

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第193號

原告 林諺澤
訴訟代理人 陳佳鴻律師
複代理人 王韻瑄律師
石鋒琳

被告 陳美月

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年1月6日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖所示編號A部分（面積15.22平方公尺）之建物拆除，並將土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣2971元，及自民國114年2月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民國114年2月26日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣50元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99；其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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，但減縮應受判決事項之聲明者，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，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應將坐落新竹市○○段000地號土地(下稱系爭土地)內之建物全部拆除(面積20平方公尺)，並將占用之土地騰空返還予原告。(二)被告應自民國100年10月3日至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣(下同)81元，及按年息百分之5計算之利息。(三)如受有利判決，願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院囑請地政

01 人員現場實施測量，原告乃依測量結果，於民國114年10月1
02 4日言詞辯論當庭更正第(一)、(二)項聲明為：(一)被告應將坐落
03 於系爭土地如附圖所示A部分土地(15.22平方公尺)內之建物
04 全部拆除，並將占用土地騰空返還予原告。(二)被告應自民國
05 100年10月3日至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付
06 原告62元，及按年息百分之5計算之利息。嗣又具狀更正第
07 (二)項聲明為：被告應給付原告3714元，及自起狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自起訴狀
09 繕本送達翌日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給
10 付原告62元。經核原告就聲明(一)部分之變更，屬因測量而確
11 定地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及更正事實
12 上陳述；聲明(二)部分之變更，則屬減縮應受判決事項之聲
13 明，揆諸首揭規定，均無不合，應予准許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告起訴主張：原告於民國100年10月3日取得系爭土地，與
16 被告所有同地段769地號土地(下稱769地號土地)相鄰，而被
17 被告於769地號土地上有一鐵皮建物(下稱系爭建物)，然被告
18 所有系爭建物有部分未經原告同意，越界而無權占用系爭土
19 地，占用部分如附圖編號A所示部分之面積15.22平方公尺土
20 地。爰依法請求被告拆除房屋、返還土地，並請求給付自起
21 訴日即114年1月21日起，回推5年之相當於租金之不當得
22 利，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地時止相當於租金
23 之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地如附
24 圖所示A部分土地(15.22平方公尺)內之建物全部拆除，並將
25 占用土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告3714元，及自
26 起狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
27 息；並自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第1項所示土地
28 之日止，按月給付原告62元。(三)如受有利判決，願供擔保，
29 請准宣告假執行。

30 二、被告則以：769地號土地之系爭建物都是被告法拍取得時就
31 已建築其上，沒有任何增建、改建，門牌號碼則為新竹市○

01 ○街00○0號。系爭建物現在做工廠使用，為一層樓鐵皮建
02 築，土地與其緊鄰之土地有高低落差，若拆除會弄到主結
03 構，房屋可能會倒塌；願意向原告購買占用部分之土地；至
04 於原告請求給付款項部分，被告不同意，因769地號土地是
05 被告經由法拍取得，沒有變動，而且系爭建物僅有梁柱占用
06 用系爭土地等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 原告主張其為系爭土地之所有權人，被告為系爭建物所有權
09 人，且系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積15.
10 22平方公尺土地之事實，有地籍圖謄本、土地登記第一類謄
11 本在卷可按(見本院卷第19-23、39-42頁)，亦有新竹市稅務
12 局檢送之系爭建物房屋稅籍證明書附卷可證(見本院卷第69-
13 71頁)，復據本院到場履勘及囑託新竹市地政事務所至現場
14 測繪，有本院勘驗筆錄及新竹市地政事務所114年5月19日新
15 地測字第1140003938號函檢送之土地複丈成果圖附卷可稽
16 (見本院卷第55-57頁、第65-68頁)，被告對上情亦未爭執，
17 然以前詞置辯，是本件本院所應審究者為：(一)原告是否得請
18 求被告拆除如附圖編號A所示部分之建物？(二)原告得否請求
19 被告給付相當於租金之不當得利？金額為何？經查：

20 (一)原告得請求被告拆除如附圖所示編號A部分之建物：

21 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
22 任，民事訴訟法第277條定有明文。又原告以無權占有為
23 原因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，
24 即應就其占有權源之存在負舉證責任(最高法院98年度台
25 上字第863號判決意旨可資參照)，如不能證明，則應認物
26 之所有權人之請求為有理由。而所謂正當權源，係指依法
27 律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用
28 之義務而言。

29 2.系爭建物占用系爭土地等節，既經認定如前，依上說明，
30 被告自應舉證證明其占有系爭土地有正當權源。而被告對
31 於越界建築部分不爭執(見本院卷第86頁)，被告亦未提出

