

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度屏簡字第575號

原告 黃榮長
訴訟代理人 黃秋媛
 尤挹華律師
被告 廣德建設有限公司

法定代理人 郭惠正
被告 王秀雲

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國112年9月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告廣德建設有限公司應將所有屏東縣○○鄉○○段000○
號建物占用同段1023地號土地，如附圖暫編地號1023(1)面積
1平方公尺建物拆除後，將土地返還於原告。
- 二、被告應將共有屏東縣○○鄉○○段000○號建物占用同段102
3地號土地，如附圖暫編地號1023(1)面積1平方公尺建物拆除
後，將土地返還於原告。
- 三、被告廣德建設有限公司應給付原告新臺幣314元。
- 四、被告王秀雲應自民國111年10月6日起至返還第二項土地之日
止，按年給付原告新臺幣36元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告共同負擔5分之2，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一項得假執行，但被告廣德建設有限公司如以新臺
幣19,500元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣19,500元為原告
預供擔保，得免為假執行。
- 九、本判決第三項得假執行，但被告廣德建設有限公司如以新臺
幣314元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項於各期到期後得假執行，但被告王秀雲如各期以新臺幣36元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(一)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。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告廣德建設有限公司應將坐落於屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖紅色範圍內面積3平方公尺（面積以實測為準）建物拆除後，將土地返還於原告。(二)被告廣德建設有限公司應自民國110年11月4日起至返還前項土地止，按年給付原告新臺幣（下同）1,080元。嗣追加被告王秀雲，迭經變更聲明後，於112年8月2日以民事減縮聲明狀變更訴之聲明為：(一)被告廣德建設有限公司應將所有屏東縣○○鄉○○段000○○000○○000○號所占用系爭土地，如附圖標示為1023(1)面積各1平方公尺建物拆除後，將土地返還於原告。(二)被告王秀雲應將所有屏東縣○○鄉○○段000○號所占用系爭土地，如附圖標示為1023(1)面積各1平方公尺建物拆除後，將土地返還於原告。(三)被告應共同將所有屏東縣○○鄉○○段000○號所占用系爭土地，如附圖標示為1023(1)面積各1平方公尺建物拆除後，將土地返還於原告。(四)被告廣德建設有限公司應給付原告2,158元。(五)被告王秀雲應自111年10月6日起至返還前項土地之日止，按年給付原告475元。原告上開所為核其性質雖為訴之變更追加，惟係以其土地遭被告以屏東縣○○鄉○○段000○○000○○號建物占用為其基礎事實，前後所為請求之主張在社會生活上可認為有關連性，原訴之訴訟及證據資料在審理時復得加以利用，俾求可在同一程序加以解決，避免重複審理，統一解決紛爭，揆諸上開法條規定，原告所為訴之變更追加，核無不合，應予准許。

(二)按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於

01 訴訟無影響。第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當
02 事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉
03 訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三
04 人，民事訴訟法第254條第1項、第3項分別定有明文。查原
05 告起訴主張被告廣德建設有限公司為屏東縣○○鄉○○段00
06 0000000000號建物之所有權人，依民法第767條第1項前
07 段，請求被告拆除前開建物占用系爭土地，嗣於訴訟繫屬中
08 之112年2月1日、112年3月1日，被告廣德建設有限公司將前
09 開建物分別移轉予受告知人陳怡君、陳建宏、葉世芳，有屏
10 東縣○○鄉○○段0000000000號建物登記謄本（列印日期：
11 112年8月23日）在卷可參（見本院卷第285至289頁），且本
12 院已將本件訴訟繫屬之事實以書面通知受告知人陳怡君、陳
13 建宏、葉世芳（見本院卷第301至305頁），受告知人陳怡
14 君、陳建宏、葉世芳均未聲請承當訴訟，依前開規定，於本
15 件訴訟無影響，故被告廣德建設有限公司仍得繼續為當事
16 人，先予敘明。

17 二、原告主張：系爭土地為原告所有，被告廣德建設有限公司為
18 屏東縣○○鄉○○段0000000000號建物（下稱系爭907等建
19 號建物）之所有權人及同段911建號建物（下稱系爭911建號
20 建物）之共有人（應有部分），被告王秀雲則為同段910建
21 號建物（下稱系爭910建號建物，與系爭907等建號建物、系
22 爭911建號建物合稱系爭建物）之所有權人及系爭911建號建
23 物之共有人（應有部分）。被告共有、所有之系爭建物無法
24 律上原因占用系爭土地如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方
25 公尺部分，被告自應將上開占用部分拆除，被告廣德建設公
26 司應自登記為系爭建物所有權人時（即111年1月13日）起，
27 至其將系爭建物全部移轉登記予他人（即112年3月1日）
28 止、被告王秀雲應自買受並登記為系爭910建號建物所有權
29 人、系爭911建號建物共有人時（即111年10月6日）起，至
30 返還如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方公尺部分止，按系
31 爭土地申報地價年息之10%，按年給付相當租金之不當得

