

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2018號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

張于憶律師

複代理人 林盟仁律師

被告 陳美玉

訴訟代理人 詹進永

蔡亞柏

上列當事人間請求除去侵害等事件，本院於民國113年12月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上如附圖即臺
中市中正地政事務所收件日期113年3月20日正土測字第043500號
土地複丈成果圖所示A、B、C、D、E部分之地上物拆除，並將土
地返還於原告。

被告應給付原告新臺幣4,380元，及自民國112年9月29日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國112年9月29日起至返還第一項土地之日止，按月給
付原告新臺幣73元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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；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3款、第256條分別定有明

01 文。查原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落於原告所有臺
02 中市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上之地
03 上物拆除（如附圖所標示黃色部分，占用面積暫以全部占用
04 計算，惟實際占用面積以測量為準），並將土地返還於原
05 告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）15,960元，及自起訴
06 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
07 算之利息；(三)被告自起訴狀繕本送達翌日起至將系爭土地返
08 還原告之日止，按月給付原告266元。嗣原告依臺中市中正
09 地政事務所（下稱中正地政事務所）收件日期民國113年3月
10 20日正土測字第043500號土地複丈成果圖（下稱附圖）之測
11 量結果，另於113年10月4日以民事陳報（一）狀變更訴之聲
12 明為：(一)被告應將坐落於原告所有系爭土地上之地上物拆除
13 （如附圖所標示A、B、C、D、E部分），並將土地返還於原
14 告；(二)被告應給付原告8,755元，及自起訴狀繕本送達被告
15 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被
16 告應自起訴狀繕本送達翌日起至將系爭土地返還原告之日
17 止，按月給付原告146元（見本院卷第171至172頁）。核原
18 告所為上開聲明(一)變更部分僅係依中正地政事務所複丈成果
19 圖測量結果為聲明之更正，係屬更正事實上之陳述，其餘聲
20 明部分則係減少請求返還不當得利金額，屬減縮應受判決事
21 項之聲明，揆諸前揭法條規定，核無不合，應予准許。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：原告於102年4月26日拍賣取得系爭土地，於102
24 年5月10日登記為土地所有權人，系爭土地遭被告所有門牌
25 號碼臺中市○○區○○路000巷00弄00號建物（下稱系爭建
26 物）所占用，兩造就系爭建物與系爭土地間並無租賃關係存
27 在，被告亦無任何占有系爭土地之合法權源；又被告無權占
28 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，是應按系爭土地
29 申報地價每平方公尺4,560元（即以系爭土地112年公告地價
30 5,700元之百分之80計算； $5,700 \text{元} \times 80\% = 4,560 \text{元}$ ）之週年
31 利率百分之10計算相當於租金之不當得利，則被告每月應給

01 付原告146元（計算式：系爭土地112年申報地價4,560元×占
02 用面積3.84平方公尺×10%÷12=146元，元以下4捨5入），
03 被告自102年5月10日起占用系爭土地，是原告請求自起訴前
04 5年之租金8,755元，爰依民法第767條第1項、第179條規定
05 提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將坐落於原告所有系
06 爭土地上之地上物拆除（如附圖所標示A、B、C、D、E部
07 分），並將土地返還於原告；(二)被告應給付原告8,755元，
08 及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百
09 分之5計算之利息；(三)被告自起訴狀繕本送達翌日起至將系
10 爭土地返還原告之日止，按月給付原告146元。

