

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

113年度斗簡字第65號

原告 黃金課

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 劉慧如律師

廖宜溱律師

林宛柔

被告 鐨隆導線有限公司

兼法定

代理人 賴泳團 住彰化縣○○鄉○○村○○路○○段○○
巷○○號

上一人

訴訟代理人 賴信宇

上二人共同

訴訟代理人 許美櫻

被告 林阿娟

訴訟代理人 林世祿律師

複代理人 張鈺奇律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如彰化縣
二林地政事務所民國112年10月12日二土測字第2177號土地
複丈成果圖所示編號A部分（面積133.31平方公尺）之鋼鐵
造建物拆除，並將上開土地返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣7萬9,980元。

三、被告應自民國112年8月1日起，至民國114年1月31日止；被
告鐨隆導線有限公司、賴泳團自民國114年2月1日起，至返

還第1項所示土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣1,333元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第1項、第2項及第3項已到期之部分得假執行。但本判決第1項於被告以新臺幣13萬1,977元、第2項於被告以新臺幣7萬9,980元、第3項於被告每月以新臺幣1,333元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告為坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。被告賴泳團原與被告林阿娟共有毗鄰之同段445地號土地（下稱445地號土地），該地號土地上設有被告鑲隆導線有限公司（下稱被告鑲隆公司）使用之工廠（下稱系爭建物）。嗣被告賴泳團、林阿娟經鈞院113年度訴字第117號分割共有物判決確定，由被告賴泳團單獨取得445地號土地所有權。

(二)緣彰化縣地政機關於民國110年間就系爭土地實施鑑界測量，原告始發現系爭建物無權占有系爭土地如附圖編號A所示部分（面積133.31平方公尺）。兩造曾於111年9月26日簽立協議書，被告鑲隆公司承諾於2年內拆除越界部分，惟迄今仍未履行。原告因系爭土地遭占用，致無法向主管機關申請興建農舍，權益受損甚鉅，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭建物越界部分並返還土地。

(三)又被告無權占有系爭土地，致原告受有無法使用收益之損害，被告受有相當於租金之利益，原告自得請求返還不當得利。系爭土地雖屬農地，但鄰近西部濱海公路及繁榮區域，交通便利，且供被告鑲隆公司營業使用，依社會通念，其租

01 金應不受土地法相關限制。以被告鑾隆公司稅籍登記資料顯
02 示，系爭建物原為被告林阿娟、賴泳團共有（事實上處分權
03 之持分各2分之1），嗣經鈞院113年度訴字第117號判決確
04 定，由被告賴泳團單獨取得。原告主張以每月新臺幣（下
05 同）1萬元計算相當於租金之不當得利。

06 (四)並聲明：

- 07 1.被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示A部分之系爭建物
08 拆除，並將該占用之土地騰空遷讓返還予原告。
- 09 2.被告鑾隆公司、賴泳團、林阿娟應連帶給付原告61萬元。
- 10 3.被告鑾隆公司、賴泳團、林阿娟應自112年8月1日起至返
11 還系爭建物佔用土地之日止，其中被告林阿娟至114年1月
12 31日止，按月連帶給付原告1萬元。

13 三、被告方面：

14 (一)被告鑾隆公司、賴泳團則以：

- 15 1.445地號土地經鈞院判決分割由被告賴泳團單獨取得，並
16 已補償被告林阿娟。依民法第796條、第796條之1規定，
17 被告願參考華聲科技不動產估價師事務所之估價報告（每
18 平方公尺1,724元），以總計22萬9,827元之價格，向原告
19 購買越界占用之A部分土地。
- 20 2.系爭建物已向彰化縣政府申請納管並獲核准改善計畫，若
21 予拆除將嚴重影響建物結構安全及員工生計。且依農業發
22 展條例相關規定，毗鄰耕地合併可不受最小面積限制，若
23 被告購買占用部分土地並合併至445地號，即不影響原告
24 權益。
- 25 3.系爭建物起造人賴澤雄表示，當年建築時曾經鑑界，並無
26 越界之故意或重大過失。且原告早年曾移除界址上之防風
27 林，顯見原告早知越界情事卻未即時異議，依民法第796
28 條規定，不得請求拆除。
- 29 4.原告請求相當於租金之不當得利過高，應予駁回。
- 30 5.並聲明：原告之訴駁回。

