

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

114年度板簡字第1606號

原告 華泰窯業股份有限公司

法定代理人 林良男

原告 林秋德

林秋諒

共同

訴訟代理人 許明桐律師

被告 台富水泥製品股份有限公司

法定代理人 許峻銘

訴訟代理人 高嘉甫律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○段00000 地號土地上如附件新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖表所示暫編地號62-12(1)部分面積16平方公尺及暫編地號62-12(2)部分面積9平方公尺之地上物拆除並將土地返還予原告華泰窯業股份有限公司。

二、被告應將坐落新北市○○區○○段00地號土地上如新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖表所示暫編地號42(1)部分面積184.33平方公尺之地上物拆除並將土地返還予原告林秋德、林秋諒。

三、被告應自民國108年10月28日起至民國110年12月31日止，按月給付原告華泰窯業股份有限公司新臺幣250元；自民國111年1月1日起至民國112年12月31日止按月給付原告華泰窯業股份有限公司新臺幣267元；自民國113年1月1日起至主文第一項拆除地上物並返還土地予原告華泰窯業股份有限公司之日止，按月給付原告華泰窯業股份有限公司新臺幣300元。

01 四、被告應自民國108年10月28日起至民國110年12月31日止，按  
02 月給付原告林秋德、林秋諒新臺幣246元；自民國111年1月1  
03 日起至民國112年12月31日止，按月給付原告林秋德、林秋  
04 諒新臺幣295元；自民國113年1月1日起至主文第二項拆除地  
05 上物並返還土地予原告林秋德、林秋諒之日止，按月給付原  
06 告林秋德、林秋諒新臺幣344元。

07 五、原告其餘之訴駁回。

08 六、訴訟費用由被告負擔。

09 七、本判決主文第一、二項得假執行。

10 八、本判決主文第三、四項已到期金額得假執行。

11 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由要領

13 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理  
14 由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，  
15 引用其如附件民事起訴狀、民事準備狀所載（本院卷第11至  
16 15、147至149頁）及民國114年7月31日言詞辯論筆錄。

17 二、本院之判斷：

18 （一）原告主張坐落新北市○○區○○段○○○○○段00000地  
19 號土地為原告華泰窯業股份有限公司所有及同區中湖段42  
20 地號土地為原告林秋德、林秋諒所有，而被告無權占用前  
21 開62-12地號土地62-12(1)部分面積16平方公尺、62-12  
22 (2)部分面積9平方公尺搭建圍牆及廠房；另被告無權占用  
23 前開42地號土地42(1)部分面積184.33平方公尺等情，有  
24 土地登記第一類謄本在卷可稽，且經本院勘驗及囑託新北  
25 市樹林地政事務所測量屬實，有測量勘驗筆錄、照片及新  
26 北市樹林地政事務所114年6月2日新北樹地測字第1146239  
27 025號函附該所土地複丈成果圖〈收件日期文號114年5月1  
28 3日土複字第83600號，複丈日期114年5月23日〉、新北市  
29 樹林地政事務所114年6月5日新北樹地測字第1146239232  
30 號函附該所土地複丈成果圖〈收件日期文號114年5月13日  
31 土複字第083500號，複丈日期114年5月23日〉在卷可憑，

01 且為被告所無爭執，堪信為真。

02 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
03 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條  
04 第1項前段、中段定有明文。又「以無權占有為原因，請  
05 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，  
06 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無  
07 權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有  
08 正當權源之事實證明之」，此有最高法院85年度台上字第  
09 1120號判決意旨參照。按土地所有人建築房屋非因故意或  
10 重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出  
11 異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第796條第1項前  
12 段定有明文。次按民法第796條規定，所謂土地所有人建  
13 築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界，而不即提出  
14 異議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地所有人於  
15 土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求  
16 拆除建築物而言，最高法院81年度台上字第938號判決意  
17 旨參照。又按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有  
18 人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建  
19 築物，固為民法第796條前段之所明定。惟主張鄰地所有  
20 人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責  
21 任，最高法院45年台上字第931號民事判決意旨參照。經  
22 查，被告並未具體指明及舉證證明占有系爭土地有何正當  
23 權源，原告主張被告無權占有系爭土地，自屬可採。而被  
24 告無權占有系爭土地，原告請求拆屋還地，係正當權利行  
25 使，與公共利益無涉，亦難認係以損害他人為主要目的。  
26 綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求  
27 被告將42地號土地42(1)部分、62-12地號土地62-12(1)、  
28 62-12(2)部分所示之地上物拆除，將占用土地騰空遷讓返  
29 還原告林秋德、林秋諒、華泰窯業股份有限公司，為有理  
30 由，應予准許。

