

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2441號

原告 蔡火爐
訴訟代理人 聶瑞瑩律師
高肇成律師

被告 李正陸
李正通

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李正陸應將坐落臺中市大雅區自強段四五六之一地號土地上，如附圖即臺中市雅潭地政事務所複丈日期民國一百一十一年十二月六日土地複丈成果圖所示編號B部分(面積為三平方公尺)土地上之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。
- 二、被告李正陸應給付原告新臺幣玖佰元，及自民國一百一十一年九月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十一年九月十三日起至騰空返還本判決第一項土地之日止，按月給付原告壹拾伍元。
- 三、被告李正陸、被告李正通應將坐落臺中市大雅區自強段四五六之一地號土地上，如附圖即臺中市雅潭地政事務所複丈日期民國一百一十一年十二月六日土地複丈成果圖所示編號C部分(面積為六十三平方公尺)土地上之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。
- 四、被告李正陸、被告李正通應給付原告新臺幣壹萬捌仟玖佰元，及自民國一百一十二年六月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年六月十三日起至騰空返還本判決第三項土地之日止，按月給付原告參佰壹拾伍元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告連帶負擔五分之一，其餘由原告負擔。

01 七、本判決第一項得假執行。但被告李正陸如以新臺幣參萬參仟
02 玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 八、本判決第二項得假執行。但被告李正陸如以新臺幣玖佰元為
04 原告預供擔保，得免為假執行。

05 九、本判決第三項於原告以新臺幣貳拾參萬元為被告李正陸、被
06 告李正通供擔保後，得假執行。但被告李正陸、被告李正通
07 如以新臺幣柒拾壹萬壹仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假
08 執行。

09 十、本判決第四項得假執行。但被告李正陸、被告李正通如以新
10 臺幣壹萬捌仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

11 十一、原告其餘假執行聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序方面

14 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
15 基礎事實同一，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正
16 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟
17 法第255條第1項第2款、第256條定有明文。次按原告於判決
18 確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1項
19 前段亦定有明文。查，原告起訴時聲明原為：「(一)被告李
20 正陸應將原告所有坐落臺中市○○區○○段000○0地號土地
21 (下稱系爭土地)上，如本院卷第21頁編號A所示之地上物拆除
22 除，並將占用土地返還予原告。(二)被告李正陸應給付原告
23 新臺幣(下同)1萬9,517元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國111年8
25 月20日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告325元。
26 (三)被告李文通、被告正鴻木業有限公司應將原告所有系爭
27 土地上，如本院卷第21頁編號B所示之地上物拆除，並將占
28 用土地返還予原告。(四)被告李文通、被告正鴻木業有限公
29 司應連帶給付原告11萬7,103元，及自起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年
31 8月20日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告1,952

元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。」嗣原告更正被告李文通之姓名為被告李正通，又於112年5月25日以民事聲請追加暨變更聲明狀將變更聲明為：「(一)被告李正陸應將原告所有坐落系爭土地上，如附圖編號B所示面積3平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。(二)被告李正陸應給付原告5,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年8月20日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告90元。(三)被告李正通、被告李正陸應將原告所有之系爭土地上，如附圖編號C所示面積63平方公尺之地上物拆除，並將占用土地返還予原告。(四)被告李正通、被告李正陸應連帶給付原告11萬3,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年8月20日起至返還土地予原告之日止，按月連帶給付原告1,890元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。」(見本院卷第177至178頁)其中，就更正被告李正通姓名部分，屬補充或更正事實上或法律上陳述者。就其餘變更部分，屬基於被告無權占用原告所有土地之同一基礎事實而為追加，主要爭點亦具共通性，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，被告李正陸所有如附圖即臺中市雅潭地政事務所111年11月14日雅土測字第170700號收件、複丈日期為111年12月6日之土地複丈成果圖編號B所示之地上物，已逾越地界而占用系爭土地(面積為3平方公尺)；被告李正陸、被告李正通共有如附圖編號C所示之地上物，及置放其內用之生產、營業用器械、雜物已逾越地界而占用系爭土地(面積為63平方公尺)，而妨害原告就系爭土地上開部分之所有權行使。又被告李正陸、被告李正通無權占用系爭土地，分別受有使用系爭土地之利益，各應返還原告相當租金之不當得利，而依內政部不動產交易實價查詢服務網資料，與系爭土地相同地段之土地，每月租金約為每

