

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第15號

原告 范文雄  
訴訟代理人 陳詩文律師  
林羿樺律師  
被告 范文岳  
訴訟代理人 劉正穆律師  
戴一帆律師

上列當事人間拆屋還地等事件，經本院新竹簡易庭移送前來，本院於民國114年3月4日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹市○○段○○○○○地號土地上，如附圖所示編號A、B，面積四十三平方公尺之一樓RC建物、二樓鋼構鐵皮建物拆除，並將占用之上開土地（面積四十三平方公尺），返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣陸萬參仟捌佰壹拾貳元，及自民國一一二年十月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一二年十月十四日起至返還第一項所示占用之土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹仟零陸拾肆元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰零柒萬玖仟參佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣貳萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸萬參仟捌佰壹拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣肆佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣壹仟零陸拾

01 肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
06 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
07 條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更  
08 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴  
09 訟法第256條亦有規定。查本件原告起訴時，其訴之聲明第  
10 一、二項原為：(一)、被告應將坐落新竹市○○段00000地號  
11 土地（下稱系爭土地）上，如民事起訴狀附圖所示編號A部  
12 分（長約7.5公尺、寬約2.15公尺，面積約16.125平方公  
13 尺，以實測為準）之建物拆除回復原狀，並將該部分土地返  
14 還予原告。(二)、被告應給付原告新臺幣（下同）27,360元，  
15 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
16 息。(三)、被告應自本起訴狀繕本送達翌日起至交還聲明第1  
17 項土地之日止，按月給付原告456元。(四)、願供擔保，請准  
18 宣告假執行（見本院竹簡卷第11頁）。嗣於本院囑託新竹市  
19 政事務所測量並繪製複丈日期為民國113年6月7日之複丈成  
20 果圖即附圖後，原告於114年3月4日審理時，變更其聲明  
21 為；(一)、被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A面積4  
22 3平方公尺之1樓RC建物、編號B面積43平方公尺之2樓鋼構鐵  
23 皮建物拆除，並將占用之上開土地，返還予原告。(二)、被告  
24 應給付原告72,900元及法定遲延利息。(三)、被告應自起訴狀  
25 繕本送達翌日起至交還土地日止，按月給付原告1215元。  
26 (四)、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第33頁）。核原  
27 告所為金錢請求聲明之變更，核屬單純擴張應受判決事項之  
28 聲明；此外，經測量而確定應拆除地上物、返還土地之位置  
29 及面積後，所為之補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更  
30 及追加，揆諸前揭規定，均應准許。

31 貳、實體方面

01 一、原告主張：

02 原告為系爭土地之所有權人，坐落系爭土地上，如附圖所示  
03 編號A面積43平方公尺之1樓RC建物、編號B面積43平方公尺  
04 之2樓鋼構鐵皮建物（以上下稱系爭建物）為兩造之父親所  
05 建，現由被告作為修車廠使用，被告為系爭建物之事實上處  
06 分權人，然被告該建物占用系爭土地，並無何法律上原因，  
07 係屬無權占用，已侵害原告系爭土地之所有權能，原告依民  
08 法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭建物，  
09 並將所占用如附圖所示編號A、B，面積43平方公尺之系爭土  
10 地返還予原告，自屬有據。又被告無權占有系爭土地，自獲  
11 有相當於土地租金之不當得利，依民法第179條、第126條規  
12 定及最高法院61年台上字第1695號判例意旨，相當於使用土  
13 地租金之不當得利請求權消滅時效為5年，原告爰依不當得  
14 利之法律關係，請求被告給付其自107年9月26日起至提起本  
15 件訴訟之前1日即112年9月25日止，該5年期間所獲相當於系  
16 爭土地租金之不當得利，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至  
17 被告返還占用之土地之日止，按月給付原告不當得利。參酌  
18 土地法第105條準用第97條規定，原告以申報地價年息8%計  
19 算相當於租金之不當得利，應屬相當。是系爭土地107年至1  
20 12年之申報地價均為每平方公尺4,240元，系爭建物無權占  
21 用系爭土地面積43平方公尺，故被告按月應給付相當於租金  
22 之利益1,215元（計算式：4,240元×43平方公尺×8%÷12月＝  
23 1,215元，小數點以下四捨五入）。被告應給付原告上開5年  
24 期間之不當得利總額為72,900元（計算式：1,215元×12月×5  
25 年＝72,900元）。原告並聲明：如上開最後變更後訴之聲明  
26 所載。

