

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2395號

原告 警聯保全股份有限公司

法定代理人 蕭淑芬

訴訟代理人 林亮宇律師

陳虹羽律師

被告 陳宏育

訴訟代理人 陳清柱

被告 陳清柱

上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

(一)被告陳宏育應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號E部分（面積2.64平方公尺）之地上物拆除，並將前開土地騰空返還予原告。

(二)被告陳清柱應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號E1部分（面積0.38平方公尺）之地上物拆除，並將前開土地騰空返還予原告。

(三)被告陳宏育應給付原告新臺幣85元，及自民國114年7月10日起至清償日止，按週年利率百分五計算之利息；並自民國114年7月10日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣36元。

(四)被告陳清柱應給付原告新臺幣75元，及自民國114年6月27日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國114年6月27日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣5元。

(五)原告其餘之訴駁回。

(六)訴訟費用由被告陳宏育、陳清柱各負擔十分之一，其餘由原告負擔。

(七)本判決第一項得假執行。但被告陳宏育如以新臺幣61,570元為

01 原告預供擔保，得免為假執行。

02 (八)本判決第二項得假執行。但被告陳清柱如以新臺幣8,862元為
03 原告預供擔保，得免為假執行。

04 (九)本判決第三項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執
05 行。但被告陳宏育如分別以新臺幣85元及每期36元為原告預供
06 擔保，得免為假執行。

07 (十)本判決第四項前段及後段所命各期給付已到期部分，得假執
08 行。但被告陳清柱如分別以新臺幣75元及每期5元為原告預供
09 擔保，得免為假執行。

10 (十一)原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
13 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
14 限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
15 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
16 2、7款、第256條分別定有明文。查：

17 (一)本件原告為坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱
18 系爭土地）之所有人，其以民法第767條第1項之規定為請
19 求權基礎，原起訴請求被告賴徐彩雲、陳朝溪（民國114
20 年1月9日死亡後，經原告具狀聲明為其繼承人陳素臻、陳
21 美鳳、陳賢忠承受訴訟，見本院卷第243至256頁）、吳忠
22 政、吳忠益、黃鶴林、賴暉俊、賴雅玉、社團法人臺中市
23 北屯區大岸福德明王功德會（下稱大岸福德明王功德會）
24 等人應將無權占有系爭土地之地上物拆除並返還土地及給
25 付相當於租金之不當得利（見本院卷第56至57頁）。

26 (二)嗣經原告於114年1月20日具狀撤回被告大岸福德明王功德
27 會部分之訴（見本院卷第233頁）；而經本院會同兩造前
28 往現場履勘及囑託地政機關測量後，原告再於114年5月20
29 日具狀撤回未占有使用系爭土地之被告賴徐彩雲、陳素
30 臻、陳美鳳、陳賢忠、吳忠政、吳忠益、黃鶴林部分之訴
31 （見本院卷第297至298頁），僅請求：「被告賴暉俊、賴

01 雅玉應將系爭土地之鐵皮等地上物拆除（如附圖1編號E部
02 分，面積約7.5平方公尺，實際占用位置及面積以現場測
03 量為準），並將該部分土地返還予原告。」、「被告賴暉
04 俊、賴雅玉應給付原告新臺幣（下同）889元，及自本件
05 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
06 之利息；並應自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土
07 地之日止，按月給付原告127元。」（見本院卷第56、57
08 頁）。

09 （三）復因被告賴暉俊、賴雅玉於114年3月14日將其等所共有之
10 臺中市○○區○○段00000地號土地連同其上建物（含系
11 爭土地上如附圖所示編號E部分之地上物）出售予陳宏
12 育，並於114年4月8日以買賣為登記原因辦理所有權移轉
13 登記（見本院卷第365至367頁），原告遂於114年6月19日
14 具狀將本件被告變更為現實際占有使用人陳宏育及將前開
15 聲明變更為「被告陳宏育應將坐落系爭土地上，如附圖所
16 示編號E部分，面積2.64平方公尺之地上物拆除，並將該
17 部分土地騰空返還予原告。」、「被告陳宏育應給付原告
18 90元，及自民事追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自民事追加
20 被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日
21 止，按月給付原告45元。」（見本院卷361至364頁）。