平方公尺30元，如附圖編號B所示地上物占用系爭土地面積為3平方公尺，被告李正陸獲有相當於租金之不當得利每月90元(計算式：30元×3平方公尺=90元)，及回溯5年計算相當於租金之不當得利5,400元(計算式：90元/月×12月×5年=5,400元)；如附圖編號C所示地上物占用系爭土地面積為63平方公尺，被告李正陸、被告李正通獲有相當於租金之不當得利每月1,890元(計算式：30元×63平方公尺=1,890元)，及回溯5年計算相當於租金之不當得利11萬3,400元(計算式：1,890元/月×12月×5年=113,400元)。為此，爰依民法第767條第1項之規定，請求被告李正陸拆除如附圖編號B所示地上物；被告李正陸、被告李正通拆除如附圖編號C所示地上物，並均將所占用之土地返還予原告，另依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告李正陸應將原告所有坐落系爭土地上，如附圖編號B所示面積3平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。(二)被告李正陸應給付原告5,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年8月20日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告90元。(三)被告李正通、被告李正陸應將原告所有系爭土地上，如附圖編號C所示面積63平方公尺之地上物拆除，並將占用土地返還予原告。(四)被告李正通、被告李正陸應連帶給付原告11萬3,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年8月20日起至返還土地予原告之日止，按月連帶給付原告1,890元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告李正陸以：如附圖編號B所示之地上物現為訴外人李正陽及其家人生活上使用，若拆除將影響其等生存，又該地上物於搭建時，原地主並無異議，故依民法第796條、第796條之1規定，自不得請求被告拆除。惟若拆除希望由原告負擔拆除費用，並希望駁回相當於租金之不當得利部分等語，資

01 為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 (二)被告李正通以：本件臺中市雅潭地政事務所之測量有誤，如
03 附圖編號C所示之地上物，面積非如附圖所示之63平方公
04 尺，且被告增建該地上物迄今已逾30年，原告未即時提出異
05 議，應屬默認如附圖編號C所示之地上物，並無越界占用系
06 爭土地等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院得心證之理由：

08 原告主張系爭土地為其所有，如附圖編號B、C所示地上物占
09 用系爭土地之面積分別為3、63平方公尺，如臺中市雅潭地
10 政事務所111年12月30日土地複丈成果圖所示等情，業據其
11 提出系爭土地登記第一類謄本、現場照片為證(見本院卷第2
12 3、29至32頁)，復經本院會同兩造於111年12月6日履勘現
13 場，並囑託臺中市雅潭地政事務所測量屬實，有本院勘驗筆
14 錄、現場照片及臺中市雅潭地政事務所111年12月30日雅地
15 二字地0000000000號函檢附之土地複丈成果圖(即附圖)在卷
16 可稽(見本院卷第93至105頁)，堪信為真正。被告李正通未
17 舉證證明上開土地複丈成果圖有何錯誤之處，空言稱如附圖
18 編號C部分地上物占用系爭土地之面積計算有誤，尚不足
19 採。另原告主張被告李正陸應將如附圖編號B所示地上物拆
20 除，被告李正陸、被告李正通應將如附圖編號C所示地上物
21 拆除，被告應連帶給付原告相當租金不當得利等節，為被告
22 否認，並以前詞置辯，是本院應審究者為：(一)原告主張依
23 民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告李正陸拆除如
24 附圖編號B所示地上物，及請求被告拆除如附圖編號C所示地
25 上物，是否有據？本件有無民法第796條或第796條之1適
26 用？(二)原告依民法第179條規定，請求被告給付占用系爭
27 土地之相當租金不當得利，是否有據？茲分述如下：

28 (一)原告得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告李正
29 陸拆除如附圖編號B所示地上物，及請求被告拆除如附圖編
30 號C所示地上物：