31 (二)被告林阿娟則以：對系爭建物占用系爭土地之事實不爭執，

01 但主張應以申報地價計算不當得利。又伊已因共有物分割判
02 決確定而非445地號土地共有人，不應再負擔責任等語置
03 辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 四、法院之判斷：

05 原告主張系爭土地為其所有，遭被告賴泳團所有、被告鑾隆
06 公司使用之系爭建物越界占用如附圖編號A所示面積133.31
07 平方公尺等情，業據其提出系爭土地登記謄本、現場照片為
08 證，並經本院會同彰化縣二林地政事務所人員勘測屬實，製
09 有勘驗筆錄及附圖在卷可稽，且為被告所不爭執，堪信為真
10 實。是本件爭點厥為：(一)被告抗辯有民法第796條、第796條
11 之1規定之適用，有無理由？(二)原告請求拆屋還地及給付相
12 當於租金之不當得利，有無理由？茲分述如下：

13 (一)被告抗辯原告不得請求拆除或請求免為拆除，並無理由：

14 1.按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越疆界者，
15 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
16 變更其建築物，民法第796條第1項本文定有明文。惟此項
17 規定之適用，以鄰地所有人於土地所有人建築房屋之初，
18 知其越界而不即提出異議為要件；若鄰地所有人係於房屋
19 建成後始知悉越界，即無該條之適用。

20 2.經查，證人即被告賴泳團之兄賴澤雄證稱：鑾隆公司起初
21 是我當負責人，但這是3兄弟共同成立的，80年公司設立
22 之前是在現在塑膠工廠那邊，就是443地號土地處，公司
23 設立之後就是在系爭土地上，蓋的時候，與原告並無糾
24 紛，開始蓋的時候到蓋好為止，原告都沒有說我有占到他
25 的土地，大概7、8年前，廠房北面有防風林，原告都沒跟
26 我說，就把防風林移除，應該是當時他認為我有侵占他土
27 地等語（見本院卷二第13頁），據此可知，原告縱使知悉
28 越界，最早亦係在系爭建物興建完成後之數年（即本件糾
29 紛發生前約7、8年），而非於系爭建物「興建之初」即已
30 知悉。是本件並無民法第796條第1項本文規定之適用，被
31 告此部分抗辯，尚不足採。

- 01 3.次查，被告鑾隆公司雖前於111年3月23日向彰化縣政府申
02 請未登記工廠納管並獲核准改善計畫，目前仍在審核中，
03 有彰化縣政府114年9月24日府綠工字第1140379265號函及
04 所附審查文件在卷可憑（見本院卷二第177頁至第305
05 頁）。然該公司亦曾於111年9月26日與原告簽立協議書，
06 明文約定：「甲方（被告鑾隆公司）工廠占用乙方（即原
07 告）土地部分，甲方應自即日起兩年內拆除返還土地予乙
08 方」等語，此有協議書在卷可憑（見本院卷二第155
09 頁）。被告鑾隆公司既已明示同意拆除越界部分，顯見該
10 部分建物之拆除並非客觀上不能，亦無保留之絕對必要。
11 被告鑾隆公司事後反悔，復執詞主張拆除將損及結構安全
12 或公共利益，請求本院依民法第796條之1第1項免為拆
13 除，核屬違反誠信原則。況被告鑾隆公司所營項目並非先
14 進工藝（係經營腳踏車導線），經營規模不大，績效難謂
15 良好（詳下述），其繼續經營無助於產業水準之提升，對
16 地方經濟助益亦亟為有限，本院權衡原告回復土地所有權
17 之權益與被告拆除之損害暨公共利益，認被告抗辯免為拆
18 除，並無理由。
- 19 4.被告賴泳團不爭執上揭協議書之真正，惟抗辯：廠房是鑾
20 隆公司向林阿娟（按係賴泳誠之配偶，於賴泳誠死亡後，
21 由林阿娟繼承）、賴泳團承租的，建物跟土地都不是鑾隆
22 公司的，且林阿娟持有一部分，不是我們所能決定等語，
23 然被告鑾隆公司為家族公司，而被告賴泳團、林阿娟斯時
24 為被告鑾隆公司之負責人、股東，渠等自有促使被告鑾隆
25 公司履行協議之義務，是被告賴泳團上揭抗辯，亦無足
26 取。
- 27 5.被告復表示願購買越界部分土地一節，因原告明確表示無
28 出售意願（見本院卷二第328頁），且民法第796條之1第2
29 項係規定「鄰地所有人」得請求購買，非謂「越界建築
30 人」有權強制鄰地所有人出賣土地，是被告此部分主張，
31 亦屬無據。

