

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第781號

原告 經濟部

法定代理人 龔明鑫

訴訟代理人 洪千琪律師

被告 雋隆肥料股份有限公司

法定代理人 呂勝隆

訴訟代理人 黃子浩律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段00000地號土地上如附圖編號347-2(2)所示部分（面積82.01平方公尺）之地上物拆除、地上之水泥刨除，並將該占用部分土地騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣256,082元，並自民國114年11月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國114年5月27日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告每年新臺幣61,843元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣85,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣256,082元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告法定代理人原為郭智輝，嗣於訴訟繫屬中變更為龔明鑫，並據龔明鑫具狀聲明承受訴訟（見本院卷第197頁），應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴

01 訟法第255條第1項第2款及第256條分別定有明文。查原告起
02 訴時原聲明：(一)被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段00000地
03 號土地（下稱系爭土地）上建物，面積88.34平方公尺（待
04 測量後確定），拆除返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣
05 （下同）276,213元，並自民國114年5月28日起至返還前開
06 土地之日止，按年給付原告每年66,616元。(三)第2項願供擔
07 保，請准宣告假執行等語（見潮補卷第9頁）；復於訴狀送
08 達後，變更聲明如後（見本院卷第201、203頁）。經核原告
09 追加請求訴之聲明第2項之遲延利息部分，均係基於同一基
10 礎事實，揆諸前揭規定，應予准許；至上開變更後訴之聲明
11 第1至3項之面積及金額變更，則係依地政機關測量結果，特
12 定地上物占有範圍及面積後予以變更，應屬更正法律上及事
13 實上之陳述，非屬訴之變更追加，併予敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告起訴主張：系爭土地為中華民國所有，為伊所管理，遭
16 被告以如附圖編號347-2(2)所示之磚造廁所、鐵皮倉庫、水
17 泥地等地上物（下合稱系爭地上物）無權占有，伊自得請求
18 被告拆除系爭地上物，並返還該占用土地。又依被告之工廠
19 登記證所載，工廠地址為門牌號碼同鄉建新路32之1號（下
20 稱32之1號工廠）、工廠登記核准日為102年6月21日，可徵
21 被告自106年9月27日起至今無權占有系爭土地，伊亦自得請
22 求被告返還以該區土地出租審定之年租金，按物價指數調整
23 計算之相當於租金不當得利，爰依民法第767條第1項前段、
24 中段及第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
25 告應將系爭地上物拆除、地上之水泥刨除（面積82.01平方
26 公尺），並將該占用部分土地騰空返還原告。(二)被告應給付
27 原告256,082元，並自民事更正聲明狀送達翌日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自114年5月27日
29 起至返還第一項土地之日止按年給付原告每年61,843元；(四)
30 聲明第2項部分，願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：被告係於100年12月1日拍賣取得同段9建號建物

01 即32之1號工廠之所有權，嗣屏東縣政府於101年2月3日發給
02 使用執照，故32之1號工廠並非被告故意或重大過失逾越地
03 界。況被告於拍賣時，基於信賴法拍及使用執照文件等，對
04 系爭地上物有逾越地界等情毫無所知，而原告遲至111年間
05 始提出異議。又系爭地上物均具有相當價值，得援引民法第
06 796條、第796條之1規定，原告不得請求拆屋還地，並願以
07 系爭土地之公告現值計算系爭地上物占用部分土地之價額向
08 原告購買之等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
09 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
10 執行。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷第53頁，部分文字依判決編輯略
12 為修改）：

13 (一)系爭土地自73年11月2日登記為國有土地，為工業區、丁種
14 建築用地。

15 (二)被告以系爭地上物占用系爭土地如附圖編號347-2(2)所示部
16 分（面積82.01平方公尺）。

17 (三)附圖編號347-2(2)所示之地上物目前仍由被告占有中，並未
18 清空返還原告（經本院現場履勘）。

19 四、兩造爭執之事項（見本院卷第53頁，部分文字依判決編輯略
20 為修改）：

21 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將附圖
22 編號347-2(2)所示之系爭地上物拆除、地上之水泥刨除，並
23 將該占用部分土地騰空返還原告，有無理由？