11 二、被告則以：系爭土地與被告所有臺中市○○區○○段000地
12 號土地相鄰，據隔壁社區住○○○○○○地○○段000○○00
13 00地號（防火巷）相通，同段1129地號上之建物所有人為防
14 止他人從防火巷進入社區，於1129、1129-1地號土地相鄰處
15 興建圍牆，是該圍牆並非被告所興建，其所有權並非被告，
16 被告未占用原告土地。又側門為原建商所興建，被告購屋時
17 之買賣標的不包含側門，被告並無側門之事實上處分權，且
18 被告不需使用該側門仍得自由出入；至於遮雨棚部分為被告
19 所興建，經確認界址後被告願意拆除。另被告遮雨棚雖占用
20 原告土地，然僅為土地之空間，系爭土地為畸零地，為鄰地
21 房屋建蔽率之空地，其經濟價值低，被告所得利益甚微，系
22 爭土地之租金應以申報地價週年率百分之5計算為宜等語，
23 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)原告主張其為系爭土地之所有權人，被告為系爭建物之所有
26 權人，被告之建物無權占有原告所有系爭土地，業據提出土
27 地登記第二類謄本、彩色空照圖、建物平面圖、地籍圖謄
28 本、建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第17至19頁、
29 第23頁、第27頁、第45頁），為被告所不爭執；又就系爭建
30 物越界占用系爭土地部分，經本院於113年4月18日會同兩造
31 前往現場履勘，並囑託中正地政事務所測量人員進行測量，

01 依該測量結果，認越界占用部分如附圖編號A（圍牆，下稱
02 系爭圍牆）、B（遮雨棚）、C（遮雨棚）、D（圍牆與遮雨
03 棚重疊部分）、E（側門與遮雨棚重疊部分）所示之地上物
04 （下稱系爭地上物），面積共計3.84平方公尺（計算式： $0.9+2.54+0.22+0.12+0.06=3.84$ ），有本院勘驗筆錄、
05 房屋現場照片、中正地政事務所113年7月3日中正地所二字
06 第1130007890號函所附收件日期113年3月20日正土測字第04
07 3500號土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第125至129頁、
08 第133至135頁、第139至141頁），被告就系爭地上物即側
09 門、圍牆、遮雨棚等處有占用系爭土地之事實亦不爭執，堪
10 認原告前開主張，洵屬真實。
11

12 (二)按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從
13 物，但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處分，及於
14 從物，民法第68條定有明文。又所謂常助主物之效用，應以
15 有輔助主物之經濟目的，與之相依為用，客觀上具恆久之功
16 能性關聯，而居於從屬關係者，即足當之。又所有人於原有
17 建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可
18 資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上
19 及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物
20 所有權範圍因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨
21 立性，即為獨立之建築物，苟其常助原有建築物之效用，而
22 交易上無特別習慣者，即屬從物。若增建部分已具構造上之
23 獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用
24 者，則為附屬物，其使用上既與原有建築物成為一體，其所
25 有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍因而擴
26 張。系爭建物現為被告所有，系爭地上物則係作為系爭房屋
27 遮陽遮雨之用及區隔被告個人所使用房屋及庭院、並阻止第
28 三人任意進出而設置之，與系爭建物在構造上具有一體使用
29 之功能，其經濟目的亦具有相依為用之效能，尚不得獨立為
30 物權之客體，而為系爭建物原有建築物所有權範圍擴張所
31 及，是依上開說明，系爭地上物固非被告所設置，然於被告

01 取得系爭建物之所有權後，亦應已隨同移轉予被告，被告具
02 有事實上之處分權，應無疑義。且查，觀諸113年4月18日勘
03 驗筆錄，被告自承「側門的鑰匙是我們的，側門我們也有使
04 用。」等語（見本院卷第125頁），可知被告對系爭側門及
05 與側門相連之系爭圍牆有為占有、使用、收益等事實，是
06 以，被告既為系爭建物之買受人，且系爭圍牆、側門部分亦
07 已交付予被告占有、使用，堪認被告取得系爭地上物之事實
08 上處分權，從而，被告上開所辯，應無可採。

09 (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；
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
11 者得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權占
12 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事
13 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其
14 土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占
15 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120
16 號判決意旨參照）。經查，原告主張系爭土地為原告所有，
17 而被告所有之系爭建物有如附圖編號A（圍牆）、B（遮雨
18 棚）、C（遮雨棚）、D（圍牆與遮雨棚重疊部分）、E（側
19 門與遮雨棚重疊部分）所示地上物，面積共計3.84平方公
20 尺，有越界占用系爭土地之事實，已如前述，被告既不爭
21 執，亦未證明其有占有使用系爭土地之正當權源，自屬無權
22 占有。是原告既為系爭土地之所有權人，本得於法令限制之
23 範圍內，自由使用收益系爭土地，被告未經原告同意占有系
24 爭土地，即屬無權占有，從而，原告依民法第767條第1項之
25 規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將所占用之土地返還
26 予原告，於法即屬有據。