01 證據足證其係有權占有系爭土地，僅稱其所有之土地是法
02 拍取得等語，然此與得否占用系爭土地無涉。是原告主張
03 被告無權占有系爭土地乙節，亦堪採認。

04 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
06 虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。承
07 前，原告為系爭土地之所有人，被告所有之系爭建物無權
08 占有系爭土地如附圖所示編號A部分，則原告依民法第767
09 條第1項規定，請求被告應將坐落系爭土地如附圖所示編
10 號A部分，面積15.22平方公尺之建物拆除，並將土地返還
11 予原告，自屬有理，應予准許。

12 4.被告雖辯稱拆除會弄到主結構，房屋可能會倒塌等語，然
13 此乃執行層面之問題，並非被告得拒絕拆除系爭建物之正
14 當事由。若果被告未自動履行而進入強制執行拆除之階
15 段，而執行法院命第三人代為履行時，為執行拆除行為之
16 人亦應採用不損及非拆除範圍建物之方式為之，再由被告
17 依強制執行法第127條第2項規定負擔費用。被告上述不得
18 拆除系爭建物之辯解，自非可採。

19 5.至被告另主張願與原告購買占用部分之土地等語，惟民法
20 第796條係規定鄰地所有人，於明知系爭建物越界建築而
21 不即提出異議之情況下，可請求越界建築之土地所有人以
22 相當之價額購買越界部份之土地；雙方在對於購買價額不
23 能協議時，得請求法院判決之。上開規定為鄰地所有人即
24 原告得請求越界建築之所有權人即被告之購買權，其請求
25 權人應為原告而非被告，原告復具狀表明無出售意願等語
26 (見本院卷第90頁)，被告此部分辯解，自無從准許。

27 (二)原告得請求被告返還相當於租金之不當得利：

28 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人土地，可
30 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
31 度台上字第1695號判決意旨參照）。被告之系爭建物占用系

01 爭土地如附圖A所示部分，屬無權占有乙節，已如前述，堪
02 認被告就上開無權占有部分，受有相當於租金之利益，且無
03 法律上原因，同時致原告受有損害，是原告依民法第179條
04 之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。
05 茲就原告請求返還不當得利之範圍及金額，分述如下：

06 1.按土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地方土地之
07 租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限。所謂
08 土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定
09 有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所
10 有人依該法規定所申報之地價。又舉辦規定地價或重新規
11 定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公
12 告地價百分之80為其申報地價。土地所有權人於公告期間
13 申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之120時，
14 以公告地價百分之120為其申報地價；申報之地價未滿公
15 告地價百分之80時，得照價收買或以公告地價百分之80為
16 其申報地價，平均地權條例第16條定有明文。再所謂年息
17 百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須
18 照申報價額年息百分之10計算之，且尚須斟酌基地之位
19 置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
20 益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

21 2.經查，本件被告無權占有系爭土地面積為15.22平方公
22 尺，而該土地109年1月至114年1月間之公告地價為每平方
23 公尺610元，有系爭土地公告地價查詢資料在卷可按，依
24 前揭規定，系爭土地109年1月至114年1月之申報地價亦均
25 為每平方公尺488元(計算式：610元×80%)。另依原告陳明
26 系爭土地為農地，現種植樹木等語(見本院卷第55頁)。是
27 本院審酌系爭土地使用狀況，並考量目前社會經濟情況等
28 情，認為原告請求以按申報地價年息百分之8計算被告占
29 用系爭土地所受相當於租金之利益，應屬相當。故依被告
30 所占用之土地面積，原告請求自本件起訴日即114年1月21
31 日起回溯5年相當於租金之不當得利2971元(計算式：488

01 元 \times 15.22平方公尺 \times 8% \times 5年，元以下四捨五入)，及自起訴
02 狀繕本送達翌日即114年2月26日(見本院卷第31頁)起至返
03 還土地時止，按月給付原告相當於租金之不當得利50元
04 (計算式：488元 \times 15.22平方公尺 \times 8% \div 12個月，元以下四捨
05 五入)，均屬有據。逾此範圍之請求，則無所憑，應予駁
06 回。

07 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
08 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
09 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
10 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
11 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
12 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
13 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
14 33條第1項前段、第203條分別定有明文。從而，原告就被
15 告應給付相當於租金之不當得利2971元部分，請求被告給
16 付自起訴狀繕本送達翌日即自114年2月26日起至清償日
17 止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應
18 予准許。

19 四、綜上所述，被告之系爭建物無權占有原告所有系爭土地如附
20 圖所示編號A部分，原告依民法第767條第1項前段規定，請
21 求被告將上開占用部分之建物拆除，並將占用之土地返還予
22 原告，另依不當得利之法律關係請求被告給付相當於租金不
23 當得利2971元，及自114年2月26日起至清償日止，按週年利
24 率百分之5計算之利息；並自114年2月26日起至返還前開土
25 地之日止，按月給付50元，為有理由，應予准許，逾此部分
26 之請求，為無理由，應予駁回。

27 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
28 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
29 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假
30 執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日

04 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日

09 書記官 楊霽