22 （四）又因依現場履勘及地政測量結果，鄰地臺中市○○區○○
23 段00000地號土地所有權人陳清柱其所有之地上物亦有占
24 用系爭土地之情，原告乃於114年6月19日具狀時，同時追
25 加陳清柱為被告，請求「被告陳清柱應將坐落系爭土地
26 上，如附圖所示編號E1部分，面積0.38平方公尺之地上物
27 拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。」、「被告陳清
28 柱應給付原告96元，及自民事追加被告暨變更聲明狀繕本
29 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並
30 應自民事追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至返還系
31 爭土地之日止，按月給付6元。」（見本院卷第361至364

01 頁)。

02 (五) 經核原告前開所為訴之追加及變更，其請求之基礎事實均
03 屬同一，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，既與前開規
04 定相符，基於紛爭一次解決之考量，應予准許。

05 二、原告主張：

06 (一) 原告為系爭土地之所有人，被告陳宏育、陳清柱為同段65
07 6-4、656-3地號土地之鄰地所有人，被告陳宏育、陳清柱
08 前開所有土地上所興建之鐵皮建物，無權占用原告所有之
09 系爭土地如附圖編號E、E1所示面積2.64平方公尺、0.38
10 平方公尺部分之土地，妨害原告對系爭土地所有權之完整
11 行使，致系爭土地現狀與其本來應有之狀態，不相一致。
12 準此，原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項之
13 規定，請求被告陳宏育、陳清柱應將坐落系爭土地上之地
14 上物拆除並將該部分土地回復原狀後返還予原告。

15 (二) 被告陳宏育、陳清柱未經原告同意，亦無其他合法權源即
16 占用系爭土地，已損害原告對系爭土地之使用收益權利，
17 致原告受有相當於租金之損害。被告陳宏育無權占用系爭
18 土地面積為2.64平方公尺，依系爭土地113年1月當期申報
19 地價每平方公尺2,034.4元，按土地申報總價年息百分之1
20 0計算，每月相當於租金之不當得利為45元【計算式：2,0
21 34.4元/m²×2.64m²×10%÷12個月=44.75元/月，元以下四
22 捨五入】，是被告陳宏育自114年3月14日取得鄰地656-4
23 地號土地及其上鐵皮建物迄今，無權占用2個月之相當於
24 租金之不當得利為90元；又被告陳清柱無權占用系爭土地
25 密機為0.38平方公尺，依系爭土地113年1月當期申報地價
26 每平方公尺2,034.4元，按土地申報總價年息百分之10計
27 算，每月相當於租金之不當得利為6元【計算式：2,034.4
28 元/m²×0.38m²×10%÷12個月=6.44元/月，元以下四捨五
29 入】，是被告陳清柱自112年12月26日取得鄰地656-3地號
30 土地及其上鐵皮建物迄今，無權占用16個月之相當於租金
31 之不當得利為96元。

01 (三) 是原告爰依民法第767條第1項、第179條之規定，請求：

02 (1)被告陳宏育應將系爭土地上如附圖所示編號E部分（面
03 積2.64平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返
04 還予原告；(2)被告陳清柱應將系爭土地上如附圖所示編號
05 E1部分（面積0.38平方公尺）之地上物拆除，並將該部分
06 土地騰空返還予原告；(3)被告陳宏育應給付原告90元，及
07 自民事追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率百分之5計算之利息，並應自民事追加被
09 告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至返還前開土地之日止，
10 按月給付原告45元；(4)被告陳清柱應給付原告96元，及自
11 民事追加被告暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，
12 按週年利率百分之5計算之利息，並應自民事追加被告暨
13 變更聲明狀繕本送達翌日起至返還前開土地之日止，按月
14 給付原告6元；(5)原告願供擔保請准宣告假執行。

