

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第782號

原告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 何欣彥

蔡習章

劉文皓

被告 豐羽開發建設有限公司

法定代理人 蔡淑樺

訴訟代理人 楊逸政律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年11月28日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹縣竹東鎮旭光段五六○地號土地上，如附  
圖所示編號A部分面積三二點五一平方公尺之地上物拆除，  
並將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣貳仟肆佰貳拾柒元，及自民國一一二  
年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利  
息。

三、被告應自民國一一一年十二月二十八日起至拆除第一項地上  
物返還土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟貳佰壹拾肆  
元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時之聲明為：(一)被告  
應將坐落新竹縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土

01 地)上鐵皮圍籬騰空拆除(以實際測量為準),並將占用之  
02 土地返還原告;(二)被告應給付原告新臺幣(下同)5,974  
03 元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%  
04 計算之利息;(三)被告應自民國111年12月28日起至返還第1項  
05 土地之日止,按月給付原告2,987元。嗣經本院會同兩造至  
06 現場履勘,並囑託新竹縣竹東地政事務所為測量後,原告變  
07 更其聲明為:(一)被告應將系爭土地上如新竹縣竹東地政事務  
08 所112年10月24日東地所測字第1122300637號函所附複丈成  
09 果圖(下稱附圖)所示編號A部分面積32.51平方公尺之地上  
10 物拆除,並將該部分土地返還原告;(二)被告應給付原告6,09  
11 6元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率  
12 5%計算之利息;(三)被告應自111年12月28日起至返還第1項土  
13 地之日止,按月給付原告3,048元。經核原告所為之變更,  
14 係擴張應受判決事項之聲明,合於前揭規定,應予准許。

15 二、原告主張:原告為系爭土地之所有人,被告擅自於系爭土地  
16 上搭建鋼製圍籬等地上物(下稱系爭地上物),無權占用系  
17 爭土地迄今,爰依民法第767條第1項前段、中段規定,請求  
18 被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積32.51平方  
19 公尺之地上物拆除,並將該部分土地返還原告。又被告無權  
20 占有該部分土地,受有相當於租金之利益,爰依民法第179  
21 條規定,請求被告給付自111年10月28日起至111年12月27  
22 日,及自111年12月28日起至返還占用土地期間之不當得  
23 利。並聲明:如上開變更後訴之聲明。

24 三、被告則以:被告為坐落新竹縣○○鎮○○段000地號土地  
25 (下稱000地號土地)之所有人,前向新竹縣政府申請建造  
26 執照,並已施作至地基部分,依民法第792條及營建工程空  
27 氣污染防治設施管理辦法第6條第1項規定,被告得於地界適  
28 當位置施作圍牆,是被告並非無權占用系爭土地。此外,系  
29 爭土地位於巷道旁,長期以來閒置未有利用,原告要求以申  
30 報地價10%計算之不當得利金額,顯有過高等語,資為抗  
31 辯。並聲明:原告之訴駁回。

01 四、經查，原告為系爭土地之所有人，被告則為000地號土地之  
02 所有人，被告所有系爭地上物，自111年10月28日起迄今，  
03 占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積32.51平方公尺等  
04 情，有土地登記謄本、現場照片、新竹縣竹東地政事務所11  
05 2年10月24日東地所測字第1122300637號函及所附附圖、系  
06 爭土地查詢資料等件在卷可證（本院卷第17至19、27、41、  
07 123至124、195至197、207頁），且為兩造所不爭執，堪信  
08 為真實。

09 五、得心證之理由：

10 原告主張被告無權占有系爭土地如附圖所示編號A部分，並  
11 受有相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，並以前詞  
12 置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告是否無權占有系爭土  
13 地？(二)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利，及其  
14 得請求之金額為何？茲論述如下：

15 (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；  
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞  
17 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按以無  
18 權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其  
19 物有所有權之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯  
20 者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如不能  
21 證明，應認原告之請求為正當（最高法院72年度台上字第25  
22 16號判決意旨參照）。查被告所有如附圖所示編號A部分面  
23 積32.51平方公尺之系爭地上物，占用系爭土地，業如前  
24 述。被告雖抗辯依民法第792條及營建工程空氣污染防治設  
25 施管理辦法第6條第1項之規定，系爭地上物並非無權占用云  
26 云。惟按土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或  
27 修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所  
28 有人使用其土地；但因而受損害者，得請求償金，民法第79  
29 2條定有明文。而本條之適用，須具備下列要件：(1)須係在  
30 土地所有人土地之地界或近旁營造或修繕建築物；(2)須有使  
31 用之必要；(3)須經土地所有人之許可，亦即須由鄰地所有人

