

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1315號

原告 蔡裕隆

訴訟代理人 王正喜律師

被告 寶昌隆股份有限公司

法定代理人 黃君毅

訴訟代理人 楊雯齡律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落台中市○○區○○段○○000地號土地如附圖一編號A所示鐵皮屋(面積45.31平方公尺(含如附圖二編號C所示圍牆(面積7.16平方公尺，寬度0.24平方公尺))、附圖一編號C所示圍牆及地基(面積2.03平方公尺)拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣(下同)2萬4545元，及其中1萬9944元自111年4月8日起、4601元自112年6月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國112年6月3日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣322元，及其中112年6月3日起至112年12月31日止到期部分，自113年1月1日起；自113年1月1日起到期部分，以每年為一期，於每期屆滿翌日即翌年1月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣26萬6685元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣80萬0046元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣8185元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2萬4545元為原告預供擔保，得免

01 為假執行。

02 八、本判決第三項各期清償期屆至部分，於原告以每期新臺幣11
03 0元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以每期新臺幣322
04 元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序部分：

08 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
09 ，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又
10 訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減
11 縮應受判決事項之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第255
12 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明請求：被
13 告應將坐落台中市○○區○○段000地號土地上如起訴狀附
14 圖斜線部分之地上物(包括磚牆)拆除，並將土地返還給原
15 告。被告應自民國84年1月16日起算至拆除前開地上物及返
16 還土地之日止，按占用面積乘以每年申報地價額10%計付不
17 當得利給原告。其於111年3月23日前已到期之不當得利，應
18 自111年3月24日聲請調解狀繕本送達翌日起算至清償日止，
19 按年利率百分之5計算之利息；於111年3月24日起每年應付
20 而未付之不當得利，應自翌年1月1日起至清償日止止，按年
21 利率百分之5計算之利息。嗣經本院會同兩造、臺中市清水
22 地政事務所人員至現場勘驗，並繪製複丈日期為111年7月19
23 日、112年2月21日之土地複丈成果圖後，原告於112年4月26
24 日以民事準備(三)狀，變更聲明為如後訴之聲明所示，核屬
25 更正事實上之陳述，及減縮、擴張應受判決事項之聲明，應
26 予准許。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：

29 (一)坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，為
30 原告所有。被告所有如臺中市清水地政事務所複丈日期111
31 年7月19日複丈成果圖(下稱附圖一)編號A所示鐵皮屋(面積4

01 5.31平方公尺(含如臺中市清水地政事務所複丈日期112年2
02 月21日複丈成果圖(下稱附圖二)編號C所示圍牆(面積7.16平
03 方公尺，寬度0.24平方公尺)、附圖二編號B所示地基(面積1
04 3.68平方公尺))、附圖一編號C所示圍牆及地基，無權占用
05 系爭土地如附圖一編號A所示土地(面積45.31平方公尺)、附
06 圖一編號C所示土地(面積2.03平方公尺)，侵害原告就系爭
07 土地之所有權。原告爰依民法第767條規定，請求被告拆除
08 上開占用系爭土地之鐵皮屋、圍牆、地基，將所占用土地騰
09 空返還原告，併依民法第179條、第181條規定，請求被告自
10 84年1月16日起，至返還所占用土地之日止，按申報地價10%
11 計算，給付相當於租金之不當得利予原告等語。

12 (二)並聲明：

- 13 1、被告應將系爭土地如附圖一編號A所示鐵皮屋(含圍牆，面積
14 45.31平方公尺)、編號C所示圍牆及地基(面積2.03平方公
15 尺)拆除，並剷除整平A、C部分土地高過D部分土地之地基，
16 騰空後，將A、C部分之土地返還原告。
- 17 2、被告應自84年1月16日起至返還土地之日止，按占有面積47.
18 34平方公尺乘以每年申報地價10%計付不當得利；其中於111
19 年3月24日聲請調解前已到期之不當得利，應自111年3月24
20 日聲請調解狀繕本送達之翌日起，至清償日止按年利率百分
21 之5計算之利息、111年3月25日(聲請調解之翌日)起至宣判
22 日止，自宣判日之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計
23 算之利息、自宣判日之翌日起，每年應付而未付之不當得
24 利，自翌年1月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之
25 利息。

