

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第950號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 鄭光遠

訴訟代理人 龔維智律師

複代理人 黃品衛律師

被告 彭家謙

彭明敏

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年5月12日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告彭家謙應將坐落新竹縣○○鄉○○段00○○地號如新竹縣竹東地政事務所民國114年2月6日土地複丈成果圖所示C1位置面積102.33平方公尺、C2位置面積90.61平方公尺之土地上堆積之土石、鋪設之水泥及碎石級配等地上物移除、刨除至與鄰地為界之石頭擋土牆下方牆趾處，將土地騰空返還原告；並自民國113年4月25日起至返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣2,331元。
- 二、被告彭明敏應將坐落新竹縣○○鄉○○段00地號土地上如新竹縣竹東地政事務所民國114年2月6日土地複丈成果圖所示A位置面積90.53平方公尺之建物拆除（門牌號碼新竹縣○○鄉○○街0號），將土地騰空返還予原告；並應給付原告新臺幣65,634元，及自民國114年9月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國114年7月1日起至返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣1,094元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告彭家謙負擔百分之55、由被告彭明敏負擔百分之29，餘由原告負擔。

01 五、本判決第一項於原告以新臺幣605,000元為被告供擔保後，
02 得假執行。

03 六、本判決第二項於原告以新臺幣306,000元為被告供擔保後，
04 得假執行。

05 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 一、本件原告起訴時原列杜微為法定代理人，嗣原告於訴訟進行
09 中先後變更法定代理人為伍勝園、鄭光遠，並具狀聲明承受
10 訴訟（見本院卷第147、207頁），合先說明。

11 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
12 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙
13 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，
14 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
15 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條定有明
16 文。查原告原起訴請求被告彭家謙將坐落新竹縣○○鄉○○
17 段00○○地號土地上下堆積之地上物移除、刨除，並將坐落
18 新竹縣○○鄉○○段00○○○○地號土地上之門牌號碼新竹
19 縣○○鄉○○街0號（下稱系爭房屋）拆除後返還上開土地
20 予原告，及請求被告彭家謙給付相當租金之不當得利。嗣查
21 知系爭房屋納稅義務人為彭明敏，原告乃具狀追加其為被告
22 （見本院卷第211頁），再經本院囑請地政人員現場實施測
23 量地上物占用原告所有土地之位置及面積後，原告乃依測量
24 結果更正聲明如下述貳、一、(三)聲明所示（見本院卷第282
25 頁）。經核與前揭規定相符，應予准許。

26 三、被告彭明敏經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
27 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
28 論而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：

31 （一）坐落新竹縣○○鄉○○段00○○地號土地（下稱系爭土

01 地，或逕以地號稱之）為原告所有，系爭土地原屬低於路
02 面之窪地，且與鄰地停車場間有石頭擋土牆作為邊界。被
03 告彭家謙因違反水土保持法規定，於系爭土地擅自堆積土
04 石、廢棄物，鋪設水泥及碎石級配等，遭新竹縣政府裁罰
05 在案，為此原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告
06 彭家謙刨除地面水泥及碎石配級、移除堆積之土石及廢棄
07 物至與鄰地為界之石頭擋土牆下方牆趾處為止，將占用土
08 地回復原狀返還原告。又系爭95地號土地上有系爭門牌號
09 碼新竹縣○○鄉○○街0號房屋，納稅義務人為被告彭明
10 敏，為此原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告彭
11 明敏拆屋還地。

12 (二)原告另依民法第179條規定，請求被告給付依申報地價年
13 息百分之10計算之相當於租金之不當得利，其中被告彭家
14 謙占用系爭土地如新竹縣竹東地政事務所114年2月6日土
15 地複丈成果圖（下稱附圖）所示C1、C2部分面積共計192.
16 94平方公尺，系爭土地113年1月申報地價均為新臺幣（下
17 同）2,900元，又原告係於113年4月25日發現被告彭家謙
18 占用之事實，故請求被告彭家謙自113年4月25日起至返還
19 占用土地之日止，按月給付原告4,663元；另被告彭明敏
20 占用系爭95地號土地如附圖所示A部分面積90.53平方公
21 尺，故請求被告彭明敏給付起訴前5年相當於租金之不當
22 得利131,268元，並自114年7月1日起至返還土地之日止，
23 按月給付原告2,188元。

24 (三)綜上，爰聲明：

- 25 1.被告彭家謙應將坐落新竹縣○○鄉○○段00○00地號如附
26 圖所示C1、C2部分，面積依序為102.33平方公尺、90.61
27 平方公尺，共計192.94平方公尺之土地上堆積之土石、鋪
28 設之水泥及碎石級配等地上物移除、刨除至與鄰地為界之
29 石頭擋土牆下方牆趾處，將土地騰空返還原告；並自113
30 年4月25日起至返還土地之日止，按月給付原告4,663元。
- 31 2.被告彭明敏應將坐落新竹縣○○鄉○○段00地號土地上如

01 附圖所示A部分，面積90.53平方公尺之建物拆除（門牌號
02 碼新竹縣○○鄉○○街0號），將土地騰空返還予原告；
03 並應給付原告131,268元，及本書狀繕本送達之翌日起至
04 清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自114年7月1日
05 起至返還土地之日止，按月給付原告2,188元。

