臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第452號

原　　告　台灣肥料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張滄郎

訴訟代理人　吳茂榕律師

複代理人　　王馨儀律師

被　　告　何月琴

000000000000000000

　　洪仁宗

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告何月琴應將坐落新竹市○○段0000地號土地上，如附圖編號B2部分面積8.06平方公尺之遮雨棚拆除，並將前開土地騰空返還予原告。

二、被告洪仁宗應將坐落新竹市○○段0000地號土地上，如附圖編號B1部分面積10.39平方公尺之遮雨棚拆除，並將前開土地騰空返還予原告。

三、被告何月琴、洪仁宗應分別給付原告新臺幣35,888元、119,546元，及被告何月琴自民國115年4月14日起、被告洪仁宗自民國115年4月20日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨均自民國115年2月25日起至各別返還前開第一、二項土地之日止，分別按月給付原告新臺幣690元、2,300元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告何月琴負擔百分之11、被告洪仁宗負擔百分之37，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣272,000元為被告何月琴供擔保後，得假執行。但被告何月琴如以新臺幣814,060元為原

告供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣35萬元為被告洪仁宗供擔保後，得假執行。但被告洪仁宗如以新臺幣1,049,390元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項前段於原告分別以新臺幣12,000元、4萬元為被告何月琴、洪仁宗供擔保後，得假執行。但被告何月琴、洪仁宗如分別以新臺幣35,888元、119,546元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第三項後段所命給付，各已到期部分，於原告每期分別以新臺幣230元、770元為被告何月琴、洪仁宗供擔保後，得假執行。但被告何月琴、洪仁宗如按月分別以新臺幣690元、2,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、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、不甚礙被告之防禦或訴訟之終結者，不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、7款、第2項分別定有明文。第按，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256 條亦有明文。經查，原告提起本件訴訟，原係聲明請求：「一、被告何月琴應將坐落新竹市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上，如原證4附圖A所示地上物（占用面積約1.11平方公尺，實際面積以測量結果為準）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。二、被告洪仁宗應將坐落系爭土地上，如原證4附圖B所示地上物（占用面積約19.74平方公尺，實際面積以測量結果為準）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。三、被告何月琴應給付原告新臺幣（下同）5,413元，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

息；暨自民國115年1月1日起至返還上開第一項土地之日止，按月給付原告105元。四、被告洪仁宗應給付原告96,258元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自115年1月1日起至返還上開第二項土地之日止，按月給付原告1,868元。五、訴訟費用由被告負擔。六、原告願供擔保，請准宣告假執行。」。嗣於訴訟進行中，因實施土地測量，原告乃具狀將聲明變更為如訴之聲明所示。經核，因測量而確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上陳述，非為訴之變更或追加；另本件前後之請求基礎事實，均係以被告有無使用上揭土地之權限，而應負除去地上物返還土地之責任，其原因事實具有共通性及關聯性，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開法條，基於訴訟經濟及紛爭解決一次性之考量，本件原告所為訴之變更行為，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告起訴主張：

一、原告為系爭土地之所有權人，被告何月琴則擁有相鄰東明段1026-1、1026-4、1026-7、1034地號土地之所有權，被告洪仁宗為相鄰東明段1026-5地號土地之地主。被告2人於自身土地上興建之水泥建物、遮雨棚，均占用原告所有之系爭土地，其中被告何月琴占用部分為如新竹市地政事務所（下稱新竹地政）收件日期文號115年7月24日第60100號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A2、B2所示；被告洪仁宗則占用附圖編號A1、B1範圍，均屬無權占有，伊得依據民法第767條第1項前、中段之規定，請求被告等拆除該等地上物，並返還占用之土地予原告。

二、再者，被告2人無權占用系爭土地，可獲得相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自得向其請求所獲得相當於租金之利益。又原告並未於每年公告期間自行申報地價，依土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段等規定，應以公告地價80%作為申報地價；依此計算，

系爭土地110年度至114年度之申報地價，依序即為8,537.6元、8,756.8元、8,756.8元、11,356元及11,356元。再系爭土地位於新竹市東區，步行可達台鐵北新竹站，附近有新竹科技商務園區第三期開發計畫，前景發展可期，故應以申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利。是被告等應給付原告110年1月1日至114年12月31日期間年之相當於租金利益，即應為被告何月琴44,472元【計算式：（8537.6元×9.12㎡×10%×1年）+（8756.8元×9.12㎡×10%×2年）+（11356元×9.12㎡×10%×2年）】、被告洪仁宗148,143元【計算式：（8537.6元×30.38㎡×10%×1年）+（8756.8元×30.38㎡×10%×2年）+（11356元×30.38㎡×10%×2年）】。被告何月琴並應自115年1月1日起至返前開土地之日止，按月給付原告不當得利863元【計算式：11356元×9.12㎡×10%÷12月】，被告洪仁宗應按月給付之不當得利則為2,875元【計算式：11,356元×30.38平方公尺×10%÷12月】。