31 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
03 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
04 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
05 舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明
06 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院92
07 年度台上字第312號判決意旨參照)。次按當事人主張之事
08 實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託
09 法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以
10 自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事
11 訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。而當事人於訴訟上
12 所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院
13 之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，
14 在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實
15 相反之認定(最高法院92年度台上字第2557號判決參照)。經
16 查，被告於本院112年3月1日準備程序期日時，當庭自認如
17 附圖編號B所示部分地上物之事實上處分權人為被告李正
18 陸；如附圖編號C所示部分地上物之事實上處分權為被告共
19 有(見本院卷第130、131頁)，本院應受其等自認之事實所拘
20 束，並採為裁判基礎。又系爭土地為原告所有，如附圖編號
21 B、C所示地上物占用系爭土地之面積分別為3、63平方公
22 尺，已認定如前，被告復未能舉證證明有何占用系爭土地之
23 正當權源，應認屬無權占有。從而，原告依民法第767條第1
24 項前段、中段規定，請求被告李正陸拆除如附圖編號B所示
25 地上物，及請求被告拆除如附圖編號C所示地上物拆除，並
26 將所占用土地返還原告，自有理由。

27 2、被告固辯稱：兩造40年來都係以水溝為地界，被告建築系爭
28 編號B、C部分地上物時，原地主、原告未即時表示異議，原
29 告應係默認被告使用系爭土地，又若拆除如附圖編號B所示
30 地上物，將影響李正陽及其家人生存云云(見本院卷第181、
31 201、82頁)。惟查：

(1)按98年1月23日修正公布、98年7月23日施行之民法第796條第1項前段規定：「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。」較之修正前民法第796條前段規定：「土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物。」，增列「非因故意或重大過失」越界建築者始受保障，其修正立法理由即揭示：現行條文規定對越界建築者，主觀上不區分其有無故意或重大過失，一律加以保護，有欠公允，爰仿德國民法第912條、瑞士民法第674條之立法體例，於第1項增列非因故意或重大過失越界建築者，始加以保障，以示平允。次按98年1月23日增訂、98年7月23日施行之民法第796條之1第1項規定：「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。」其修正立法理由亦揭示：對於不符合第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號判決，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39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，但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第1項。另按修正之民法第796條及第796條之1規定，於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之。民法物權編施行法第8條之3亦有明文規定。查，本件系爭編號B、C部分地上物屬民法第796條、第796條之1規定修正施行前建築之建物，如有符合上開規定之情形，仍有修正後民法第796、第796條之1條規定之適用，先予敘明。

01 (2)按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界
02 而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法
03 第796條前段（現為第796條第1項前段）所明定。惟主張鄰
04 地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證
05 之責任（最高法院45年度台上字第931號判決、82年度台上
06 字第1799號判決意旨參照）。所謂知其越界，須鄰地所有
07 人事實上知悉越界建築，方足當之（最高法院83年度台上
08 字第605號判決要旨參照）。查，被告未能就原地主或原告
09 知其等越界建築而不即提出異議舉證證明，縱認系爭編號B、C
10 部分地上物於搭建時，非因故意或重大過失逾越地界，亦難
11 謂原告有不即提出異議之情事，被告辯稱依民法第796條第
12 1項，原告不得請求拆除系爭編號B、C部分地上物，即屬
13 無據。再查，如附圖編號B所示部分地上物為加強磚造之浴
14 廁，占用系爭土地面積僅為3平方公尺，有本院111年12月6
15 日勘驗筆錄、照片及附圖在卷可稽（見本院卷第93、97、9
16 8、105頁），而被告未就拆除編號B部分地上物，對於李正
17 陽及其家人將造成何等生存之影響舉證說明，是本院衡酌
18 拆除如附圖編號B所示部分地上物對被告李正陸造成之不
19 利益，以及不拆除上開占用部分對系爭土地所有權人之影
20 響，應認本件並無民法第796條之1適用，則被告抗辯依民
21 法第796條之1第1項規定，原告不得請求移去或變更系爭
22 占用部分建物，亦屬無據。綜上，本件並無民法第796條
23 第1項、第796條之1規定之適用，被告此部分所辯，委難可採。