27 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，
29 可能獲得相當於租金之利益為社會之通常觀念（最高法院61
30 年度台上字第1695號判決要旨參照）。次按城市地方房屋之
31 租金，以不超過土地及其建築物申報總價週年利率百分之10

01 為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97
02 條第1項、105條定有明文。所謂土地之申報總價，係指法定
03 地價，所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之
04 地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申
05 報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權
06 條例第16條規亦有明定。另就基地租金之數額，除以基地申
07 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
08 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地
09 租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價週年利率百分
10 之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參
11 照）。查被告以系爭地上物無權占用系爭土地，詳如前述，
12 被告所為即屬無法律上之原因而受利益，並致原告不能使用
13 系爭土地而受有損害，原告自得依不當得利之法律關係，請
14 求被告返還相當於租金之利益。又查，系爭土地於112年起
15 訴時公告地價為每平方公尺5,700元，有公告土地現值及公
16 告地價查詢表在卷可稽（見本院卷第31頁），申報地價以公
17 告地價之80%計算，則系爭土地每平方公尺申報地價為4,56
18 0元（計算式： $5,700 \times 80\% = 4,560$ ），本院審酌北屯路471
19 巷32弄巷道窄小，雙向會車困難，不易通行，此有Google街
20 景地圖查詢結果附卷可參，且被告以系爭地上物占用系爭土
21 地目的僅係供己及其家人居住使用，並未從事商業活動，復
22 參以系爭土地之位置、周遭繁榮程度、經濟價值等一切情
23 狀，認被告以系爭地上物占用系爭土地所受相當於租金之利
24 益，應以系爭土地申報總價額之週年利率百分之5計算為適
25 當，則原告主張以系爭土地申報地價週年利率百分之10計
26 算，亦屬過高，並非可採。準此，被告以系爭地上物占用系
27 爭土地，面積共計3.84平方公尺，既為兩造所不爭執，則以
28 系爭土地申報地價每平方公尺4,560元之週年利率百分之5計
29 算，原告主張得按月請求被告給付相當於租金之不當得利金
30 額為73元（計算式： $系爭土地112年申報地價4,560元 \times 占用$
31 $面積3.84平方公尺 \times 5\% \div 12 = 73元$ ，元以下4捨5入），及依

01 民法第126條之規定，請求被告給付起訴前5年之租金共計4,
02 380元（ $73 \times 12 \times 5 = 4,380$ ），均屬有據，逾此範圍之請求，
03 則無理由，應予駁回。

04 (五)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
08 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
09 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，
10 民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明
11 定。原告對被告之不當得利返還請求權，核屬無確定期限之
12 給付，本件既經原告提起民事訴訟，起訴狀繕本業於112年9
13 月18日寄存送達予被告（見本院卷第75頁），112年9月28日
14 發生送達效力，被告迄未給付，依前揭規定，被告即應於收
15 受起訴狀繕本後負遲延責任。是原告就上開4,380元，請求
16 自起訴狀繕本送達翌日即112年9月29日起至清償日止，按週
17 年利率百分之5計算之利息，應有理由。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條之規定，請求被告應將系爭
19 土地上如附圖所示A、B、C、D、E部分之地上物全部拆除，
20 並將系爭土地返還予原告；並依民法第179條規定，請求被
21 告應給付相當於租金之不當得利4,380元，及自112年9月29
22 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及被告
23 應自112年9月29日起至系爭土地返還原告之日止，按月給付
24 原告73元，均屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
25 由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
28 明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：本院審理結果雖認原告之訴一部有理
30 由，一部無理由，惟該敗訴部分，僅係就不當得利部分為原
31 告部分敗訴之判決，本院審酌此部分屬民事訴訟法第77條之

01 2第2項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民
02 事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件訴訟費用。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

04 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

05 法官 陳僑舫

06 法官 陳雅郁

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

11 書記官 丁于真