三、綜上，爰依民法第767條、第179條等規定，提起本件訴訟，並聲明：（一）被告洪仁宗應將坐落系爭土地上，如附圖編號A1面積19.99平方公尺之地上物、編號B1面積10.39平方公尺之遮雨棚拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。（二）被告何月琴應將坐落系爭土地上，如附圖編號A2面積1.06平方公尺之地上物、編號B2面積8.06平方公尺之遮雨棚拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。（三）被告洪仁宗應給付原告148,143元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自115年1月1日起至返還上開第一項土地之日止，按月給付原告2,875元。（四）被告何月琴應給付原告44,472元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自115年1月1日起至返還上開第二項土地之日止，按月給付原告863元。（五）訴訟費用由被告負擔。（六）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、被告何月琴部分：

伊不願拆除建物部分，蓋占用面積不大，有部分係樓梯，且房屋有使用執照；遮雨棚部分可拆等語。並聲明：原告之訴駁回。

二、被告洪仁宗部分：

建物占用部分係樓梯，為房屋主要結構，倘予拆除將影響整體建築，故不願拆除建物部分；遮雨棚部分則可拆除等語。並聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

一、查原告主張其所有之系爭土地，遭被告何月琴無權占用如附圖編號A2、B2部分；被告洪仁宗占用如附圖編號A1、B1部分，以建置房屋、遮雨棚等地上物使用等情，業據其提出土地登記謄本、鄰地占用測量圖等件為證（見卷第35頁、第59-61頁），且經本院會同兩造至現場履勘並囑請新竹地政派員測量屬實，有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可稽（見卷第109-114頁、149頁），並為被告所不爭執，自堪信原告此部分主張為真實。惟原告另主張被告應予拆屋還地乙情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件所應審究者為：（一）原告請求被告除去全部地上物，並將土地返還予原告，有無理由？（二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，應否准許？茲論述如下。

二、原告請求被告除去全部地上物，並將土地返還予原告，有無理由？

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。惟按，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項亦有明定。觀其立法理由係謂：對於不符合民法第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成

重大損害，為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第69條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。

(二)經查，本件被告何月琴之地上物如附圖編號A2、B2部分，以及被告洪仁宗所有之如附圖編號A1、B1部分，既有占用原告土地之事實，業如前述，且被告等亦未說明並舉證其占用系爭土地係具正當權源，即屬無權占有，是原告本得依循上開規定，本於所有權人地位主張權利。然而，系爭地上物均係坐落在與系爭土地相鄰之地界上，分別越界占用系爭土地約9.12平方公尺及30.38平方公尺，目前供被告2人各別居住使用，有勘驗筆錄附卷可佐（見卷第113頁），是被告等占用原告所有之系爭土地，並非與公共利益有關，則有關本件土地之占用，僅牽涉被告對於系爭地上物之使用利益及原告就系爭土地之使用處分權，何者應受較高之保障。

(三)承上，本院審酌原告為系爭土地之所有權人，收回該部分土地之目的係為興建大樓，其為自己所有權完整之利益而行使物上請求權，縱請求拆屋還地將對被告會產生一定之損害，然究非以損害他人為主要目的；而其請求被告何月琴、洪仁宗各別拆除系爭土地內如附圖編號B2、B1之遮雨棚，雖將影響被告使用該設施，暨支出拆除或變更之費用，然此尚與公共利益無涉，且拆除之面積亦小，拆除位置又為建物外與原告土地圍牆間之遮雨棚，應未影響建物結構，施工範圍亦無危及安全或損及房屋整體結構之虞，亦即拆除此部分設施，對被告之損害未達甚大而有失衡之情，兩相比較，尚難認原告所有物返還請求權行使結果所得利益極少而被告損失甚大，故應准許。然而，關於原告訴請被告何月琴、洪仁宗各別拆除如附圖編號A2、A1部分，考量該等地上物係4層樓房屋之主建物，包含1至5樓樓梯，且房屋本身深度即淺，倘予

