

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第112號

原告 緯懋建設有限公司

法定代理人 李俊毅

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被告 傅志祺

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年9月18日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號如新竹縣新湖地政事務所民國113年5月24日土地複丈成果圖所示編號756(1)、面積37.77平方公尺之地上物（門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0段000巷0號房屋）拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣2,533元，及自民國113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自113年3月15日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣453元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之八十九，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣278,000元或同額之合作金庫銀行無記名可轉讓定期存單供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣833,473元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而

01 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
02 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條定有明
03 文。查原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將坐落新竹縣○○
04 鄉○○段000地號上門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0段000巷0
05 號，面積42.74平方公尺之建物拆除後，將占用之土地騰空
06 返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）5,785元，
07 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
08 算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日
09 止，按月給付原告1,026元。嗣經本院囑請地政人員現場實
10 施測量地上物占用原告所有土地之位置及面積後，原告乃依
11 測量結果，更正聲明如下述貳、一、聲明所示（見本院卷第
12 111-112頁）。經核與前揭規定相符，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系
15 爭土地）為原告所有，相鄰之757地號土地為被告所有，惟
16 被告所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0段000巷0號建物無
17 權占用系爭土地面積37.77平方公尺，原告得依民法第767條
18 第1項規定，請求被告應將上開地上物拆除騰空，並將系爭
19 土地返還原告。另被告無權占用系爭土地，受有相當於租金
20 之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第179條規定，按
21 系爭土地申報地價年息10%計算，請求被告給付112年7月25
22 日至113年1月10日期間之相當於租金之不當得利損害金5,11
23 3元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，
24 按月給付原告相當於租金之不當得利損害金907元。並聲
25 明：(一)被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號上門牌號
26 碼新竹縣○○鄉○○路0段000巷0號，如新竹縣新湖地政事
27 務所複丈日期113年5月24日土地複丈成果圖（下稱附圖）所
28 示編號756(1)建物，面積37.77平方公尺之地上物拆除後，將
29 上開土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告5,113元，及
30 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
31 之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日

01 止，按月給付原告907元。(三)前二項聲明部分，原告願以現
02 金或合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0段000巷0○○00
04 號三棟房屋為60年代由訴外人邱夢雄、馮玉美之配偶、程愛
05 惟之父親共同合意連棟承建舊式瓦房屋。被告所有8號房與
06 程愛惟所有10號房有共同壁，權利各半，倘拆除8號房將坍
07 塌波及6號房。爰答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
08 駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
12 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
13 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
14 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又以無權占有為
15 原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權
16 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
17 被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占
18 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原
19 告之請求為有理由（最高法院72年台上字第1552號判決要
20 旨參照）。

21 (二)原告主張其所有之系爭土地遭被告占用如附圖所示編號75
22 6(1)、面積37.77平方公尺，搭建一層磚造屋瓦房，房屋前
23 方砌有磚造矮圍牆，矮圍牆內雜草植物叢生，房屋現況已
24 廢棄、無人居住等情，業據其提出土地建物登記謄本、現
25 況照片等件為證（見本院卷第17-29頁），且經本院會同
26 兩造至現場履勘，並囑請新竹縣新湖地政事務所派員測量
27 屬實，有勘驗筆錄及該地政事務所檢送之113年5月24日土
28 地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第83-86、99頁），被
29 告對此均無爭執，堪信為真實。

30 (三)被告雖抗辯包含其所有房屋在內之6、8、10號三棟房屋為
31 60年代由訴外人邱夢雄、馮玉美之配偶、程愛惟之父親共

01 同合意連棟承建舊式瓦房屋，且存在共同壁，倘拆除將危
02 及鄰屋安全等語，此部分並無提出證據以實其說，所辯已
03 難憑採。再者，建物坐落土地之原因不一，或因租、借土
04 地建屋，或為無權占有，自難單以房屋占用土地之事實，
05 遽認有權占有。又被告所有房屋之左側10號房屋本體已拆
06 除，縱被告所有8號房屋拆除時可能影響右側6號房屋，此
07 乃拆除技術問題，尚不得作為免拆之理由。則揆諸前揭規
08 定及說明，原告主張被告未經系爭土地所有權人同意，無
09 權占用系爭土地如附圖所示編號756(1)部分搭建地上物使
10 用，原告依前揭規定請求被告拆除地上物並返還土地予原
11 告，應屬有據。

12 (四) 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
13 其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民
14 法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人
15 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最
16 高法院61年台上字第1695號判例參照）。查系爭土地自11
17 2年7月25日起為原告所有，被告無權占用如附圖所示編號
18 756(1)部分、面積37.77平方公尺土地，致原告受有損害，
19 依前開規定說明，自己成立不當得利，原告據此請求被告
20 給付自112年7月25日起至113年1月10日（共計170日）止
21 相當於租金之不當得利及自起訴狀繕本送達翌日（即113
22 年3月15日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
23 暨自113年3月15日起至返還占用土地之日止，按月給付相
24 當於租金之利益，即屬有據。又相當租金之不當得利計算
25 標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定予以計算
26 較為客觀公允，再按城市地方房屋之租金，以不超過土地
27 及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項
28 定有明文。另按，基地租金之數額，除以基地申報地價為
29 基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
30 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
31 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高

額（最高法院68年度台上字第3071號判例要旨參照）。本院審酌系爭土地之位置、周圍土地之用途、工商業繁榮程度及地上物占用情形等一切情狀，認原告請求以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之損害，尚屬過高，應以5%計算始為適當。而系爭土地112、113年之申報地價均為每平方公尺2,880元，有地價第二類謄本在卷可參（見本院卷第39頁），依此計算，原告得請求被告給付原告共計2,533元（ $37.77\text{m}^2 \times 2,880\text{元/m}^2 \times 5\% \times 170/365 = 2,533$ 元，元以下四捨五入）及自113年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年3月15日起至返還占用土地之日止，按月給付453元（ $37.77\text{m}^2 \times 2,880\text{元/m}^2 \times 5\% \div 12\text{月} = 453$ 元，元以下四捨五入），逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號756(1)、面積37.77平方公尺之地上物（門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0段000巷0號房屋）拆除，並將上開土地騰空返還予原告，為有理由；原告併依民法第179條規定，請求被告給付如主文第二所示之相當於租金之利益，亦有理由，均應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告及被告均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生影響，爰不一一論列，亦併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
民事第一庭 法 官 林哲瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁

01 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

03 書記官 彭富榮