

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3235號

原告 慶橋建設股份有限公司

法定代理人 白崇伸

訴訟代理人 張績寶律師

複代理人 王妤文律師

被告 張高振

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○地號土地上如附圖所示A部分，面積21.9平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣15,796元，暨自民國112年6月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國112年6月1日起至返還第一項土地之日止，按年依所占用面積給付當期申報地價年息10%之金額予原告。

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、二、三項於原告以新臺幣552,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,656,188元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、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者，不在此限；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255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，

01 本院會同臺中市興地政事務所人員於民國112年3月8日至
02 現場進行勘驗及測量，經該地政事務所鑑測完竣後，原告依
03 該地政事務所於112年3月9日中興地所二字第1120002447號
04 函檢送之收件日期112年1月30日興土測字8800號土地複丈成
05 果圖（下稱附圖，見本院卷第129頁），更正原起訴之聲明
06 第1項欲請求被告拆屋還地之範圍（見本院卷第139、140
07 頁），係屬更正事實上之陳述；另原告於本院審理中追加不
08 當得利之請求（見本院卷第137、139、167頁），經核係就
09 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
10 爭點亦具共通性，核與首開規定相符，均應予准許。

11 貳、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
12 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1
13 項前段定有明文。經查，被告經合法通知，無正當理由未到
14 場，無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
15 請，由其一造辯論而為判決。

16 乙、實體事項：

17 壹、原告主張：

18 一、坐落臺中市○○區○○段○○000地號土地（下稱系爭土地）
19 為原告所有，詎被告無法律上之權源，竟於系爭土地上興建
20 如附圖所示編號A之地上物（下稱系爭地上物），致侵害原
21 告對系爭土地之所有權。爰依民法第767條規定，請求被告
22 將系爭地上物拆除，並將系爭土地返還予原告。

23 二、又被告之系爭地上物無權占用系爭土地而受有利益，致原告
24 占有使用系爭土地之權益受有損害，原告自得依民法第179
25 條、第184條第1項前段，及土地法第105條、第97條第1項等
26 規定，請求被告返還及賠償其占用系爭土地相當於租金之不
27 當得利及損害賠償。系爭地上物據附近鄰居表示已興建迄今
28 達70幾年，而原告係於107年3月14日取得系爭土地之所有
29 權，自斯時起，算至112年5月31日止，以被告占用系爭土地
30 面積乘以歷年申報地價後之年息10%計算，被告合計共獲得3
31 1,591元之利益，此段期間被告應給付原告31,591元及自民

01 事準備續狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
02 算之法定遲延利息。另自112年6月1日起至被告返還所占有
03 之系爭土地之日止，被告應按年依占用面積給付當期申報地
04 價年息10%之不當得利予原告。

05 三、為此，原告爰依民法第767條、第179條、第184條第1項前段
06 規定提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應將系爭土地上如附圖
07 所示A部分，面積21.9平方公尺之地上物拆除，並將土地騰
08 空返還予原告。2. 被告應給付原告31,591元，暨自民事準備
09 續狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.
10 被告應自112年6月1日起至返還上開土地之日止，按年依所
11 占用面積給付當期申報地價年息10%之金額予原告。4. 原告
12 願供擔保，請准為假執行之宣告。

13 貳、被告經本院合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
14 作何聲明或陳述。

15 參、得心證之理由：

16 一、原告主張其為系爭土地之所有權人，被告以其所有、如附圖
17 所示編號A之系爭地上物占用系爭土地等情，業據其提出地
18 籍圖謄本、土地登記第二類謄本、經濟部商工登記公示資料
19 查詢服務基本資料、土地登記第一類謄本、現場照片、實價
20 登錄資料、不動產買賣契約書等件為證（見本院卷第17-23、
21 37-56頁）；並經本院囑託臺中市中興地政事務所派員會同
22 履勘現場並鑑測屬實，有本院112年3月8日勘驗筆錄及現場
23 照片、臺中市中興地政事務所112年3月9日中興地所二字第1
24 120002447號函及附圖在卷可查（見本院卷第113-121、12
25 7、129頁）。又被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞
26 辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述為爭執，
27 依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，視同自認，堪
28 認原告之主張為真正。

29 二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
31 段及中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有

01 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
02 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
03 舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
04 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
05 年度台上字第1552號、72年度台上字第2516號判決意旨參
06 照）。經查，系爭土地為原告所有，有土地登記謄本在卷可
07 佐（見本院卷第37頁），而被告自始未爭執系爭地上物為其
08 所有，系爭地上物占有系爭土地，復有附圖可憑（見本院卷
09 第129頁），今被告既未舉證證明其有何占用系爭土地之合
10 法權源，則原告本於系爭土地所有權人之地位，依民法第76
11 7條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，返
12 還占用之系爭土地屋，自屬有據，應予准許。

