磚鋪面(面積148.64平方公尺)除去騰空，並將前開部分土地返還原告。

二、被告應自民國113年11月9日起至返還前項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣191元。

三、被告應給付原告新臺幣8,393元，及自民國113年11月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決於原告以新臺幣244,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣732,872元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告所有坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地(下稱系爭土地)與被告所有坐落同段476、477地號土地(下分別稱476、477地號土地)相鄰，被告欠缺合法占有使用權源，無權占用系爭土地如附圖所示A部分，面積10.68平方公尺之圍牆(下稱系爭圍牆)；B部分，面積148.64平方公尺之水泥及磁磚鋪面(下稱系爭鋪面，與系爭圍牆合稱系爭地上物)。

01 (二)被告無權占用系爭土地，原告除得依民法第767條第1項規
02 定，請求被告拆除系爭地上物，返還占有之系爭土地，並得
03 依民法第179條規定，請求被告給付無權占用系爭土地相當
04 於租金之不當得利。故以系爭土地申報地價年息10%做為計
05 算基準，被告應給付原告自109年10月28日起至113年6月27日
06 止相當於租金之不當得利新臺幣（下同）21,030元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告
08 478元。

09 (三)爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟。並聲
10 明：1.如主文第1項所示。2.被告應給付原告21,030元，及
11 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
12 息。3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之
13 日止，按月給付原告478元。4.原告願供擔保，請准宣告假
14 執行。

15 二、被告抗辯：

16 (一)系爭圍牆自83年間存在迄今已逾30年，系爭鋪面則係作為停
17 車場使用，被告於109年間自訴外人李貴富處受贈取得476、
18 477地號土地時，系爭土地之現況就已是如此，故不得向被告
19 請求相當於租金之不當得利。另因系爭圍牆外緊鄰水溝，
20 系爭土地本身無對外聯絡道路，縱原告取回系爭土地，也無
21 甚利用價值，原告應將系爭地上物所占有之系爭土地部分售
22 予被告，方是對原告最有利之處理方式。倘若原告不同意出
23 售系爭土地，則依民法第796條規定，原告亦不得請求被告
24 拆除系爭地上物，返還系爭土地。

25 (二)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
26 宣告免為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 原告上開主張為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點主
29 要有：(一)原告依民法第767條第1項前中段得否對被告行使之
30 物上請求權？(二)原告依民法第179條規定請求相當租金之不當
31 得利，是否有理由？以下以前述爭點為中心說明之。經查：

01 (一)原告主張系爭土地遭被告以附圖所示編號A、B之系爭圍牆
02 (面積10.68平方公尺)及系爭鋪面(面積148.64平方公尺)占
03 有之事實，業據原告提出系爭土地之空照圖(本院卷第49
04 頁)、土地複丈成果圖影本(本院卷第51、112至113頁)及現
05 場照片為證(見本院卷第52至54、114至115頁)，並經本院於
06 113年10月16日會同原告及南投縣草屯地政事務所測量員到
07 場勘測屬實，並製有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑(見本院
08 卷第130頁至第139頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第259
09 頁)，堪認系爭土地確為被告以系爭地上物所占有。

10 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

11 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
12 中段定有明文。又行使物上請求權之對象須為不動產之現占
13 有人，且對於所請求拆除之物須有處分權限，始足當之。另
14 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
15 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
16 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就
17 其取得占有係有正當權源之事實證明之。則：

18 1.被告對於系爭地上物係自李貴富處因受贈476、477地號土地
19 而同時取得系爭地上物所有權乙節，並不爭執(見本院卷第2
20 59頁)。復無法說明現以何種法律上權利占有系爭土地，僅
21 表示不清楚等語(見本院卷第259頁)，並未舉證證明係有權
22 占有系爭土地。是被告就系爭地上物有處分權限，且現無權
23 占有系爭土地，故原告依民法第767條第1項前中段，請求被
24 告除去騰空系爭地上物，並返還該占有之土地，自屬有據。

25 2.至被告辯以本件有民法第796條之適用，原告不得請求被告
26 拆除云云：

27 土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地
28 所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其
29 房屋，民法第796條第1項本文可資參照。又牆垣非房屋構成
30 部分，如有越界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出
31 異議，要無民法第796條之適用(最高法院62年度台上字第11

12民事裁判意旨參照)。系爭地上物為圍牆及水泥與磁磚鋪面，均非房屋之一部，核上說明，自無民法第796條之適用，被告此節所辯自無可採。

(三)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條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而占有土地所得之利益，應以相當於法定最高限額租金之數額為限（最高法院61年台上字第1695號判決、94年度台上字第1094號判決意旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另依土地法第105條規定，同法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。基此，城市地方建築基地之租金，應以土地申報地價年息10%為限。至相當於租金不當得利之酌定，應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，交通狀況等，以為決定。是以：

1. 被告受有使用該等土地之利益，並致原告受有無法使用該等土地之損害，且此利益依其性質無法返還，則依前揭規定，原告自得請求被告償還此部分相當於租金之不當得利。被告辯以原告不得請求此節云云，並無可採。
2. 系爭土地為丙種建築用地(見本院卷第43頁)，西北側有墳墓及中正路粉寮巷，距離草屯市區車程約10分鐘，附近多為農地，交通生活機能不佳，有本院勘驗筆錄(見本院卷第130至133頁)、地籍圖(見本院卷第134頁)、現場照片(見本院卷第136至139頁)在卷可參。又被告以系爭地上物無權占有合計共159.32平方公尺(計算式： $10.68+148.64=159.32$)，亦如前述。是本院審酌上述情節後，認應按113年申報地價年息4%計算相當於租金之不當得利為適當。故依上開占有面積、申報地價年息計算後，原告得請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年11月9日(見本院卷第258至259頁)起至返還系爭地上物占有土地之日止，每月所受相當於租金之不當得利為191元(計算式： $159.32 \times 360 \times 4\% \div 12 = 191$ ，元以下

四捨五入，下同）。及自109年10月28日至113年6月27日，於該期間所受相當於租金之不當得利為8,393元（計算式詳如附表，又109年至112年申報地價為本院職務上已知事項，毋庸舉證）。是原告依民法第179條規定，請求被告給付8,393元暨法定遲延利息，及自113年11月9日起至返還系爭地上物占有土地之日止，按月給付191元，應屬有據。逾此部分之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前中段、第179條，請求被告將系爭土地上如附圖所示A、B部分之系爭地上物除去騰空，並將該部分土地返還原告，及自113年11月9日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告191元；被告應給付原告8,393元，及113年11月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息等節，均有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
民事第一庭 法 官 葛耀陽

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 114 年 3 月 24 日
書記官

附表：

占有面積 (平方公尺)	占有期間	申報地價	計算式(小數點以下四捨五入)
159.32	109年10月28日至109年12月31日 (65日)	344	$159.32 \times 344 \times 4\% \times 65 / 366 = 389$ (109年為閏年，366天)
	110年1月1日至110年12月31日	360	$159.32 \times 360 \times 4\% = 2,294$
	111年1月1日至111年12月31日	360	$159.32 \times 360 \times 4\% = 2,294$
	112年1月1日至112年12月31日	360	$159.32 \times 360 \times 4\% = 2,294$
	113年1月1日至113年6月27日(17	360	$159.32 \times 360 \times 4\% \times 179 / 36$

(續上頁)

01

	9日)		6=1,122 (113年為閏年，366天)
合計			8,393