15 三、被告陳宏育、陳清柱均抗辯：希望能與原告和解，將占用部
16 分土地以鄰地與原告作交換，如此土地會比較完整等語。並
17 聲明：原告之訴駁回。

18 四、本院所為之判斷：

19 (一) 原告主張系爭土地為其所有，鄰地即同段656-3、656-4地
20 號土地分別為被告陳清柱、陳宏育所有，被告陳宏育所有
21 之鐵皮建物（含電箱）占有使用系爭土地如附圖編號E所
22 示面積2.64平方公尺部分土地，被告陳清柱所有之鐵皮建
23 物占有使用系爭土地如附圖編號E1所示面積0.38平方公
24 尺部分土地等情，業據提出現場照片（見本院卷第27、69
25 至71頁）、土地登記第二類謄本（見本院卷第45至46、81
26 至82、289、295頁）、地籍圖謄本（見本院卷第47、83
27 頁）、臺中市地籍異動索引（見本院卷第291至293、32
28 5、329、367、371頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷
29 第323、327、365、369頁）為證，並經本院於114年1月15
30 日會同兩造前往現場履勘及囑託地政機關測量人員測量確
31 認屬實，此有本院勘驗筆錄（見本院卷第209至217頁）、

01 履勘現場照片（見本院卷第229至231頁）、臺中市中正地
02 政事務所114年4月23日中正地所二字第1140004900號函檢
03 送之土地複丈成果圖（見本院卷第271至273頁）在卷可
04 稽，被告陳宏育、陳清柱對此亦不爭執，則原告前開主
05 張，自堪信為真正。

06 （二）按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之
08 虞者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當
09 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
10 事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求
11 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
12 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
13 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正
14 當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號判決
15 意旨參照）。查：

- 16 1、本件被告陳宏育、陳清柱既不否認其等所有如附圖編號13
17 -1、13-2、13-10、13-11、21-1、21-2、21-3所示之地上
18 物，確有分別占用系爭236-13、236-74、236-100、236-1
19 01、236-102地號土地等情，則被告陳宏育、陳清柱就其
20 等占有系爭土地具有合法權源乙節，即應負舉證之責。
- 21 2、被告陳宏育、陳清柱雖抗辯願意以其等所有之鄰地土地與
22 原告交換占用部分土地等情，然被告陳宏育、陳清柱既無
23 法提出相關事證以資證明兩造間有達成前開互換土地之合
24 意，且經原告當庭表示希望被告自行拆除地上物，目前沒
25 有和解意願等情（見本院卷第390頁），則被告陳宏育、
26 陳清柱前開所辯，即屬無據。
- 27 3、是以，被告陳宏育、陳清柱既無法舉證其等就系爭土地已
28 有合法使用之占有權源，則原告本於所有權人之地位，依
29 民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告陳宏育、
30 陳清柱應將前開無權占用部分之地上物予以拆除，並將占
31 用土地返還原告，即屬於法有據。

01 (三) 另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
02 其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償
03 還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明
04 文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，
05 為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參
06 照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
07 申報總價額年息百分之十為限，而此項規定於租用基地建
08 築房屋者亦得準用，土地法第97條第1項、第105條分別定
09 有明文。再所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人
10 依土地法所「申報之地價」為法定地價，除非土地所有權
11 人未於公告期間申報地價者，才以「公告地價」（並非公
12 告土地現值）百分之八十為其申報地價，土地法第148
13 條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦有
14 明文。而土地法第97條關於房屋及基地計收租金之規定，
15 於損害賠償事件雖非當然一體適用，然亦未嘗不可據為計
16 算賠償之標準（最高法院49年度台上字第1230號判例參
17 照）。查：

- 18 1、系爭土地為被告陳宏育、陳清柱無權占用之事實，業如前
19 述，則被告陳宏育、陳清柱因無權占用系爭土地而受有利
20 益，並致原告受有損害，原告自得對被告陳宏育、陳清柱
21 請求返還相當於租金之利益。
- 22 2、系爭土地位於臺中市北屯區，被告陳宏育、陳清柱所有之
23 前開地上物，其主要用途為鐵皮建物，審酌前開地上物利
24 用系爭土地之經濟價值及所受利益，及系爭土地113年1月
25 當期申報地價均為每平方公尺2,034.4元，此有土地登記
26 第二類謄本（見本院卷第81頁）在卷可稽，認被告陳宏
27 育、陳清柱所受相當於租金之利益，應按系爭土地申報地
28 價年息百分之8計算為適當。
- 29 3、從而，原告依不當得利之法律關係，請求：(1)被告陳宏育
30 給付自114年4月8日（即被告陳宏育以買賣為登記原因取
31 得所有權登記之日，見本院卷第365頁）起至114年6月18

