

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第124號

原告 楊旻騏

楊進相

共同

訴訟代理人 洪嘉蔚律師

被告 張仲傑

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於中華民國113年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地上如附件南投縣埔里地政事務所113年4月11日埔土測字第094100號複丈成果圖所示編號A（面積13.21平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告楊旻騏。

二、被告應將坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地上如附件南投縣埔里地政事務所113年4月11日埔土測字第094100號複丈成果圖所示編號B1（面積13.87平方公尺）、編號B2（面積0.28平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告楊進相及其他共有人全體。

三、被告應給付原告楊旻騏新臺幣715元，及自民國113年4月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告應自民國113年4月9日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告楊旻騏新臺幣15元。

五、被告應給付原告楊進相新臺幣272元，及自民國113年4月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

六、被告應自民國113年4月9日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告楊旻騏新臺幣5元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。

九、本判決第一項得假執行；但被告得以新臺幣2萬6,420元預供擔保而免為假執行。

01 十、本判決第二項得假執行；但被告得以新臺幣1萬8,395元預供
02 擔保而免為假執行。

03 十一、本判決第三項前段得假執行；但被告得以新臺幣715元預
04 供擔保而免為假執行。

05 十二、本判決第四項各到期部分得假執行；但被告每期得以新臺
06 幣15元預供擔保而免為假執行。

07 十三、本判決第五項前段得假執行；但被告得以新臺幣272元預
08 供擔保而免為假執行。

09 十四、本判決第六項各到期部分得假執行；但被告每期得以新臺
10 幣5元預供擔保而免為假執行。

11 十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 一、原告主張：

14 坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地(下稱132地號土地)，
15 為原告楊進相與訴外人楊宮本所共有；同段133地號土地(下
16 稱133地號土地)則為原告楊旻騏所有。詎被告於民國76年起
17 無權占用132、133地號土地，搭建如附件埔里地政事務所11
18 3年4月11日埔土測字第094100號複丈成果圖(下稱系爭複丈
19 成果圖)編號A(面積13.21平方公尺)、B1(面積13.87平方公
20 尺)、B2(面積0.28平方公尺)所示之建物(下稱系爭建
21 物)，而兩造間並未有租賃或其他合法使用關係，原告依民
22 法第767條第1項、第821條之規定，請求被告將系爭建物拆
23 除，並將占用部分土地返還予原告及其他共有人全體。又被
24 告因無權占有上開土地，享有相當於租金之不當得利，致原
25 告受有損害，自應負不當得利之責任，爰依不當得利法律關
26 係，以132、133地號土地之申報地價10%為計算基準，請求
27 被告加計法定遲延利息償還自108年2月20日起至113年2月19
28 日之不當得利價額，原告楊旻騏、楊進相分別為新臺幣(下
29 同)1,480元、534元，及請求被告自民事起訴暨調查證據聲
30 請狀送達翌日起至返還132、133地號土地之日止，按月分別

償還原告楊旻騏、楊進相不當得利價額25元、9元等語，並聲明如附表一所示。

二、被告則以：

系爭建物為其所有，為一未辦保存登記之建物。該建物為被告父親於76年間所興建。系爭建物雖有占用原告所有之土地，但原告所有之建物亦占用被告所有之土地等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

(一)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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。建物或地上物之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。

(二)原告主張132、133地號土地分別為楊進相與楊宮本、楊旻騏所有，而被告以系爭建物無權占用132、133地號土地之事實，業據其提出所述相符之地籍資料查詢資料、國土測繪圖資服務雲列印資料、Google照片等件為證（見本院卷第25頁至第33頁、第35頁、第37頁），復經本院會同當事人及南投縣埔里地政人員履勘現場屬實，有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第123頁至第134頁），且有系爭複丈成果圖為憑（見本院卷第137頁），而為被告所不爭執，應認原告之主張，堪信為真實。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求如主文第1項、第2項所示，核屬有據。

(三)無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故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

01 受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金
02 之利益為社會通常之觀念，是占用人抗辯其占有系爭土地所
03 得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採
04 （最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。地租不
05 得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之
06 八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，
07 依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價
08 之地方，指最近三年之平均地價，土地法。土地所有權人依
09 本法所申報之地價，為法定地價，土地法第110條第1項、第
10 2項第148條明文規定。

