

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第473號

原告 廖通源

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 林家駿律師

被告 廖真以

訴訟代理人 賴叡嶸

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落南投縣○○市○○段00000地號土地上如附圖所示編號甲（面積48.27平方公尺）之鐵皮棚架、編號乙（面積11.09平方公尺）之水泥地坪拆除，並將該部分土地返還予原告。
 - 二、被告應給付原告新臺幣12,480元，及自民國113年9月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
 - 三、被告應自民國113年3月26日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣208元。
 - 四、被告應自民國113年3月26日起至終止占有如附圖所示編號丙（面積7.08平方公尺）部分土地之日止，按月給付原告新臺幣25元。
 - 五、原告其餘之訴駁回。
 - 六、訴訟費用由被告負擔。
 - 七、本判決第一、二項得假執行。但被告如以新臺幣338,960元為原告預供擔保後，得免為假執行。
 - 八、本判決第三、四項已到期部分得假執行。但被告如以各期新臺幣208元、新臺幣25元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 九、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)原告為坐落南投縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭
03 土地）所有權人，被告未經原告之同意，在系爭土地上增建
04 如南投縣南投地政事務所民國113年6月12日土地複丈字第13
05 5300號複丈成果圖（下稱附圖）所示編號甲（面積48.27平
06 方公尺）之鐵皮棚架、編號乙（面積11.09平方公尺）之水
07 泥地坪、編號丙（面積7.08平方公尺）之部分平房（下合稱
08 系爭地上物），爰依民法第767條規定，請求被告拆除如附
09 圖所示編號甲、乙部分，並將該部分土地返還予原告。至附
10 圖所示編號丙部分因有被告房屋部分樑柱，若進行拆除將使
11 被告房屋倒塌，爰不請求拆除。

12 (二)被告占用系爭土地可獲得免於支付租金之利益，致原告受有
13 損害，原告依民法第179條規定，請求被告返還自起訴日期
14 回溯5年相當於租金之不當得利，因原告僅請求拆除如附圖
15 所示編號甲、乙部分（面積共計59.36平方公尺），而系爭
16 土地公告現值為每平方公尺新臺幣（下同）5,400元，以年
17 息10%計算，原告就被告應拆除部分得請求每月相當租金之
18 不當得利為2,671元（計算式： $59.36 \text{ 平方公尺} \times 5,400 \text{ 元} \times 10\% \div 12 = 2,671 \text{ 元}$ ，小數點以下四捨五入），5年相當於租金之
19 不當得利為160,260元（計算式： $2,671 \text{ 元} \times 12 \times 5 = 160,260 \text{ 元}$ ）。至如附圖所示編號丙部分雖不請求拆除，但仍為被告
20 無權占用，原告得向被告請求每月之不當得利為319元（計
21 算式： $7.08 \text{ 平方公尺} \times 5,400 \text{ 元} \times 10\% \div 12 = 319 \text{ 元}$ ，小數點以下
22 四捨五入）。

23 (三)並聲明：1.被告應將坐落系爭土地如附圖所示之甲部分面積
24 48.27平方公尺、乙部分面積11.09平方公尺之工作物拆除，
25 並將該部分之土地返還於原告。2.被告應給付原告160,260
26 元，及自113年9月13日民事變更追加狀繕本送達翌日起至清
27 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告應自起訴
28 狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告
29 2,671元。4.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至被告終止占
30 31

01 有如附圖所示丙部分土地之日止，按月給付原告319元。5.
02 願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：今年9月有去拆遮雨棚，對原告請求我們拆除沒
04 有意見，請求金額部分請依法判決。另外如附圖所示編號丙
05 部分，我們有跟原告講要價購等語置辯。

06 三、本院之判斷：

07 (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。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
09 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物
10 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
11 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
12 證責任。被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，
13 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92年度
14 台上字第312號判決意旨參照）。