31 (三) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，民法第179條前段定有明文，而無權占有他人之不  
02 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。  
03 又按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不  
04 及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行  
05 使而消滅，民法第126條定有明文。又無法律上之原因而  
06 獲相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還  
07 利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已  
08 罹消滅時效之利益，不得依不當得利之法則，請求返還。  
09 原告華泰窯業股份有限公司係於94年4月12日登記取得62-  
10 12地號土地，原告林秋德、林秋諒係於103年6月26日登記  
11 取得42地號土地，有土地登記第一類謄本可稽；而被告無  
12 法律上原因占有系爭土地，受有相當於租金之利益，並使  
13 原告受有無法使用遭占用部分土地之損害，原告自得分別  
14 請求被告給付自起訴至本院而造成時效中斷之日（即113  
15 年10月28日，本院卷第1頁）往前回溯5年即108年10月28  
16 日起，至拆除地上物並返還土地予原告之日止，按月計算  
17 至被告返還土地之相當租金不當得利。至於原告雖請求自  
18 108年10月27日起算不當得利，惟此應為期間計算之錯  
19 誤，此部分自不應准許，附此敘明。

20 （四）次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總  
21 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又按土地  
22 法第97條所稱之土地價額係指法定地價而言；法定地價為  
23 申報地價，公有土地以公告地價為申報地價，土地法施行  
24 法第25條、平均地權條例施行細則第21條、土地法第148  
25 條分別定有明文。另所謂年息10%為限，乃指租金之最高  
26 限額而言，並非必須照申報總價年息10%計算之，尚須斟酌  
27 土地之位置、附近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價  
28 值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。  
29 本院審酌系爭土地所在位置交通便利，生活機能良好等情  
30 形，認以前開42地號、62-12地號土地申報地價年息百分  
31 之8計算相當於租金之不當得利數額為適當。

01 (五) 是依前述基準計算，原告華泰窯業股份有限公司就62-12  
02 地號土地所得請求按月給付之不當得利金額自109年3月28  
03 日起至110年12月31日止為250元（計算式： $(16\text{平方公尺} + 9\text{平方公尺}) \times \text{公告地價}1,500\text{元} \times 8\% \div 12\text{月} = 250\text{元}$ ）、自  
04  $(16\text{平方公尺} + 9\text{平方公尺}) \times \text{公告地價}$ 調整為1,600元 $\times 8\% \div 12\text{月} = 267\text{元}$ （計算式： $(1$   
05  $6\text{平方公尺} + 9\text{平方公尺}) \times \text{公告地價}$ 調整為1,600元 $\times 8\% \div 12$   
06  $\text{月} = 267\text{元}$ ，元以下四捨五入）、自113年1月1日起至拆除  
07 地上物並返還土地予原告之日止為300元（計算式： $(16$   
08  $\text{平方公尺} + 9\text{平方公尺}) \times \text{公告地價}$ 調整為1,800元 $\times 8\% \div 12$   
09  $\text{月} = 300\text{元}$ ）。原告林秋德、林秋諒就42地號土地所得請  
10 求按月給付之不當得利金額自109年3月28日起至110年12  
11 月31日止為246元（計算式： $184.33\text{平方公尺} \times \text{公告地價}20$   
12  $0\text{元} \times 8\% \div 12\text{月} = 246\text{元}$ ，元以下四捨五入）、自111年1月1  
13 日起至112年12月31日止為295元（計算式： $184.33\text{平方公$   
14  $\text{尺} \times \text{公告地價}$ 調整為240元 $\times 8\% \div 12\text{月} = 295\text{元}$ ，元以下四捨  
15 五入）、自113年1月1日起至拆除地上物並返還土地予原  
16 告之日止為344元（計算式： $184.33\text{平方公尺} \times \text{公告地價}$ 調  
17 整為280元 $\times 8\% \div 12\text{月} = 344\text{元}$ ，元以下四捨五入）。至於原  
18 告雖主張均以每坪每月租金250元計算，惟此為被告所爭  
19 執，且原告並未提出相關證據以實其說，是原告逾前述範  
20 圍之請求自為無理由，應予駁回。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
23 規定，請求如主文第一至四項，為有理由，應予准許；逾此  
24 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

25 五、本件原告勝訴部分係依簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，  
26 爰依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即  
27 失所附麗，應予駁回。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

29 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

30 法 官 時 瑋 辰

31 以上為正本係照原本作成。

01 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  
02 訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，  
03 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（以上書狀均須附繕  
04 本）。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日  
06 書記官 詹昕容