11 (四)本件被告無權占用132、133地號土地如系爭複丈成果圖所示
12 編號A、B1、B2部分，業如前述，則原告依民法第179條規
13 定，請求被告給付108年2月20日起至113年2月19日相當於租
14 金之利益，及民事起訴狀暨調查證據聲請狀送達翌日起起至
15 騰空返還上開土地之日止，按月給付其等相當租金之利益，
16 即屬有據。又132地號土地之面積為661.64平方公尺，使用
17 分區、使用地類別分別為一般農業區、農牧用地用地；133
18 地號土地之面積為165.41平方公尺，使用分區、使用地類別
19 分別為鄉村區、乙種建築用地。又上開土地遭占用部分均位
20 於南投縣魚池鄉永川巷附近，所在附近多為住宅，生活機能
21 普通，距離埔里市區車程約3至5分鐘。而系爭建物為三層樓
22 之磚造建物，現為住家使用，有勘驗筆錄暨現場照片等件在
23 卷可憑（見本院卷第123頁至第132頁），是本院衡酌132、133
24 地號土地所處位置、所在地區繁榮程度與交通便利性，及系
25 爭建物係供作住家、使用等情，認以132、133地號土地申報
26 地價年息6%計算相當租金之不當得利為適當。再132地號土
27 地108年度申報地價為每方公尺136元，109至112年度申報地
28 價為每方公尺160元，113年度申報地價為每方公尺184元；1
29 33地號土地108年度申報地價為每方公尺160元，109至112年
30 度申報地價為每方公尺184元，113年度申報地價為每方公尺
31 224元，爰依上開標準計算原告楊進相得請求被告給付之金

額如下(計算式詳如附表二)：1.自108年2月20日至113年2月19日止之不當得利，共計272元。2.自113年4月9日起按月給付5元；原告楊旻騏得請求被告給付之金額如下：1.自108年2月20日至113年2月19日止之不當得利，共計715元。2.自113年4月9日起按月給付15元。從而，原告請求被告楊進相給付自108年2月20日起至113年2月19日，無權占有132地號土地所受利益共計272元暨自113年4月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自113年4月9日起至返還土地之日止，按月給付5元；原告請求被告楊旻騏給付自108年2月20日起至113年2月19日，無權占有133地號土地所受利益共計715元暨自113年4月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及自113年4月9日起至返還土地之日止，按月給付15元部分，核屬有據。逾此部分為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定請求判決如主文第1項至第6項所示部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又原告雖於起訴狀表示願供擔保請准宣告假執行等語，惟此僅係促請本院依職權為假執行之宣告，並非假執行之聲請，不另為准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

埔里簡易庭 法 官 陳怡伶

附件：南投縣埔里地政事務所113年4月11日埔土測字第094100號
複丈成果圖

01 附表一：

02

原告訴之聲明

- 一、被告應將坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地上如附件南投縣埔里地政事務所113年4月11日埔土測字第094100號複丈成果圖所示編號A1（面積13.21平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告楊旻騏。
- 二、被告應將坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地上如附件南投縣埔里地政事務所113年4月11日埔土測字第094100號複丈成果圖所示編號B1（面積13.87平方公尺）、編號B2（面積0.28平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告楊進相及其他共有人全體。
- 三、被告應給付原告楊旻騏1,480元，及自民事起訴狀暨調查證據聲請狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、被告應自民事起訴狀暨調查證據聲請狀送達翌日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告楊旻騏25元。
- 五、被告應給付原告楊進相534元，及自民事起訴狀暨調查證據聲請狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 六、被告應自民事起訴狀暨調查證據聲請狀送達翌日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告楊進相9元。
- 七、原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 附表二：計算式：該年度申報地價□6%□占有面積□365□該年度
04 占有天數（元以下四捨五入）
05

編號	地號	期間	本院判令被告應給付原告不當得利總額(新臺幣，元以下四捨五入)
1	南投縣○○鄉○○段000地號	108年2月20日至108年12月31日	100元
		109年1月1日至112年12月31日	542元
		113年1月1日至113	21元

		年2月19日	合計272元 被告楊進相就132地號土地應有 部分比例為41%，不當得利總額 為272元(計算式：100+542+21=663，663X41%=272)
		113年4月9日起至 返還土地之日止	按月給付5元 14.15平方公尺×184元×6%÷12X 41%=5元
2	南投縣○○鄉○○段000地號	108年2月20日至108年12月31日	109元
		109年1月1日至112年12月31日	582元
		113年1月1日至113年2月19日	24元
			合計715元(計算式：109+582+24=24)
		113年4月9日起至 返還土地之日止	按月給付15元 13.21平方公尺×224元×6%÷12 =15元

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
書記官 洪妍汝