01 利，爰依民法第767條第1項前段、第179條提起本件訴訟等
02 語，並聲明：如前開變更後聲明所示。

03 三、被告部分：

04 (一)被告廣德建設有限公司則以：伊興建之系爭建物，僅有2樓
05 陽台部分有些微突出而占用系爭土地等語，資為抗辯，並聲
06 明：原告之訴駁回。

07 (二)被告王秀雲則以：伊希望可以向原告承買越界占用部分等
08 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告請求被告拆除系爭建物占用如附圖暫編地號1023(1)、面
11 積1平方公尺部分，並返還原告土地，有無理由？

12 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
14 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
15 其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條前段所明定。
16 查原告為系爭土地之所有權人，被告廣德建設有限公司前於
17 系爭953地號土地興建系爭907至910建號（即門牌號碼屏東
18 縣○○鄉○○路0段000巷00號2至5樓房屋）及系爭911建號
19 建物（前開房屋之公共設施），後於111年10月6日以買賣為
20 原因將系爭910建號建物、系爭911建號建物（權利範圍1000
21 0分之3193）移轉登記予被告王秀雲等情，為兩造所不爭
22 執，且有系爭土地登記第一類謄本、系爭907至911建號建物
23 登記謄本（列印日期：111年12月2日）為證（見本院卷第1
24 1、77至85頁），堪信為真實。又系爭911建號建物2樓以下
25 公共設施及系爭907建號建物（即2樓房屋）占用系爭1023土
26 地如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方公尺乙節，經本院會
27 同兩造及屏東縣屏東地政事務所測量人員實地測量後，亦確
28 有占用之情形，有卷附勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果
29 圖（即附圖）可憑（見本院卷第89至97、147頁）。被告既
30 未表明系爭907、911建號建物有何占用系爭土地之正當權
31 源，渠等占用系爭土地如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方

公尺部分自屬無權占有，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告廣德建設有限公司拆除系爭907建號建物、請求被告共同拆除系爭911建號建物如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方公尺部分，並騰空返還原告土地予原告，為有理由，應予准許。

2.至原告主張雖主張系爭908至910建號建物，亦有占用系爭土地如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方公尺之範圍等語。查系爭908至910建號建物分別為門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0段000巷00號3至5樓房屋，與系爭907建號建物均坐落於系爭953地號土地，彼此間為垂直之上下關係乙節，固有建物測量成果圖可佐（見本院卷第129至137頁），惟被告廣德建設公司辯稱：伊興建時僅有二樓突出部分有占用系爭土地，但其他樓層並無占用情事等語，而如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方公尺之範圍，乃本院會同原告與被告廣德建設公司赴現場履勘時，依現場實地情況指示以系爭907、911建號建物（即2樓房屋及公共設施）陽台之垂直投影範圍測量，原告對此依勘驗結果亦無意見（見本院卷第89頁）。本院審酌前開建物測量成果圖乃依使用執照及竣工平面圖轉繪計算，非建物興建完畢後實地測量之結果，況本件經測量既已堪認定系爭907建號建物確有外擴、占用系爭土地之事實，則各該建物間是否仍維持絕對之垂直關係、各樓層間有無因興建而外擴或內縮等節，尚屬有疑，則依附圖即前開勘驗內容，至多僅能認定系爭907、911建號建物2樓以下部分確有占用系爭土地，至系爭908至910建號建物（即3至5樓房屋）與系爭911建號建物3樓以上公共設施，究有有無占用系爭土地既屬未明，原告主張系爭908至910建號建物與系爭911建號建物（3樓以上公共設施）部分亦占用系爭土地如附圖暫編地號1023(1)、面積1平方公尺之範圍，並請求被告拆除、返還土地，即屬無據。

(二)原告請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？如有，金額為若干？

01 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
02 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有
03 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於
04 租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
05 95號判例、79年度台上字第253號判決意旨參照）。被告共
06 同以系爭911建號建物、被告廣德建設有限公司單獨以系爭9
07 07建號建物無權占用系爭土地1平方公尺範圍，已如前述，
08 自係無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用占有土
09 地之損害，則原告請求被告就無權占有原告土地部分給付相
10 當於租金之不當得利，即屬有據。