24 (二)原告得依民法第179條規定，請求被告李正陸、被告李正通
25 各給付占用系爭土地之相當租金不當得利：

26 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
27 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第17
28 9條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，
29 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
30 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
31 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年度臺上字第1695號判決參照）。次按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。查，被告李正陸為如附圖編號B所示地上物之事實上處分權人，被告共有如附圖編號C所示地上物之事實上處分權，其等以上開地上物因占用系爭土地所獲利益，即為原告所受之損害，兩者間有直接因果關係，其所獲得相當租金之不當得利自應返還原告，原告此部分主張，即屬有據。

- 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價年息百分之10為限，土地法第97條復有明定。而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言。再依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所定申報之地價為法定地價。另依土地法第105條規定，同法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。基此，城市地方建築基地之租金，亦應以土地申報地價年息百分之10為限。至於，相當於租金不當得利之酌定，除以租約約定之租金數額為審酌標準外，並應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土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。經查，系爭土地為特定農業區，500公尺內有便利商店、站牌（見本院卷第23、94頁）。本院審酌上情，並酌以系爭編號B、C部分地上物目前作為浴廁、廠房使用，認被告所受利益金額以按系爭土地申報總價額年息百分之5計算為適當。又如附圖編號B所示地上物面積為3平方公尺，系爭土地於111年1月之申報地價為每平方公尺1,200元（見本院卷第23頁），是原告請求被告李正陸自111年9月12日起回溯5年受有之相當租金之不當得利數額應為900元（計算式：1,200×3×5%×5=9

00元)，及自民事起訴狀繕本送達(見本院卷第59頁)翌日即111年9月13日起，至被告李正陸拆除如附圖編號B所示地上物並返還占用土地之日止，按月給付15元(計算式： $1,200 \times 3 \times 5\% \div 12 = 15$)之相當租金不當得利；如附圖編號C所示地上物面積為63平方公尺，是原告請求被告自本院112年6月12日準備程序期日翌日起回溯5年受有之相當租金之不當得利數額應為1萬8,900元(計算式： $1,200 \times 63 \times 5\% \times 5 = 18,900$ 元)，及112年6月13日起至被告拆除如附圖編號C所示地上物並返還占用土地之日止，按月給付315元(計算式： $1,200 \times 63 \times 5\% \div 12 = 315$)之相當租金不當得利，即屬合理；逾此範圍之請求，即屬無理。

3、至原告請求被告李正陸、被告李正通就如附圖編號C所示地上物共同占用系爭土地部分應連帶給付不當得利乙節，惟按因連帶債務之成立，除以數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任外，以法律有規定者為限，民法第272條規定參照，而本件並無法律規定被告李正陸、被告李正通共同占用系爭土地部分應負連帶給付責任，且被告李正陸、被告李正通之給付並非不可分，故原告上開連帶請求部分，於法無據，不能准許。

(三)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，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。查，本件原告對被告之上開相當租金不當得利債權，核屬無確定期限之給付，原告請求被告李正陸自111年9月13日起至騰空返還占用如附圖編號B所示部分土地之日止；被告自112年6月13日起至騰空返還占用如附圖編號C所

01 示部分之土地之日止，均按週年利率百分之5計算之法定遲
02 延利息，亦屬合理。

03 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利之法律關
04 係，請求被告給付如主文第1至4項所示，為有理由，應予准
05 許；逾此請求為無理由，應予駁回。

06 五、本判決第3項，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為
07 假執行，核無不符，爰酌定相當擔保金准許之。另本判決第
08 1、2、4項，所命給付金額在50萬元以下，依民事訴訟法第3
09 89條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔
10 保准予假執行，僅係促使法院注意，毋庸為准駁之諭知。另
11 依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告提供相當
12 擔保金額後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲
13 請失所依據，併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
15 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條、第85條
17 第1項、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2
18 項。

19 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

20 民事第六庭 審判長法官 陳學德

21 法官 楊雅婷

22 法官 謝長志

23 正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

27 書記官 許家齡