24 (二)原告依民法第179條等規定，得請求被告給付相當於租金之
25 不當得利金額為若干？

26 五、本院之判斷：

27 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將附圖
28 編號347-2(2)所示之系爭地上物拆除、地上之水泥刨除，並
29 將該占用部分土地騰空返還原告，有無理由部分：

30 1.按所有人對於無權占用或侵奪其所有物者，得請求返還之；
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

項、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。

2.經查，系爭土地自73年11月2日登記為國有，由原告管理；被告於100年12月1日透過法院拍賣程序取得32之1號工廠及坐落之同段345、347地號基地等權利移轉證書，嗣於101年1月2日辦妥所有權移轉登記；且同段347地號土地南側與系爭土地北側相鄰等情，有土地登記謄本、建物登記謄本、異動索引、111年9月26日會議紀錄、航照圖、本院不動產權利移轉證書、執行命令、使用執照、屏東縣政府115年6月15日函暨附件等件為證（見潮補卷第15、21至22頁，本院卷第13至15、75至80、85至111、135至140、157至171、191至195頁），且為兩造所不爭（見不爭執事項(一)）。又系爭地上物現由被告占有使用中，且已越界占用系爭土地面積為82.01平方公尺等情，業經本院到場履勘並囑託地政測繪屬實，有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖（即附圖）等件可稽（見潮補卷第67至69、73至93、103頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項(二)、(三)）。被告未能舉證證明系爭地上物占用系爭土地之合法權源，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物、刨除水泥，並返還所占用土地，洵屬有據。

3.本件並無民法第796條第1項規定之適用：

(1)按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房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金；前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，民法第796條定有明文。且民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾越地

01 界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。惟主
02 張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負
03 舉證責任（最高法院93年度台上字第2130號判決意旨參
04 照）。且依民法第796條之2規定，前2條規定，於具有與房
05 屋價值相當之其他建築物準用之。

06 (2)被告抗辯其係經拍賣程序取得32之1號工廠及坐落基地等所
07 有權，不知系爭地上物占用系爭土地，自非故意逾越地界，
08 而原告遲至111年間始提出異議，依民法第796條第1項本文
09 規定，原告不得請求拆除，並依民法第796條第2項規定，請
10 求原告以相當之價格購買該部分土地等語，為原告所否認，
11 被告自應就此有利於己之事實負舉證之責。

12 (3)經查，系爭地上物部分雖為鐵皮屋，但足避風雨且不易移動
13 其所在，現作廁所、倉庫等使用乙情，有現場照片可憑（見
14 潮補卷第73至93頁），並據被告陳明在卷（見本院卷第203
15 頁），應具有相當經濟價值，屬民法第796條之2所定與房屋
16 價值相當之建物，應得適用民法第796條、第796條之1規
17 定，合先敘明。

18 (4)再參酌本院不動產權利移轉證書附表建物編號2「暫315」載
19 明：「基地坐落屏東縣○○鄉○○段000○000○00000地
20 號」，對照附表土地編號1至3則載明：「土地坐落屏東縣
21 ○○鄉○○段000○000地號」等語，有本院不動產權利移轉
22 證書可稽（見本院卷第135至136頁），可見被告於拍賣當時
23 已可明確知悉拍賣之32之1號工廠等地上物有部分興建在系
24 爭土地上。

25 (5)被告辯稱系爭地上物均係前手出資興建，其於100年12月1日
26 拍賣取得32之1號工廠後，均未增改建等語（見本院卷第189
27 頁），經核房屋稅課稅明細表所載，32之1號工廠最早係68
28 年8月間興建，而原告係於73年11月2日始登記為系爭土地所
29 有人，足徵32之1號工廠興建當時，原告尚非系爭土地所有
30 人，被告未能舉證證明系爭土地斯時之所有人，於32之1號
31 工廠興建當時已知悉有越界建築，而不即提出異議之情事。