15 (二)原告主張系爭土地為其所有，被告所有之系爭地上物坐落系
16 爭土地上，占用情形為如附圖所示編號甲（面積48.27平方
17 公尺）、編號乙（面積11.09平方公尺）、編號丙（面積7.0
18 8平方公尺）之事實，業據提出土地登記第一類謄本、南投
19 縣南投地政事務所複丈日期113年1月24日土地複丈成果圖為
20 證（見本院卷第21、81頁），且經本院會同當事人及南投縣
21 南投地政事務所人員履勘現場屬實，有勘驗筆錄、現場照片
22 及南投縣南投地政事務所113年8月14日投地二字第11300053
23 18號函暨檢附之附圖在卷可稽（見本院卷第89至100、103、
24 105頁），且被告就上情並不爭執，足信原告主張為真正，
25 是以被告占用系爭土地未有合法權源，屬無權占用。從而，
26 原告依民法第767條第1項之規定，僅請求被告應將如附圖所
27 示編號甲、乙部分拆除，並將該部分土地返還予原告，核為
28 其處分權主義之行使，並無不合，應予准許。

29 (三)請求不當得利部分：

30 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應交還其利
31 益，此為民法第179條所明定。而無權占用他人土地，可能

01 獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念（最高法院61
02 年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查，被告無權占用
03 系爭土地，其所受之利益為占有使用之價值，依其性質不能
04 返還，故應償還其價額，即相當於租金之利益，則原告依據
05 不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之利益，核
06 屬有據。

07 2.又按城市地方土地之租金以不超過其申報地價年息百分之10
08 為限，土地法第105條準用同法第97條第1項定有明文。又該
09 條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價
10 而言，而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有
11 權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申
12 報價額，即指該土地之申報地價。上開計收租金之規定，於
13 不當得利事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算不當
14 得利之標準。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
15 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
16 基地之經濟價值及所受利益等項以為決定（最高法院68年台
17 上字第3071號判決要旨參照）。查系爭土地之使用分區為鄉
18 村區，使用地類別為乙種建築用地，有土地登記第一類謄本
19 在卷可參（見本院卷第21頁），又系爭土地附近多為民宅，
20 距離楓康超市南投門市車程約6分鐘，本院審酌土地坐落整
21 體區域位置、占用情形，認以系爭土地申報總價年息7%計算
22 相當於租金之不當得利，應屬適當。

23 3.被告占用系爭土地為如附圖所示編號甲面積48.27平方公
24 尺、編號乙面積11.09平方公尺、編號丙面積7.08平方公
25 尺，而系爭土地自107年至111年之申報地價均為每平方公尺
26 600元，有地價查詢資料在卷可稽（見本院卷第69頁），則
27 原告請求被告拆除如附圖所示編號甲、乙部分，每月相當於
28 租金之不當得利為208元【計算式： $(48.27 + 11.09) \times 600$
29 $\times 7\% \div 12 = 208$ 元，小數點以下四捨五入】，起訴前5年之相
30 當於租金之不當得利為12,480元（計算式： $208 \text{元} \times 12 \times 5 = 1$
31 $2,480$ 元）。另原告請求如附圖所示編號丙面積7.08平方公

01 尺之每月相當於租金之不當得利為25元（計算式：7.08×600
02 元×7%÷12=25元，小數點以下四捨五入）。逾此範圍之請
03 求，則屬無據。

04 4.另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
08 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
09 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
10 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
11 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
12 本件原告對被告請求不當得利部分，核屬無確定期限之給
13 付，被告應自受催告時起，始負遲延責任，查本件起訴狀繕
14 本係於113年3月25日送達被告，而113年9月13日民事變更追
15 加狀繕本則於113年9月17日送達被告。是原告請求自起訴狀
16 繕本送達翌日即113年3月26日起至清償日止，及自113年9月
17 13日民事變更追加狀繕本送達翌日即113年9月18日起至清償
18 日止，均按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
19 准許。

20 四、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，而被告所有之系爭
21 地上物占用前開土地既欠缺法律上正當權源，當屬無權占
22 有，則原告依民法第767條第1項及第179條之規定，請求被
23 告如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許，然逾此範圍
24 之請求，則無理由，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
27 敘明。

28 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
29 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
30 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權
31 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。原告就此勝訴部分陳

01 明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸
02 為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依
03 附，應予駁回。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審理結果雖
05 認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部分，係就
06 不當得利部分為原告部分敗訴之判決，此部分本即未計入訴
07 訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件
08 訴訟費用。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
10 南投簡易庭 法 官 許慧珍

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
16 書記官 藍建文

17 附圖：南投縣南投地政事務所113年6月12日土地複丈字第135300
18 號複丈成果圖。