拆除該等占用部分，非僅將影響水泥建物之整體結構，構成公共安全危害，對被告而言，該等建物亦將無法居住使用，其等損失不可謂不大；加以該等位置位於系爭土地之邊緣、占用面積與原告整合開發之基地面積相較甚微（見卷第57頁），對原告興建大樓之整體規劃影響不大，兩相比較，拆除之結果，對當事人之利益形成較大之損害，是依民法第796條之1第1項規定，應認被告得免為拆除該部分建物。

(四)綜上，本院斟酌公共利益及當事人利益，認原告請求被告何月琴拆除如附圖編號B2(面積8.06平方公尺）之遮雨棚，併訴請被告洪仁宗拆除如附圖編號B1(面積10.39平方公尺）之遮雨棚，並均應將所占用之土地返還原告，乃本於其所有權合法行使權利，應予准許。至如附圖編號A2（面積1.06平方公尺）、A1（面積19.99平方公尺）之主建物部分，則免為移去或變更。

三、原告請求被告給付相當於租金之不當得利，應否准許？

(一)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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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年度台上字第1695號判例參照）。經查，原告為系爭土地之所有權人，而被告等占有系爭土地並無合法權源，已如前述，則被告無權占用原告所有之上開土地，致受有損害，依前開規定說明，自已成立不當得利，原告據此請求被告二人返還相當於租金之利益，即屬有據。

(二)又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允，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價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另按，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工

商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例要旨參照）。查系爭土地之使用分區、使用地類別均為空白，110年度至114年度之申報地價，依序均為8,537.6元、8,756.8元、8,756.8元、11,356元及11,356元（見卷第67頁）；參以系爭土地位於新竹市東區，附近為商業住宅區，鄰近台鐵北新竹站、新竹馬偕紀念醫區，交通便利、生活機能佳，而被告占用土地係供自己建置房屋之用等情，業經本院於115年6月24日會同兩造前往現場履勘屬實，並製有勘驗筆錄（見卷第113頁）附卷可憑。是本院審酌上情，認原告請求被告等使用系爭土地如附圖編號A2、B2 、A1、B1之對價，以系爭土地申報地價之年息10%，難認妥適，應以系爭土地當期申報地價之年息8%計算，應較為合理。

(三)依此計算，被告何月琴使用原告所有之系爭土地，如附圖編號A2(面積1.06平方公尺）、B2(面積8.06平方公尺)部分，面積共9.12平方公尺，自115年2月25日起訴時往前回溯5年期間，即自110年2月25日起至115年2月24日止，所獲相當於租金之利益，為35,888元【計算式：(9.12平方公尺×申報地價8537.6元×8%×310/365年)+（9.12平方公尺×申報地價8756.8元×8%×2年）+（9.12平方公尺×申報地價11,356元×8%×2+55/365年）≒35,888元（元以下四捨五入，下同）（以下被告同此計算式，僅面積替換）】；被告洪仁宗使用原告所有之系爭土地，如附圖編號A1（面積19.99平方公尺）、B1（面積10.39平方公尺）部分，面積共30.38平方公尺，自115年2月25日起訴時往前回溯5年期間，即自110年2月25日起至115年2月24日止，所獲相當於租金之利益為119,546元。又自115年2月25日起訴時起，被告2人應按月給付之不當得利數額，依序各為被告何月琴690元【計算式：11,356元×9.12㎡×8％年÷12月＝690元（以下被告同此計算式，僅面積替換）】、被告洪仁宗2,300元。

(四)從而，原告得請求被告何月琴、洪仁宗給付回溯5年期間之不當得利數額，依序為35,888元、119,546元。及自115年2月25日提起本訴起至返還占用土地之日止，得請求被告按月給付之不當得利，各以690元、2,300元為限。

四、綜上所述，被告何月琴占用系爭土地上如附圖編號A2、B2部分，及被告洪仁宗占用如附圖編號A1、B1部分，均屬無權占有，本件僅編號A2、A1部分得免為移去。是原告依據民法第767、179條之規定，請求被告何月琴、洪仁宗應分別將系爭土地上，如附圖編號B2、B1之遮雨棚拆除，並均將占用土地騰空返還予原告；併訴請被告何月琴、洪仁宗各給付原告35,888元、119,546元，及自起訴狀繕本送達翌日（即被告何月琴115年4月14日，見卷第81頁；被告洪仁宗115年4月20日，見卷第83頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自115年2月25日起至各別返還占用土地之日止，分別按月給付原告690元、2,300元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無理，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。並依聲請及職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　田宜芳