27 二、被告則辯稱：

28 被告就其為系爭建物之事實上處分權人，目前將系爭建物作  
29 為修車廠使用乙節，固不爭執，惟系爭建物所處之地域僅為  
30 快速道路台00線下之一般便道，並非工商繁榮之地，周遭亦  
31 無重要之政府機關，生活機能並不完善。再者，系爭建物係

01 92年間由兩造父親所蓋，後續才交由被告使用，並非被告故  
02 意占用系爭土地所蓋。揆諸上開情事，縱認被告要給付原告  
03 占用系爭土地相當於租金之不當得利，應以申報地價年息3%  
04 計算該不當得利數額較為妥適等語。並聲明：(一)、原告之訴  
05 駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、本院之判斷：

07 (一)、經查，原告為系爭土地之所有權人，坐落系爭土地上，如附  
08 圖所示編號A之一樓RC建物、編號B之二樓鋼構鐵皮建物（即  
09 系爭建物），係重疊占用系爭土地共43平方公尺，該建物原  
10 為兩造之父親所建，被告現為該建物之事實上處分權人，並  
11 將該建物作為修車廠使用等情，有原告所提系爭土地土地登  
12 記第一類謄本、系爭建物空照圖節本、現場照片在卷為證  
13 （見本院竹簡卷第69、第27-33頁、95-103頁），復據本院  
14 於113年6月7日會同兩造及地政事務所人員至現場履勘測  
15 量，所製作之勘驗測量筆錄、新竹市地政事務所測量後檢送  
16 到院之附圖，及該地政事務所所有關係爭建物確切占用系爭土  
17 地之位置、面積之相關函文在卷可佐（見本院竹簡卷第89-9  
18 1、105-107頁、145頁、本院卷第15-16頁），且為兩造所不  
19 爭執，上情堪信為事實。

20 (二)、茲本件需進一步審究者，在於：1、被告享有事實上處分權  
21 之系爭建物，是否係無權占用系爭土地？原告依民法第7  
22 67條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭建物並返還  
23 占用之系爭土地，有無理由？2、原告請求被告給付其占用  
24 系爭土地之相當於租金之不當得利，有無理由？如有，原告  
25 得請求被告給付之不當得利金額為多少？爰予以論述如後。

26 (三)、被告享有事實上處分權之系爭建物，是否係無權占用系爭土  
27 地？原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被  
28 告拆除系爭建物並返還占用之系爭土地，有無理由？

29 1、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對  
30 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
31 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就

01 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文已有規定。

02 又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所  
03 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地  
04 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自  
05 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年  
06 度台上字第1120號民事判決意旨參照）。

07 2、查原告為系爭土地之所有權人，而被告就其有事實上處分權  
08 之系爭建物（即如附圖所示編號A一樓RC建物、B二樓鋼構鐵  
09 皮建物），所占用系爭土地面積43平方公尺，除未主張有何  
10 占用之正當權源，亦未提出任何證據以為舉證，足見被告以  
11 系爭建物占用系爭土地如上所述之面積、範圍，係屬無權占  
12 用。則原告依民法第767條第1項前段、中段規定之法律關  
13 係，請求被告將系爭土地上之系爭建物（即如附圖所示編號  
14 A之1樓RC建物、編號B之2樓鋼構鐵皮建物，占用系爭土地面  
15 積為43平方公尺）拆除，並將占用系爭土地之上開部分返還  
16 予原告，即屬於法有據，而應予准許。