13 三、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之建
15 物，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。共有
16 人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範
17 圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利。再
18 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
19 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法第9
20 7條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
21 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，為
22 土地法施行法第25條所明定。又所謂法定地價，依土地法第
23 148條規定，則指土地所有人依該法規定所申報之地價。土
24 地法97條第1項之以年息10%為限，乃指房屋租金之最高限
25 額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息10%
26 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用
27 基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以
28 為決定之（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第307
29 1號判決意旨參照）。經查，被告係以系爭地上物無權占有
30 系爭土地，則被告所受之利益應為使用系爭土地所受之不當
31 得利。是以，關於被告之系爭地上物占用系爭土地所受相當

於租金之利益之計算標準，宜參酌土地法第105條、第97條第1項規定計算方為公允。又系爭土地位在臺中市西屯區協安段，土地周圍為大面積空地，空地上均為枯草及裸露礫石，附近建物則多為鐵皮或低樓層泥磚造結構，未見有任何商家，商業活動並不興盛等情，有原告所提供之現場照片，及本院勘驗筆錄、現場照片在卷可考（見本院卷第43、45、71-75、113-121頁），是本院審酌上情，及原告曾當庭表示：市政路將來會延伸經過系爭土地西側，如果10%計算過高，可以減縮至5%等語（見本院卷第137頁），認以系爭土地申報地價5%計算系爭地上物相當租金之不當得利，始屬適當。

四、復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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1項、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條亦定有明文。查原告係自107年3月14日起因買賣登記取得系爭土地（見本院卷第19頁），迄至原告起訴時之111年11月15日僅約4年8月餘，而被告所有之系爭地上物現場照片以觀，已老舊且多處殘破（見本院卷第43-45、71-75頁），系爭地上物於興建後顯歷時久遠，另參以附近鄰居亦表示該等建物興建迄今已約70餘年（見本院卷第115頁），堪認系爭地上物自原告取得系爭土地前，即已無權占用系爭土地甚明。原告請求被告自原告取得系爭土地之107年3月14日起至本件言詞辯論終結前之112年5月31日止，依被告占用面積21.9平方公尺乘以歷年申報地價後之年息百分之5計算相當租金之不當得利，合計共15,796元（計算式參

附表），及自民事準備續狀繕本送達翌日即112年6月6日（見本院卷第181-186頁）起至清償日止，按法定利率年息5%計算之遲延利息，核屬有理。另原告併請求被告給付自112年6月1日起至返還所占有之系爭土地止，按年依占用面積21.9平方公尺給付當期申報地價年息5%之不當得利，亦屬有據。原告其餘逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求被告應將坐落在系爭土地如附圖編號A（面積21.9平方公尺）之系爭地上物拆除，並將該系爭地上物占用之土地返還與原告，及被告應給付原告15,796元，及自112年6月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年6月1日起至返還如主文第1項所示土地之日止，按年依所占用面積給付當期申報地價年息5%之金額予原告，為有理由，應予准許。逾上開部分所為請求，則為無理由，應予駁回。莫查，原告依不當得利法律關係請求被告給付相當於租金之不當得利，既經准許，其併依民法第184條第1項前段規定為同一請求，屬選擇合併之訴，本院即無庸再行審究，併此敘明。

六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，應予准許，併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告亦得於預供擔保後免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、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 13 日
民事第三庭 法 官 林秉暉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕

01 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 7 月 13 日

03 書記官 楊雯君

04 附表：

05 原告請求自取得系爭土地登記日即107年3月14日起至112年5月31日，得請求被告給付不當得利金額新臺幣（下同）15,796元之計算方式如下（小數點以下四捨五入）：

①107.3.14~107.12.31共293天。

當期地價3,760元/m²×面積21.9m²×5%×293天/365天=3,305元。

②108.1.1~108.12.31共1年。

當期地價3,760元/m²×面積21.9m²×5%=4,117元。

③109.1.1~109.12.31共1年。

當期地價2,240元/m²×面積21.9m²×5%=2,453元。

④110.1.1~110.12.31共1年。

當期地價2,240元/m²×面積21.9m²×5%=2,453元。

⑤111.1.1~111.12.31共1年。

當期地價2,240元/m²×面積21.9m²×5%=2,453元。

⑥112.1.1~112.5.31共151天【112年尚無申報地價資料，故援用111年之申報地價2,240元/m²】。

當期地價2,240元/m²×面積21.9m²×5%×151天/365天=1,015元。

合計：3,305元+4,117元+2,453元+2,453元+2,453元+1,015元=15,796元。

06 附圖：