

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度沙簡字第435號

原告 啓閣建設開發股份有限公司

法定代理人 王文彥

訴訟代理人 廖采蘋

白永濬律師

被告 王明雄

王行財

王進

王文慶

陳淑含

王博文

王莉怡

王佩怡

共同

訴訟代理人 黃文皇律師

上列當事人間請求請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地如附圖所示A部分（面積12.67平方公尺）及B部分（面積3.56平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣5,908元，及被告王明雄、陳淑含、王博文、王佩怡自民國112年6月13日起；被告王行財、王進、王文慶自民國112年6月10日起；被告王莉怡自民國112年6月24日起，均至清償日止，依照年息5%計算之利息。

被告應自民國112年6月25日起至交還系爭土地所示土地之日止，按月給付原告新臺幣98元。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

03 本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣169,831元為
04 原告預供擔保，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、原告主張：原告所有坐落臺中市○○區○○段00000地號土
08 地（下稱系爭土地）與被告王明雄等8人所有坐落同段1105
09 地號土地相鄰，被告王明雄等8人私自興建圍牆、花台墩座
10 等違章建築之地上物占用系爭土地，亦占用同段444地號之
11 公有土地而遭人檢舉，致臺中市政府誤以為原告係違建行為
12 人，後經地政機關鑑界及臺中市政府都市發展局於民國111
13 年1月20日現場會勘結果，確認地上物為被告王明雄等8人所
14 建造，故撤銷原先對原告之違章建築認定通知書，另為查處
15 被告王明雄等8人，並函令其等應依規定自行拆除改善，惟
16 被告王明雄等8人事後僅拆除小部分占用公有土地之圍牆，
17 占用系爭土地部分仍未拆除，經原告委請律師發函催請被告
18 拆除地上物並交還土地，仍不獲置理。原告為此對被告提起
19 刑事竊佔告訴，嗣經臺灣臺中地方檢察署111年度偵字第346
20 51號以被告王明雄等8人竊佔系爭土地已逾10年追訴權時效
21 期間，而為不起訴之處分在案。本件被告王明雄等8人無權
22 占有系爭土地，縱已逾刑事追訴權時效期間，仍不妨礙原告
23 依民法第767條第1項規定，請求被告王明雄等8人將地上物
24 拆除後返還土地予原告。又上開地上物並非房屋，租金應不
25 受土地法第105條準用第97條規定土地申報總價年息10%之
26 限制，參以系爭土地位處國道三號高速公路大甲交流道旁，
27 周遭商店林立，生活及交通機能良好，爰請求相當於租金之
28 不當得利數額，按每月新臺幣(下同)2,000元計算，則原告
29 依不當得利之法律關係，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌
30 日起回溯5年之不當得利共120,000元及其法定遲延利息；暨
31 請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，

01 按月給付原告2,000元。並聲明：(一)被告應將臺中市○○
02 區○○段00000地號土地如附圖所示A部分（面積12.67平方
03 公尺）及B部分（面積3.56平方公尺）之地上物拆除，並將
04 上開土地返還予原告。(二)被告應給付原告120,000元，及
05 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依照週年利率5%計
06 算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示土地
07 之日止，按月給付原告2,000元。(三)訴訟費用由被告負
08 擔。(四)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告抗辯：系爭土地上之圍牆在78年間已興建，此有林務局
10 農林航空測量所於85年6月5日所拍攝之空照圖可證明上開圍
11 牆在85年6月5日已經存在。此亦為臺灣臺中地方檢察署111
12 年度偵字第34651號不起訴處分書檢察官所認定之事實。而
13 被告王明雄等8人係分別在81年12月10日、102年12月23日、
14 110年4月20日始因分割繼承登記取得臺中市○○區○○段00
15 00地號土地持分，足認上開圍牆並非被告王明雄等8人所興
16 建。再者，原告係於99年12月7日始因買賣登記取得系爭土
17 地，亦即原告在買賣取得系爭土地前，上開圍牆即早已存
18 在。再者，系爭圍牆並非定著物而係土地之構成部分，系爭
19 圍牆之處分權人為原告，並非被告。系爭圍牆下之蹲座為外
20 埔區公所所興建，並非被告所興建。退萬步言，縱法院為被
21 告無權占有，被告並未獲得任何利益，原告請求每月2,000
22 元之不當得利，於法無據。並聲明：(一)原告之訴駁回。