11 2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
12 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。而
13 該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地
14 價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所
15 有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地
16 申報價額，即指該土地之申報地價。又土地法第105條準用
17 同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價額年息10%為
18 限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額
19 年息10%計算；基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
20 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
21 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
22 為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071
23 號判決意旨參照）。查系爭土地位於萬丹市區，步行至當地
24 市場、診所、便利商店等約5分鐘，生活機能尚屬完整，業
25 據原告陳明在卷（見本院卷第219頁）。本院審酌原告土地
26 坐落區域、路段交通、工商繁榮程度、系爭907、911建號建
27 物均供住家使用之現況、占用土地面積以及上訴人利用所獲
28 經濟利益等一切情狀，以原告土地申報地價之總額年息7%
29 計算不當得利，應屬適當。原告主張應以申報地價之總額年
30 息10%計算不當得利，應屬過高，自不足取。

01 3.再按因公寓大廈基地之用益，係平均分散於各樓層，與占用
02 全部平面土地而排除其他人使用土地、獨佔全部土地使用收
03 益之情形，並不相同，故不當得利之計算應以無權占用土地
04 面積，除以該公寓登記樓層數計算之。系爭建物係在同一基
05 地上施作數樓層之建物，倘就各樓層之建物占用基地面積均
06 以其物理上坐落之土地全部作為計算占用土地之面積，則同
07 一筆土地就各樓層實有重複計算價值之情形。經查，系爭90
08 7、911建號建物固有占用系爭土地如附圖暫編地號1023(1)所
09 示之範圍，惟系爭907、911建號建物使用系爭土地之利益，
10 係平均分散於各樓層（即1、2樓），是原告主張以各樓層建
11 物之物理上坐落土地之全部作為計算不當得利之基礎，顯係
12 重複計算價值，應無理由。又系爭土地110年度之申報地價
13 為3,600元，此有系爭土地登記第一類謄本（見本院卷第11
14 頁）附卷足憑，又被告廣德建設公司已分別於112年2月1
15 日、112年3月1日將系爭907至909建物及其共有911建號建物
16 之應有部分，以買賣為原因移轉登記予訴外人葉世芳、陳怡
17 君、陳建宏，有各建物登記公務用謄本（列印日期：112年8
18 月23日）可佐（見本院卷第285至289頁）。從而，被告以系
19 爭907、911建號建物占用系爭土地之相當於租金之不當得
20 利，應分別如附表所示，則原告請求被告廣德建設公司給付
21 314元、請求王秀雲自111年10月6日起至返還系爭土地之日
22 止，按年給付36元，自應屬有據，逾前開範圍之請求，即屬
23 無據。

24 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條之法律
25 關係，請求判決如主文第1至4項所示，為有理由，應予准
26 許；其逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

27 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
28 易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依同
29 法第436條第2項準用第392條第2項規定，依職權宣告被告於
30 預供擔保後，得免為假執行。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決

結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日
屏東簡易庭 法 官 彭聖芳

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 112 年 10 月 18 日
書記官 謝鎮光

附表：

被告	給付期間	給付金額	計算內容說明
廣德建設股份有限公司	110年11月4日起至112年2月28日止	314元	一、廣德建設股份有限公司於起訴時（即111年10月7日）為系爭911建號建物之共有人（應有部分1000分之6807）及系爭907建號建物之所有權人，該2建物占用系爭土地面積為1平方公尺，110年度申報地價為3,600元，依年息7%計算。 二、廣德建設股份有限公司使用系爭907、911建號建物之期間及內容如下： （一）110年11月4日至111年10月5日：系爭907、911建號建物全部 （二）111年10月6日至112年1月31日：系爭907建號建物全部、911建號建物之1000分之6807 （三）112年2月1日至112年2月28日：系爭907建號建物全部、911建號建物之1000分之4995 三、依前述計算所得，廣德建設股份有限公司之不當得利金額為314元。 【計算式：（一）3,600元×1平方公尺×7%×（58/365+278/365）年=232元； （二）3,600元×1平方公尺×（1/2+1/2×6807/10000）×7%×（87/365+31/365）年=68元；（三）3,600元×1平方公尺

			$\times (1/2 + 1/2 \times 4995/10000) \times 7\% \times 28/365 \text{年}] = 14 \text{元}$ ； $232 \text{元} + 68 \text{元} + 14 \text{元} = 314 \text{元}$ ；小數點以下均四捨五入】。
王秀雲	111年10月6日起至拆除主文第1項所示之地土物，並返還占用範圍予原告止	按年給付36元	一、王秀雲於起訴時（即111年10月7日）為系爭911建號建物之共有人（應有部分1000分之3193），該建物占用系爭土地面積為1平方公尺，110年度申報地價為3,600元，依年息7%計算。 二、王秀雲使用系爭911建號建物之期間為111年10月5日至返還占用系爭土地之日止，占用內容為系爭911建號建物之10000分之3193。 三、依前述計算所得，王秀雲按年之不當得利金額為36元【計算式：$3,600 \text{元} \times 1 \text{平方公尺} \times (1/2 \times 3913/10000) \times 7\% = 36$，小數點以下四捨五入】。

屏東縣屏東地政事務所土地複丈成果圖