01 (二)原告請求被告拆除系爭建物越界之A部分，並將所占用地
02 返還原告，應有理由：

03 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
05 段、中段定有明文。被告賴泳團所有之系爭建物既無權占用
06 系爭土地，且無合法之占有權源，從而，原告依上揭規定請
07 求被告拆除如附圖編號A所示系爭建物並返還土地，為有理
08 由，應予准許。

09 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

10 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
12 第179條前段、第181條但書定有明文。而無權占有他人土
13 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故
14 加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
15 （最高法院61年度台上字第1695號判決先例意旨參照）。

16 2.又按基地租金之數額，應斟酌基地之位置、工商業繁榮之
17 程度、利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定。
18 而營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利
19 潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要，最高法
20 院104年度台上字第2008號判決意旨可以參照。在公司工
21 廠無權占有他人土地營業之情形，公司為營利社團法人
22 （公司法第1條第1項參照），其所受之利益，應為其從事
23 營業或非營業活動所得之利益。又營業稅係以營業人銷售
24 之貨物或勞務為租稅客體，營利事業所得稅則以營利事業
25 之所得為租稅客體，是營業人所申報之銷售額及經核定之
26 課稅所得額，應能反應其營業規模及經營成效，得作為判
27 定所受利益之基準。經查，系爭土地位於彰化縣芳苑鄉，
28 北側、西側均為農田，東側為成功一路，南側有天寶宮，
29 附近無醫院、診所及學校，生活機能欠佳，仰賴台17線店
30 家等情，有航照圖、勘驗筆錄在卷可憑（見訴字卷第81
31 頁、本院卷二第62-1頁）。又被告環隆公司所申報之營業

額（按每2個月申報1次），於107年至113年期間，約在30餘萬元至200餘萬元之間，而經核定之107年至111年課稅所得額約在25萬餘元至62萬餘元之間，有被告鑾隆公司各該年度之營業人銷售額與稅額申報書、營利事業所得稅核定通知書在卷可憑（見本院卷一第253頁至第331頁、第339頁至第347頁），足見被告鑾隆公司經營規模不大，績效亦難謂良好，堪認所受越界之利益非鉅。本院審酌系爭土地之坐落位置、商業及生活機能暨被告鑾隆公司營業狀況等一切情狀，認為原告主張被告鑾隆公司所受相當於租金之利益過高，應以每平方公尺10元計算，故越界部分每月應為1,333元【 10×133.31 ，元以下四捨五入】。

3.原告起訴請求回溯5年部分：原告起訴請求回溯5年之不當得利，此期間被告鑾隆公司為直接占有人，被告賴泳團、林阿娟為系爭建物之共有人（間接占有人），均屬無權占有而受有利益，應負連帶給付責任。故原告請求被告連帶給付7萬9,980元【 $1,333 \times 12 \times 5$ 】，為有理由。原告起訴後至返還土地日止部分：查被告賴泳團與林阿娟間之分割共有物事件（本院113年度訴字第117號），業於114年2月3日判決確定，有本院民事判決確定證明書在卷可按（見本院卷一第373頁），系爭建物自斯時起歸被告賴泳團單獨所有，惟原告主張被告林阿娟負責至114年1月31日止，自無不許之理。故自112年8月1日起至114年1月31日止，由被告賴泳團、林阿娟及鑾隆公司按月連帶給付原告1,333元；自114年2月1日起至返還土地之日止，因被告林阿娟已非系爭建物事實上處分權人，難認受有利益，故僅由被告鑾隆公司、賴泳團按月連帶給付原告1,333元。綜上，原告請求相當於租金之不當得利，在上述計算範圍內，核無不合，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告請求(一)被告應將如附圖所示A部分（面積133.31平方公尺）之系爭建物拆除，將上揭土地騰空返還原告，(二)被告應連帶給付7萬9,980元，(三)被告自112年8月1日

起，至114年1月31日止，被告鑾隆公司、賴泳團自114年2月1日起，至返還占用A部分土地之日止，按月連帶給付原告1,333元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
北斗簡易庭 法 官 張鶴齡

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(須附繕本)。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 12 月 16 日
書記官 蔡政軒