

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事簡易判決

110年度新簡字第585號

原告 林余明娥

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 寶耀企業股份有限公司

法定代理人 陳仙寶

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，經本院於民國111年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺南市永康地政事務所民國110年12月28日土地複丈成果圖所示區塊A部分，面積1.26平方公尺之圍牆拆除，並將該部分土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣1,008元，及自民國110年10月8日起至拆除前項圍牆並返還所占用土地之日止，按月給付原告新臺幣17元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣29,988元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第2項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）39,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前項地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告645元。嗣於審理中具狀變更該項聲明為：被告應給付原告2,016元，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前項地上物並返還占用土地之日止，按日給付原告1.1元。核屬

01 減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，尚無不合，應予
02 准許。

03 二、原告起訴主張：

04 (一)被告所有門牌號碼臺南市○○區○○○街000號建物之圍牆
05 (下稱系爭圍牆)，無權占用原告所有臺南市○○區○○段
06 000地號土地之東北側，即如臺南市永康地政事務所民國110
07 年12月28日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示區塊A，面積
08 1.26平方公尺之部分土地(下稱系爭土地)，經原告向被告
09 請求拆除系爭圍牆並返還占用之系爭土地未果，故原告依民
10 法第767條規定請求被告拆除如附圖所示區塊A之系爭圍牆，
11 並將系爭土地返還原告。

12 (二)又被告無權占用系爭土地構成不當得利，原告依民法第179
13 條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，依申報地價
14 每平方公尺3,200元計算，被告應給付原告於起訴狀前5年之
15 不當得利為2,016元(計算式： $1.26 \times 3,200 \times 10\% \times 5 = 2,016$)，另被告自起訴狀繕本送達翌日起至拆除如附圖所示區
16 塊A之系爭圍牆並返還系爭土地之日止，按日給付原告1.1
17 元。
18

19 (三)並聲明：

- 20 1.如主文第1項所示。
21 2.被告應給付原告2,016元，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆
22 除系爭圍牆並返還占用土地之日止，按日給付原告1.1元。
23 3.願供擔保，請准宣告假執行。

24 三、被告則辯以：

25 (一)對於原告主張其為系爭土地所有人及被告為系爭圍牆之所有
26 人不爭執，惟系爭土地之界址並不準確，系爭圍牆並無越界
27 占用系爭土地之情形，原告請求拆除如附圖所示區塊A之系
28 爭圍牆及相當於租金之不當得利，均無理由。

29 (二)並聲明：

- 30 1.原告之訴駁回。
31 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 四、本院得心證之理由：

02 (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。

03 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
04 段、中段定有明文。而當事人主張有利於己之事實者，就其
05 事實負舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。又
06 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
07 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
08 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就
09 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台
10 上字第1120號裁判要旨參照）。

11 (二)經查：原告為系爭土地所有權人，被告所有門牌號碼臺南市
12 ○○區○○○街000號建物之系爭圍牆，越界占用系爭土地
13 如附圖所示區塊A部分，面積1.26平方公尺之土地等情，有
14 原告提出之土地及建物登記謄本、地籍圖謄本、占用照片在
15 卷可稽（新司簡調卷第19-27頁），並經本院於110年12月28
16 日會同兩造及臺南市永康地政事務所人員履勘現場，並製有
17 勘驗筆錄、現場照片及附圖在卷可按（本院卷第23、27-3
18 3、37頁），此部分事實堪以認定。被告空言抗辯其所有之
19 系爭圍牆未占用系爭土地乙節，尚非可採。而被告復未就系
20 爭圍牆占用系爭土地如附圖所示區塊A部分土地（面積1.26
21 平方公尺），具有正當合法權源之有利於己事實舉證以實其
22 說，是被告無權占用系爭土地乙節，堪可認定。則原告請求
23 拆除系爭圍牆如附圖所示區塊A部分並返還占用之土地，即
24 屬有據。

25 (三)又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條定有明文。而依不當得利之法則請求返還
27 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
28 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
29 度，非以請求人所受損害若干為準，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 台上字第1695號判例意旨參照）。再按城市地方房屋之租

01 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，
02 土地法第97條第1項定有明文；另土地法第105條復規定，同
03 法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，是建築基地
04 （即土地）之租金，亦按土地申報地價年息百分之10為限。
05 惟此年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，非
06 謂所有租賃基地之租金必須照申報價額年息百分之10計算
07 之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地
08 之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決
09 定。經查：

- 10 1.被告所有之系爭圍牆無權占用系爭土地如附圖所示區塊A部
11 分，面積為1.26平方公尺，已如前述。被告因此受有相當於
12 租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，是原告依民法
13 第179條，請求被告應給付自起訴狀送達被告之日起回溯前5
14 年即105年10月8日起至110年10月7日止，及自起訴狀送達被
15 告之翌日即110年10月8日起至拆除系爭圍牆並返還系爭土地
16 日止，相當於租金之利益，自屬有據。
- 17 2.而系爭圍牆占用面積為1.26平方公尺，系爭土地位於臺南市
18 永康區頂中段，周遭多為公司、廠房，有學校、便利商店，
19 工商業尚屬繁榮，業據本院履勘現場屬實，並有土地登記謄
20 本、Google電子地圖在卷可稽，是本院審酌系爭土地所在之
21 位置、工商繁榮程度、被告占用系爭土地面積不大等情，認
22 按系爭土地申報地價年息百分之5計算，應為允洽，原告以
23 系爭土地申報地價年息百分之10核算，尚嫌過高。又系爭土
24 地109年1月申報地價為每平方公尺3,200元，有系爭土地登
25 記謄本附卷可稽，是被告自起訴狀送達被告之日起回溯前5
26 年即105年10月8日起至110年10月7日止，所獲相當於租金之
27 不當得利為1,008元【計算式：1.26平方公尺×3,200元×5%×
28 5年＝1,008元】，另系爭圍牆迄今仍占用系爭土地，故原告
29 尚得請求被告自起訴狀送達被告之翌日即110年10月8日起至
30 拆除系爭圍牆並返還系爭土地日止，按月給付原告相當於租
31 金之利益17元【計算式：1.26平方公尺×3,200元×5%÷12月

＝17元（小數點以下四捨五入）】，逾此範圍之請求，則屬無據。

五、綜上，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告應將系爭土地上如附圖所示區塊A部分之系爭圍牆拆除，並將該部分土地返還原告；及依不當得利之法律關係，請求被告給付原告1,008元，及自110年10月8日起至拆除系爭圍牆並返還系爭土地日止，按月給付原告17元，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條有明文。本院審酌原告敗訴部分乃一訴附帶請求之不當得利部分，此部分請求本不計入訴訟標的金額之計算，認全部仍應由被告負擔為適當。

七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告就此部分聲明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要，另依被告之聲請，依同法第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。爰依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 24 日

新市簡易庭 法 官 曾仁勇

以上正本係照原本作成。

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上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 24 日
02 書記官 吳佩芬