- 26 3、原告願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告抗辯：

28 被告於興建建物前，曾委請臺中市清水地政事務所測量，當
29 時系爭土地之所有權人即原告之父親蔡泉亦有在場，被告係
30 確認界址後才動工興建。且該建物興建完成後，蔡泉曾以系
31 爭建物占用系爭土地為由，對被告之法定代理人黃君毅提出

01 竊佔之刑事告訴，經檢察官偵查後為不起訴處分確定，足見
02 系爭建物並未逾越興建當時地政機關鑑測之界址。且附圖一
03 編號C所示部分，係被告興建圍牆時，蔡泉要求被告順便搭
04 建，被告並未使用該圍牆。又原告於84年間以贈與為原因取
05 得系爭土地後，亦從無異議。再被告若確有占用系爭土地，
06 亦願價購或承租或返還所占用土地。此外，系爭土地目前作
07 中古車行使用，原告主張被告占用之土地面積小且狹長，又
08 非臺中市清水區鬧區，鄰近均為工廠、農地，生活機能不
09 佳，原告請求依每年申報地價額10%計算租金，顯然過高，
10 應以4%為宜。況原告請求自84年1月16日起相當於租金之不
11 當得利，依民法第126條規定，自原告起訴日起回溯5年（即
12 106年4月14日）以前部分之請求已罹於時效而消滅，原告不
13 得再請求被告給付等語。並聲明：駁回原告之訴及假執行之
14 聲請。

15 三、得心證之理由：

16 （一）原告主張系爭土地為其所有，被告所有如附圖一編號A所示
17 鐵皮屋（面積45.31平方公尺（含如附圖二編號C所示圍牆（面
18 積7.16平方公尺，寬度0.24平方公尺））、附圖一編號C所示
19 圍牆及地基，無權占用系爭土地如附圖一編號A所示土地（面
20 積45.31平方公尺）、附圖一編號C所示土地（面積2.03平方公
21 尺）之事實，有土地登記第一類謄本（見本院卷第77頁）、稅
22 籍資料（見本院卷第83-95頁）、現場照片（見本院卷第29、19
23 1-195、251-263頁）為證，且經本院會同兩造至現場勘驗及
24 囑託臺中市清水地政事務測量無誤，有本院勘驗筆錄（見本
25 院卷第127-133頁、第243-249頁）、臺中市清水地政事事務
26 所111年11月29日函檢附之複丈成果圖（即附圖一，見本院卷
27 第143-145頁）、112年4月13日函檢附之複丈成果圖（即附圖
28 二，見本院卷第269-271頁）在卷可稽，復有臺中市海水地政
29 事務所112年5月10日函（見本院卷第291-292頁）在卷可憑。
30 被告亦陳明：如附圖一編號A所示鐵皮屋（面積45.31平方公
31 尺）、附圖一編號C所示圍牆及地基（面積2.03平方公尺）為被

告所有(見本院卷第167頁)。被告不主張有何占用系爭土地之正當權源，如有占用系爭土地，被告願意拆除(見本院卷第116頁)等語，堪信屬實。

(二)被告嗣雖改口抗辯其於興建建物前，曾委請臺中市清水地政事務所測量，當時系爭土地之所有權人即原告之父親蔡泉亦有在場，被告係確認界址後才動工興建。且該建物興建完成後，蔡泉曾以系爭建物占用系爭土地為由，對被告之法定代理人黃君毅提出刑事告訴，經檢察官偵查後以臺灣臺中地方法院檢察署64年度偵字第19778號為不起訴處分確定，足見系爭建物並未逾越興建當時地政機關鑑測之界址。附圖一編號C所示部分，係被告興建圍牆時，蔡泉要求被告順便搭建，被告並未使用該圍牆。被告占用附圖一編號A、C部分所示土地，係經蔡泉同意云云。惟查，臺灣臺中地方法院檢察署檢察官64年度偵字第19778號不起訴處分書，並未認定客觀上黃君毅擴建工廠有無越界占用系爭土地，僅認定縱黃君毅越界占用系爭土地，亦係因黃君毅向前手購買土地時不知土地界址所致，無證據證明黃君毅主觀上有竊占故意，有該不起訴處分書在卷可憑(見本院卷第221-222頁)，該不起訴處分書顯不足以證明被告未占用系爭土地或係經蔡泉同意始占用系爭土地。又被告並未舉證證明蔡泉同意其占用系爭土地或如附圖一編號C所示圍牆係蔡泉要求被告搭建，被告上開抗辯，自難採取。