23 (二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利判決，願供擔
24 保請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張系爭土地為原告所有之事實，已據提出土地登記
27 第一類謄本為證。

28 (二)原告主張附圖所示A部分（面積12.67平方公尺）及B部分
29 （面積3.56平方公尺）地上物，占用系爭土地之事實，亦
30 有臺中市大甲地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）在卷
31 可稽。

01 (三) 本件被告雖抗辯圍牆並非其所興建，然據被告於臺灣臺中
02 地方檢察署112年度偵字第1026號竊佔案件之偵查程序中
03 之警詢筆錄及檢察官偵查中訊問時內容之供述可知，系爭
04 圍牆無論為被告之父祖所建，或被告所修補改建，被告均
05 因原始起造或本於繼承之法律關係而取得系爭圍牆之事實
06 上處分權。又系爭圍牆乃繼續附著於系爭土地而不易移
07 動，具有防阻內外區隔之功能，此由本院會同兩造及測量
08 機關勘驗現場時，系爭圍牆外掛有「私人土地未經同意不
09 得進入」招牌可知，則系爭圍牆為獨立於土地以外之定著
10 物，並非土地之構成部分，因此，被告關於上述部分之抗
11 辯，亦無可採。

12 (四) 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
13 民事訴訟法第277條前段亦有明文。再按以無權占有為原
14 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無
15 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土
16 地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占
17 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第
18 1120號判決要旨參照）。查原告為系爭土地之所有權人，
19 被告為系爭地上物之事實上處分權人，已經本院認定如
20 前，則依據上述規定，原告主張被告無權占有系爭土地，
21 被告自應就其占有系爭土地有正當權源一事舉證。被告雖
22 以前情答辯，但惟其抗辯理由並無可採，亦如前述。被告
23 非系爭土地之所有權人，亦無合法占有使用系爭土地之原
24 因，其占有使用系爭土地，難認為有權占用。

25 (五) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
27 前段、中段定有明文。本件被告無正當權源占用原告所有
28 之土地，原告請求被告應將坐落臺中市○○區○○段0000
29 0地號土地如附圖所示A部分（面積12.67平方公尺）及B部
30 分（面積3.56平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返
31 還予原告，為有理由，應予准許。

(五) 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條前段定有明文。又無權占有他人土地、建物，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年度臺上字第1695號判例要旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。故土地法第97條所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。是原告請求被告返還相當於租金之不當得利之金額，自應受上揭土地法第97條規定之限制。本院審酌系爭土地坐落於臺中市外埔區新城段，附近為甲后路五段、四段及三環路，多住宅，並有農田及墓地等情，認為系爭土地以申報地價年息7%計算相當於租金之利益為適當。系爭地號土地於111年1月之當期申報地價為每平方公尺1,040元，此有土地登記第一類謄本在卷可認，而被告使用系爭地上物共計16.23平方公尺，本件原告起訴狀送達於被告之最遲日期為112年6月24日（送達被告王莉怡），故原告向被告請求相當於租金不當得利之計算期間，以五年之請求權時效計算，應自107年6月25日起算。自107年6月25日至112年6月24日期間，被告於此期間應給付原告相當於租金不當得利之金額為5,908元（計算式：16.23X1040X7%X5=5908，元以下四捨五入，以下同）。據此，被告應給付原告5,908元，及自起訴狀繕本送達次日即被告王明雄、陳淑含、王博文、王佩怡自112年6月13日起、被告王行財、王進、王文慶自112年6月10日起、被告王莉怡自112年6月24日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。此外，於被告交還系爭土地之日前，其仍持續就此受有相當於租金之不當得利，故被告並應自112年6月25日起至交還系爭土地所示土地之日止，按月給付原告98元（計算

01 式： $16.23 \times 1040 \times 7\% / 12 = 98$ ）。

02 （六）綜上所述，原告請求如主文第1項至第3項部分，於法有
03 據，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

04 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決之
05 結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

06 五、原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應
07 由法院主動宣告原告於本判決確定前，即可依本判決命給付
08 內容對被告財產聲請強制執行，並且依據被告聲請宣告被告
09 如果預先提供擔保之後，就可免為假執行。至於原告請求不
10 被允許部分的假執行聲請沒有理由，應予駁回。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
13 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
14 法 官 劉國賓

15 以上為正本，係照原本作成。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
17 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
18 訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
20 書記官 張隆成