06 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告部分：

08 （一）被告彭家謙辯稱：原告說系爭土地上堆積土石、廢棄物、
09 水泥等地上物，那不是廢棄物，是泥土跟磚塊，我把它鋪
10 平可以停車，我要讓村民方便停車；我是沒有權利使用這
11 個土地，但台鐵都不處理，讓蚊蟲孳生。

12 （二）被告彭明敏辯稱：我是於109年7、8月繼承這間地上物，
13 占用的範圍在房子右手邊，我不住那邊，也不知道占用的
14 部分到底何時開始。

15 三、得心證之理由：

16 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
17 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
18 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
19 另以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告
20 就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為
21 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告
22 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
23 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字
24 第1552號判決意旨參照）。又系爭土地上之房屋，縱已建
25 築多年，但上訴人既未能積極證明土地所有人同意建築，
26 即不能因建築多年即認為係土地所有人已同意使用（最
27 高法院69年台上字第462號裁判要旨參照）。

28 （二）原告主張其所有之系爭土地遭被告彭家謙填土堆高、鋪設
29 水泥碎石，占用系爭土地如附圖所示C1、C2位置、面積共
30 計192.94平方公尺；系爭95地號土地上另有門牌號碼新竹
31 縣○○鄉○○街0號房屋，房屋納稅義務人為被告彭明

01 敏，建築物前鐵皮棚架位置堆置許多雜物（有營業用冷藏
02 設備、木製桌子、機具），建築物前方另有水泥搭建之大型儲水設備，上開建築物的位置低於路面，占用系爭土地
03 如附圖所示A位置、面積90.53平方公尺等情，有土地登記
04 謄本、房屋稅籍證明書、現況照片等件為證（見本院卷第
05 15、17、137、169-193頁），且經本院會同兩造至現場履
06 勘，並囑請新竹縣竹東地政事務所派員測量屬實，有勘驗
07 筆錄及該地政事務所檢送之附圖即114年2月6日土地複丈
08 成果圖在卷可稽（見本院卷第115-116、129頁），堪信為
09 真實。被告二人均未能舉證證明其等有何占用系爭土地之
10 正當權源，則原告依民法第767條第1項前段規定，分別請
11 求被告移除、剷除或拆除地上物，並將占用土地騰空返還
12 原告，即屬有據。

14 （三）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
15 其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民
16 法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人
17 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最
18 高法院61年台上字第1695號判決參照）。被告彭家謙、彭
19 明敏無權占用系爭土地面積各192.94平方公尺、90.53平
20 方公尺，致原告受有損害，依前開規定說明，自己成立不
21 當得利。而系爭土地原登記為國有，管理機關為交通部臺
22 灣鐵路管理局，嗣交通部臺灣鐵路管理局於113年1月1日
23 改制為原告，依國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例第3
24 條第2項規定，原交通部臺灣鐵路管理局及所屬機構原辦
25 理之各項業務，於原告完成公司登記後，均由原告概括承
26 受辦理，是原告請求被告彭家謙自113年4月25日起至返還
27 占用土地之日止，按月給付相當於租金之利益；請求被告
28 彭明敏給付自109年7月1日起至114年6月30日（計5年）止
29 相當於租金之不當得利及自民事追加被告暨更正聲明狀繕
30 本送達被告彭明敏翌日（即114年9月24日，見本院卷第22
31 7頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自11

01 4年7月1日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租
02 金之利益，核屬有據。

03 (四) 又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105
04 條、第97條第1項規定予以計算較為客觀公允，再按城市
05 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年
06 息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另按，基地租
07 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
08 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及
09 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必
10 達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上
11 字第3071號判例要旨參照）。本院審酌系爭土地之位置、
12 用途、工商業繁榮程度及地上物占用情形等一切情狀，認
13 原告請求被告以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租
14 金之損害，尚屬過高，應以5%計算始為適當。而系爭土地
15 之申報地價均為每平方公尺2,900元，依此計算，原告得
16 請求被告彭家謙自113年4月25日起至返還占用土地之日
17 止，按月給付2,331元（ $192.94\text{m}^2 \times 2,900\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月}$
18 $= 2,331\text{元}$ ，元以下四捨五入）；得請求被告彭明敏給付6
19 5,634元（ $90.53\text{m}^2 \times 2,900\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% \times 5\text{年} = 65,634\text{元}$ ，元
20 以下四捨五入）及自114年9月24日起至清償日止，按年息
21 百分之5計算之利息，暨自114年7月1日起至返還占用土地
22 之日止，按月給付1,094元（ $90.53\text{m}^2 \times 2,900\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月}$
23 $= 1,094\text{元}$ ，元以下四捨五入），逾上開範圍之請求，
24 即屬無據，應予駁回。

25 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求被告移除、刨
26 除或拆除如附圖所示之地上物，並返還土地予原告，為有理
27 由；原告併依民法第179條規定，請求被告給付如主文第
28 一、二項後段之相當於租金之利益，亦有理由，均應予准
29 許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

30 五、原告陳明願供擔保請為宣告假執行，經核與規定相符，爰酌
31 定相當之擔保金額予以宣告。至原告敗訴部分，其假執行之

01 聲請即失所依據，應併予駁回。

02 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
03 影響，爰不一一論列，亦併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

06 民事第一庭 法官 林哲瑜

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

11 書記官 林怡芳