請求，經土地所有人之許可後，方能使用（謝在全，民法物權論（上），112年9月，修訂八版，第232頁）。查被告未能提出證據證明其曾於000地號土地興建建物前，向原告為請求，依前開說明，尚無民法第792條之適用。至營建工程空氣污染防治設施管理辦法第6條第1項固規定：「營建業主於營建工程進行期間，應於營建工地周界設置定著地面之全阻隔式圍籬及防溢座，圍籬高度規定如附表二。但道路轉角或轉彎處公尺以內者，得設置半阻隔式圍籬。」惟觀諸該條文之內容，僅係規定營建工程進行期間，應於營建工地周界設置圍籬，並未規定得占用他人之土地進行設置，亦無從以該規定為占有之合法權源。是被告此部分抗辯，均非可採。被告復未能舉證證明其有合法占有之權源，是依前揭規定與說明，原告請求被告將系爭土地上如附圖所示編號A部分面積32.51平方公尺之系爭地上物拆除，並將該部分土地返還原告，為有理由，應予准許。

(二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告所有如附圖所示編號A部分面積32.51平方公尺之系爭地上物，無權占用系爭土地，已如前述，自受有相當於租金之利益。是原告請求被告自111年10月28日起至111年12月27日期間，及自111年12月28日起至返還占用土地之日止，無權占有系爭土地所受相當於租金之利益，於法有據。

(三)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、105條定有明文。所謂土地之申報總價，係指法定地價，而所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定亦有明文。另按基地租金之數額，

01 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業  
02 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，  
03 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息  
04 10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參  
05 照）。經查，系爭土地東側部分為新竹縣竹東鎮光明路20  
06 巷，鋪設柏油路面，附近有公車站牌、郵局，開車4分鐘可  
07 至臺鐵上員火車站，有勘驗筆錄及Google地圖查詢結果附卷  
08 可稽（本院卷第113、219至221頁）。是本院參酌系爭土地  
09 坐落位置、經濟用途、周遭工商繁榮程度、交通便利性、生  
10 活機能完善度及利用狀況等因素，認原告所主張被告應給付  
11 相當於租金之不當得利，應以申報地價年息5%計算為適當。  
12 又系爭土地於111年1月起迄今之申報地價為每平方公尺8,96  
13 0元，有地價查詢資料附卷可參（本院卷第209頁），是被告  
14 自111年10月28日起至111年12月27日之不當得利數額為2,42  
15 7元（計算式： $8,960 \times 5\% \times 32.51 \times 2 / 12 = 2,427$ ，元以下四捨五  
16 入），自111年12月28日起每月之不當得利數額為1,214元  
17 （計算式： $8,960 \times 5\% \times 32.51 \times 1 / 12 = 1,214$ ，元以下四捨五  
18 入）。從而，原告請求被告給付自111年10月28日起至111年  
19 12月27日之不當得利數額2,427元，及自111年12月28日起至  
20 返還系爭土地之日止，按月給付原告1,214元，為有理由。  
21 逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

22 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
23 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
24 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
25 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
26 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
27 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
28 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條  
29 分別定有明文。查原告對被告上開111年10月28日起至111年  
30 12月27日止之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，而原  
31 告起訴狀繕本係於112年1月17日送達被告，有本院送達證書

01 可證（本院卷第61頁），是原告就111年10月28日起至111年  
02 12月27日止之不當得利數額2,427元部分，另請求自起訴狀  
03 繕本送達翌日即112年1月18日起至清償日止，按週年利率5%  
04 計算之利息，自屬有憑。逾此部分之請求，則屬無據，應予  
05 駁回。

06 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
07 被告拆除地上物返還系爭土地如主文第1項所示，及依民法  
08 第179條規定，請求被告給付如主文第2至3項所示之不當得  
09 利金額及利息，為有理由，應予准許。超逾上開範圍所為請  
10 求，為無理由，應予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
12 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
13 明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日  
16 民事第一庭 法 官 楊子龍

17 以上正本係照原本作成。

18 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。如  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日  
21 書記官 王恬如