01 依上說明，自無民法第796條第1項規定之適用。至被告辯以
02 原告遲至111年間始提出異議等語，惟權利人本得自由決定
03 如何行使其權利，除有時效消滅等特別法律規定外，權利人
04 無於特定期限內行使權利之義務，自不能單純以原告未即時
05 起訴請求拆屋還地，即率謂原告有何權利濫用或違反誠信原
06 則。是被告前開抗辯，均屬無據。

07 4.本件亦無民法第796條之1規定之適用：

08 (1)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
09 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
10 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之；
11 前條第1項但書及第2項規定，於前項情形準用之，民法第
12 796條之1定有明文。揆其立法意旨，在於對不符合第796條
13 規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時
14 對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量
15 權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部
16 或一部之移去或變更。然此乃基於相鄰關係而受限制，係所
17 有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取
18 得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土
19 地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結
20 果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，
21 尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源（最高
22 法院107年度台上字第1801號判決意旨參照）。

23 (2)被告辯以依民法第796條之1第2項、第796條第2項規定，請
24 斟酌公共利益及當事人利益，免為移除系爭地上物等語，為
25 原告所否認。惟查，系爭土地起訴時之公告現值為每平方公
26 尺9,200元，有土地登記謄本為憑（見潮補卷第15頁），現
27 遭被告以系爭地上物占用82.01平方公尺，難認對原告無經
28 濟價值，且如免去移除被告占用部分之系爭地上物，對原告
29 權益所受損害亦屬非微，更限制原告對系爭土地之所有權圓
30 滿行使及整體使用利益。再者，被告未舉證如拆除系爭地上
31 物將重大影響其他建物之主要結構，難認拆除系爭地上物對

01 被告有重大影響。況被告於拍賣取得32之1號工廠及坐落基
02 地時，應可自拍賣公告即知系爭地上物占用系爭土地等情，
03 前已述及，被告理應自行評估，方進行投標拍賣。且系爭地
04 上物興建期間先後約於68年至87年間，均已年代久遠，殘存
05 價值不高，難認系爭地上物之價值高於原告使用系爭土地之
06 價值。況拆除系爭地上物，僅涉及兩造私益，與公共利益無
07 關。

08 (4)本院斟酌上開原告因拆除系爭地上物所取得系爭土地完整性
09 之利益，與被告使用系爭地上物所獲取之占有利益、拆除所
10 受損害等情，實難認原告所為本項請求有害於社會整體經濟
11 等公共利益，亦無從認定被告之個人利益有何高於原告之利
12 益而應特予保護之處，故本件應無適用民法第796條之1第1
13 項規定免為移除系爭占用部分地上物之情形。被告上開抗
14 辯，委無足採。至被告雖抗辯依民法第796條第2項等規定，
15 請求價購系爭地上物占用土地部分，然被告自陳未提起反訴
16 等語（見本院卷第204頁），則其前開所陳應僅係對於原告
17 請求所提出之抗辯，自無庸予以准駁，附此敘明。

18 (二)原告依民法第179條等規定，得請求被告給付相當於租金之
19 不當得利金額為若干部分：

20 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能獲
22 得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決
23 意旨參照）。查如前述被告無權占有如附圖編號347-2(2)所
24 示部分，即原告所管理之系爭土地，面積82.01平方公尺，
25 獲得相當於租金之利益，則原告依民法第179條規定，請求
26 被告返還所受相當於租金之不當得利，自非無據。

27 2.經查，系爭土地位於內埔工業區內，依經濟部工業局公告以
28 108年度為基準年，審定年租金為每平方公尺379.8元，並逐
29 年依物價指數逐年調整；113年度為基準年，審定年租金為
30 每平方公尺738元，並逐年依物價指數逐年調整，均作為各
31 年度之公共設施用地出租價格；且109至114年度公布之消費