01 日（即原告具狀變更陳宏育為本件被告之前1日，見本院
02 卷第361頁）止，共2個月又12日之期間，按被告陳宏育占
03 用範圍2.64平方公尺，以系爭土地113年1月當期申報總價
04 價每平方公尺2,034.4元，依年息百分之8計算相當於租金
05 之不當得利85元【計算式： $2.64\text{m}^2 \times 2,034.4\text{元}/\text{m}^2 \times 8\% \div 12$
06 個月 $\div 35.8\text{元}/\text{月}$ （元以下四捨五入）， $36\text{元}/\text{月} \times (2 + 1$
07 $1/30)$ 個月 $= 85.2\text{元}$ （元以下四捨五入）】，及自民事追
08 加被告暨變更聲明狀繕本送達之翌日即114年7月10日（見
09 本院卷第373頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算
10 之利息；暨自114年7月10日起至交還系爭土地之日止，按
11 月給付相當於租金之不當得利36元；(2)被告陳清柱給付自
12 113年3月22日（即原告以買賣為登記原因取得所有權登記
13 之日，見本院卷第81頁）起至114年6月18日（即原告具狀
14 追加陳清柱為被告之前1日，見本院卷第361頁）止，共1
15 年2個月又28日期間，按被告陳清柱占用範圍0.38平方公
16 尺，以系爭土地113年1月當期申報總價價每平方公尺2,03
17 4.4元，依年息百分之8計算相當於租金之不當得利75元
18 【計算式： $0.38\text{m}^2 \times 2,034.4\text{元}/\text{m}^2 \times 8\% \div 12$ 個月 $\div 5.15\text{元}/$
19 月（元以下四捨五入）， $5\text{元}/\text{月} \times (14 + 28/30)$ 個月 $\div 7$
20 4.7元 （元以下四捨五入）】，及自民事追加被告暨變更
21 聲明狀繕本送達之翌日即114年6月27日（見本院卷第375
22 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨
23 自114年6月27日起至交還系爭土地之日止，按月給付相當
24 於租金之不當得利5元，即屬正當，應予准許。至於，原
25 告逾此範圍之請求，即屬無據，要難准許。

26 (四) 綜上所述，原告爰依民法第767條第1項前段及中段、第17
27 9條之規定，請求：(1)被告陳宏育應將系爭土地上如附圖
28 所示編號E部分（面積2.64平方公尺）之地上物拆除，並
29 將前開土地騰空返還予原告；(2)被告陳清柱應將系爭土地
30 上如附圖所示編號E1部分（面積0.38平方公尺）之地上物
31 拆除，並將前開土地騰空返還予原告；(3)被告陳宏育應給

01 付原告85元，及自114年7月10日起至清償日止，按週年利
02 率百分5計算之利息；並自114年7月10日起至返還前開土
03 地之日止，按月給付原告36元；(4)被告陳清柱應給付原告
04 75元，及自114年6月27日起至清償日止，按週年利率百分
05 之5計算之利息；並自114年6月27日起至返還前開土地之
06 日止，按月給付原告5元，為有理由，應予准許。至於，
07 原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

08 五、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額均未逾50萬元，依民
09 事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告
10 假執行，無待原告之聲請，故原告所為聲請供擔保為假執行
11 之宣告，無非促使法院職權之發定而已，本院自無庸就其聲
12 請為准駁之裁判。另依職權宣告被告陳宏育、陳清柱於依本
13 院分別酌定之各項金額預供擔保後，得免為假執行。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
16 民事第六庭 法 官 巫淑芳

17 正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
21 書記官 施玉卿