(三)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，民法第767條第1項前段及中段定有明文。查，被告並無占用系爭土地如附圖一編號A、C所示土地之正當權源，業如前述，則原告請求被告將坐落系爭土地如附圖一編號A所示鐵皮屋(面積45.31平方公尺(含如附圖二編號C所示圍牆(面積7.16平方公尺，寬度0.24平方公尺))、附圖一編號C所示圍牆及地基(面積2.03平方公尺)拆除，並將該部分土地返還原告，即屬有據，應予准許。

01 (四)原告主張依臺灣臺中地方法院檢察署檢察官64年度偵字第19
02 778號不起訴處分書，足見被告興建工廠時有將基地填高，
03 致系爭土地A、C部分，高於B、D部分，爰請求被告應將附圖
04 一編號A、C部分整平與B、D部分同高云云，為被告所否認，
05 並辯稱：被告向前手購買712號土地時，712號土地及如附圖
06 一編號A、C部分之土地高度本即較高，被告並無原告所稱填
07 土情事等語，自應由原告就此部分主張之事實負證明之責。
08 查，臺灣臺中地方法院檢察署檢察官64年度偵字第19778號
09 不起訴處分書僅記載告訴意旨稱被告擴建工廠時有填土竊占
10 情事等語，並未認定被告確有填土之事實，有該不起訴處分
11 書在卷可憑(見本院卷第221-222頁)，自不足為有利於原告
12 之認定。又原告雖主張如附圖二編號B部分係矮牆，亦為被
13 告所建云云，為被告所否認。查，原告雖稱其前將系爭土地
14 出租予王德文時，如附圖二編號B所示之矮牆即已存在，請
15 求傳喚證人王德文云云。惟原告前將系爭土地出租予王德文
16 時，如附圖二編號B之地基縱已存在，亦不足以證明該地基
17 即係被告所建、為被告所有，自無傳喚證人王德文必要。原
18 告復未能提出其他證據證明如附圖二編號B所示地基確係被
19 告所建、所有，自難為有利於原告之認定。從而，原告請求
20 被告應將系爭土地如附圖一編號A(面積45.31平方公尺)、編
21 號C(面積2.03平方公尺)所示土地剷除整平高過D部分之地
22 基，將該部分土地予以騰空，即屬無據，不應准許。

23 (五)原告依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不
24 當得利部分：

25 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
26 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第1
27 79條定有明文。請求返還不當得利，既以無法律上之原因而
28 受利益致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
29 應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返
30 還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所
31 有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上

01 占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損
02 害為斷（最高法院61年度台上字第1695號判決、104年度台上
03 字第715號判決意旨參照）。又租金之請求權因5年間不行使
04 而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而
05 獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還
06 利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已
07 罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請
08 求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高
09 法院96年度台上字第2660號民事裁判意旨參照）。

10 2、查，原告係於111年3月24日聲請調解（見111年度沙司調字第1
11 26號卷第7頁），原告自可向被告請求回溯5年即自106年3月25
12 日起之不當得利。至原告就106年3月24日前之不當得利請求
13 權，既經被告為時效消滅之抗辯，復已罹於5年消滅時效，原
14 告即不得再請求被告給付。故原告請求被告給付自106年3月2
15 5日起至返還占用土地之日止，相當於租金之不當得利，即屬
16 有據，應予准許；逾此範圍之不當得利請求，則屬無據，不
17 應准許。

18 3、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築改良物申報總
19 價年息10%為限。上開規定於租用基地建築房屋準用之。土地
20 法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地總價額，
21 係以法定地價為準，土地法施行法第25條亦有規定，而法定
22 地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法所申報
23 之地價。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而
24 言。再基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
25 斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經
26 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，
27 並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院著有68年度台
28 上字第3071號判例意旨參照）。查，被告無權占有原告所有
29 之系爭土地如附圖一編號A、C所示部分，而受有利益，致原
30 告受有損害，原告自得請求被告返還無權占用系爭土地如附
31 圖一編號A、C部分所受相當於租金之不當得利。而系爭土地1