者物價指數幅度比率依序分別為100.56%、99.77%、101.96%、102.95%、102.50%、102.18%，有經濟部產業園區管理局114年3月3日、經濟部工業局內埔工業區服務中心109年2月7日、114年3月7日公告、經濟部內埔產業園區服務中心114年1月9日函等件可證（見潮補卷第23至31頁），本院認以此計算相當於租金之不當得利，應屬適當。基上，原告請求被告給付自106年9月27日起至114年5月26日止相當於租金之不當得利計256,082元（計算式詳如附表），及自114年5月27日起至返還上開占用土地之日止，按年給付原告61,843元（計算式： $738 \times 102.18\% \times 82.01 = 61,843$ ，元以下4捨5入），核屬有據，均應准許。

3.至被告辯稱應以系爭土地申報地價乘以系爭地上物占用面積，再乘以一定比例計算相當租金之不當得利等語，惟按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號判決意旨參照）。本院斟酌系爭土地所在、工商業繁榮之程度、占用人利用土地之經濟價值與所受利益等情，並參照上開公告等客觀事證，認本件依上開標準計算相當租金之不當得利，應屬妥適。是被告僅空言抗辯，洵屬無據。

(三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，本件原告對被告自106年9月27日起至114年5月26日止占有如附圖編號347-2(2)所示部分土地相當於租金之不當得利債權，屬未定給付期限之金錢債

01 權，又本件114年11月2日民事更正聲明狀繕本於114年11月
02 25日送達被告（送達證書見本院卷第21頁），依前揭法律規
03 定，本件原告請求被告給付自114年11月26日起至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，亦應准許。

05 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
06 被告應將如附圖編號347-2(2)所示之系爭地上物拆除、地上
07 之水泥刨除，並將該占用部分土地騰空返還予原告；並依民
08 法第179條規定，請求被告給付256,082元，及自114年11月
09 26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自114年
10 5月27日起至返還前開占用部分土地之日止，按年給付原告
11 61,843元，均有理由，應予准許。兩造就聲明第2項分別陳
12 明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不
13 合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，併此敘明。被告請求再開辯論，即屬無據。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
19 民事第一庭 法 官 沈蓉佳

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
25 書記官 鄒秀珍

26 附圖（即屏東縣潮州地政事務所114年9月18日屏潮地二字第
27 1140003137號函檢附土地複丈成果圖）：

28 附表：原告主張系爭地上物自106年9月27日起至114年5月26
日止占有部分相當於租金之不當得利數額

地 號	占有期間	總占用面	審定年租金	不 當 得 利 數 額
-----	------	------	-------	-------------

		積 (單位：平方公尺)	(單位：元 / 平方公尺，元以下4 捨 5 入)	(單位：元，元以下4 捨 5 入)
347-2 地號	106年9月27日至108年12月31日	82.01	379.8	$379.8 \times 82.01 \times 826 / 365 = 70,487$
	109年1月1日至109年12月31日		$379.8 \times 100.56\% = 382$	$379.8 \times 100.56\% \times 82.01 = 31,322$
	110年1月1日至110年12月31日		$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% = 381$	$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% \times 82.01 = 31,250$
	111年1月1日至111年12月31日		$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% \times 101.96\% = 389$	$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% \times 101.96\% \times 82.01 = 31,862$
	112年1月1日至112年12月31日		$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% \times 101.96\% \times 102.95\% = 400$	$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% \times 101.96\% \times 102.95\% \times 82.01 = 32,802$
	113年1月1日至113年12月31日		$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% \times 101.96\% \times 102.95\%$	$379.8 \times 100.56\% \times 99.77\% \times 101.96\% \times 102.95\% \times 82.01 = 33,622$

			$\% \times 102.5 \%$ $= 410$	
	114 年 1 月 1 日 至 114 年 5 月 26 日		$738 \times 102.18 \%$ $= 754$	$738 \times 102.18 \% \times 82.0$ $1 \times 146 / 365 =$ 24, 737
合 計				256, 082