17 (四)、原告請求被告給付其占用系爭土地之相當於租金之不當得  
18 利，有無理由？如有，原告得請求被告給付之不當得利金額  
19 為多少？

20 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  
21 益，民法第179條第1項定有明文。又依不當得利之法則請求  
22 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
23 害為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
24 為限，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，  
25 可以獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61  
26 年台上字第1695號判例意旨參照）。查原告為系爭土地之所  
27 有人，被告為事實上處分權人之系爭建物，無權占用系爭土  
28 地如附圖所示A、B部分、面積43平方公尺，業經本院認定如  
29 前，堪認被告受有土地使用之利益，致原告受有損害，則原  
30 告依民法第179條規定，請求被告就其無權占用上開土地部  
31 分，給付無權占用期間之相當於租金之不當得利，即屬有

01 據。

02 2、再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
03 價額年息百分之10為限，而前開規定於租用基地建築房屋之  
04 情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又土  
05 地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申  
06 報地價年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額，除以  
07 基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮  
08 之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地  
09 租金相比較以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最  
10 高額（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號  
11 判例意旨參照）。原告主張依系爭土地107年至112年之申報  
12 地價每平方公尺4,240元按年息8%，計算被告應給付其起訴  
13 前5年期間相當於租金之不當得利72,900元，並提出系爭土  
14 地地價第二類謄本為證（見本院卷第39頁）。惟查，系爭建  
15 物雖經被告作為汽車修車廠營利使用，所得之經濟價值較  
16 高，且該建物係坐落在○○○路○段旁，並鄰近台00線東西  
17 向快速公路○○○○線，便於藉由○○○路及台00線通往外  
18 地，交通尚屬便利，然該處仍屬地處郊區，周遭附近僅有○  
19 ○○○場及○○院，此外無其他商家、醫院或行政機關，生  
20 活機能普通，上情有本院勘驗測量筆錄、原告提出系爭建物  
21 現況照片、被告提出系爭建物之Google地圖截圖及本院依職  
22 權查詢並列印之Google街景照片在卷可佐（見本院竹簡卷第  
23 89-103、125頁、本院卷第41、43頁）。是本院審酌系爭土  
24 地之繁榮程度、被告利用情形、所在位置、周遭環境及被告  
25 所受利益，認系爭土地如以原告主張之申報地價年息8%計算  
26 不當得利金額，尚屬過高，應以年息7%作為計算基準，較為  
27 適當。又因被告無權占用系爭土地面積為43平方公尺，而依  
28 系爭土地自107年至112年之申報地價均為每平方公尺4,240  
29 元，業如前述，是原告請求被告給付其起訴前5年（即107年  
30 9月26日起至112年9月25日），無權占用系爭土地相當於租  
31 金之不當得利63,812元（計算式：43平方公尺×4,240元×7%×

01 5年=63,812元)，及自起訴狀繕本送達翌日，即112年10月  
02 14日起（見本院竹簡卷第41頁）至清償日止，按年息5%計算  
03 之法定遲延利息；暨被告自起訴狀繕本送達翌日即112年10  
04 月14日起，至其拆除系爭建物並返還占用土地予原告之日  
05 止，應按月給付原告相當於租金之不當得利1,064元（計算  
06 式：43平方公尺×4,240元×7%÷12月=1,064元，小數點以四  
07 捨五入），為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無  
08 據，應予駁回。

09 (五)、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
10 被告應將系爭土地上，如附圖所示編號A之1樓RC建物、編號  
11 B之2樓鋼構鐵皮建物（占用系爭土地之面積為43平方公尺）  
12 拆除，並將占用之上開土地，返還予原告，及依民法第179  
13 條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利63,812元，及  
14 自112年10月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨  
15 被告自112年10月14日起至返還占用之系爭土地予原告之日  
16 止，按月給付原告1,064元，為有理由，應予准許；原告其  
17 餘之請求，則無依據而應予駁回。

18 (六)、本件原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執  
19 行及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金  
20 額，分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所  
21 附麗，應予駁回。

22 (七)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
23 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予  
24 論駁之必要，併此敘明。

25 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

27 民事第一庭 法 官 鄭政宗

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