06年至108年之申報地價為每平方公尺1440元，自109年起之申報地價為每平方公尺1360元，有系爭土地之地價第一類謄本在卷可按(見本院卷第33頁)。且參諸系爭土地坐落在臺中市○○區○○路000○○號，有建物登記謄本在卷可參(見本院卷第25頁)，使用分區為乙種工業區(見本院卷第81頁)，系爭鐵皮屋為被告經營工廠使用，可對外通行，業經本院至現場勘驗無訛，本院審酌上情並參酌被告利用系爭土地之經濟價值及所受利益等情，認應以申報地價6%計算被告無權占有所受利益，方為適當。再被告自原告聲請本件調解時起回溯5年無權占用系爭土地如附圖一編號A、C部分之面積合計為47.34平方公尺(計算式：45.31+2.03=47.34)，亦如前述，則被告就已發生之相當於租金之不當得利，即自106年3月25日起至112年6月2日本院言詞辯論終結之日止，得請求被告給付之金額為2萬4545元(計算式如附表所示)。故原告請求被告給付如主文第2項所示相當於租金之不當得利金額，即屬有據，應予准許。

4、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定週年利率5%計算之遲延利息。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，原告如主文第2項所示不當得利債權，核屬無確定期限之給付，而本件調解狀繕本係於111年4月7日送達被告(見111年度沙司調字第126號卷第19頁)，則原告請求就其中1萬9944元自111年4月8日起、4601元自112年6月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。應予准許。

5、原告自112年6月3日起至被告返還所占用土地之日止，每月得請求被告給付相當於租金之不當得利金額為322元(計算式：47.34×1360×6%÷12=322元)。再請求將來給付之訴，以有預為

請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條亦有明文。查，原告請求被告自106年3月25日起至返還所占用土地之日止之不當得利金，除於本院言詞辯論終結之日已屆期者外，均屬將來給付之訴，被告對已發生之不當得利債務既均未清償，對尚未發生或未屆期之相同債務顯有到期不履行之虞，原告預為請求至返還占用土地之日止之相當於租金不當得利，於法並無不合，且該等未發生或未屆期部分，因原告已起訴請求而預為催告，則原告就未發生或未屆期部分，於最後應給付各期不當得利金之日屆期時，如被告未為給付，即自翌月起應負遲延責任。是原告就被告無權占有系爭土地，未發生或未屆期部分之各期不當得利金，請求自翌年1月1日起至清償日止，按週年利率5% 計算之遲延利息，同屬有據。

四、綜上所述，被告所有如附圖一編號A所示鐵皮屋(面積45.31平方公尺(含如附圖二編號C所示圍牆(面積7.16平方公尺，寬度0.24平方公尺))、附圖一編號C所示圍牆及地基，無權占用系爭土地如附圖一編號A所示土地(面積45.31平方公尺)、附圖一編號C所示土地(面積2.03平方公尺)，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求判決如主文第1項所示，及依民法第179條規定，請求判決如主文第2-3項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保請為假執行之宣告，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。另為衡平被告之利益，並依民事訴訟法第392條，依職權宣告免為假執行之擔保金額。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 7 月 7 日

民事第二庭 法官 江奇峰

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 112 年 7 月 10 日

書記官 黃雅慧

附表：

請求不當得利 期間	計算式及金額
106 年 3 月 25 日 - 116 年 12 月 31 日	$47.34 \times 1440 \times 6\% \div 12 \times (9 \text{ 又 } 7/31) = 3145 \text{ 元}$
107 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	$47.34 \times 1440 \times 6\% = 4090 \text{ 元}$
108 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	同上
109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	$47.34 \times 1360 \times 6\% = 3863 \text{ 元}$
110 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	同上
111 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	同上
112 年 1 月 1 日 至 6 月 2 日	$47.34 \times 1360 \times 6\% \div 12 \times (5 \text{ 又 } 2/30) = 1631 \text{ 元}$