

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第505號

原告 統興精密工業有限公司

法定代理人 張宏裕

訴訟代理人 郭耀元
羅婉秦律師

上一人

複代理人 江昕潔律師
鄒梓亞

被告 哲生精機廠股份有限公司

法定代理人 莊金安

被告 洪德盛

追加被告 阮氏金菁

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年11月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告哲生精機廠股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段
0000地號土地上如附圖所示編號H(面積14.59平方公尺)之建
物拆除，並將上開土地騰空返還原告。
- 二、被告哲生精機廠股份有限公司應給付原告新臺幣1萬6,352
元，及自民國114年4月9日起至清償日止，按週年利率5%計
算之利息。
- 三、被告哲生精機廠股份有限公司應自民國113年6月30日起至返
還上開占用土地之日止，按月給付原告新臺幣292元。
- 四、追加被告阮氏金菁應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土
地上如附圖所示編號L(面積4.06平方公尺)之建物拆除，並

01 將上開土地騰空返還原告。

02 五、追加被告阮氏金菁應給付原告新臺幣810元，及自民國114年
03 4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 六、追加被告阮氏金菁應自民國113年6月30日起至返還上開占用
05 土地之日止，按月給付原告新臺幣81元。

06 七、被告洪德盛應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如
07 附圖所示編號M(面積2.61平方公尺)之建物拆除，並將上開
08 土地騰空返還原告。

09 八、被告洪德盛應給付原告新臺幣2,912元，及自民國114年4月2
10 1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 九、被告洪德盛應自民國113年6月30日起至返還上開占用土地之
12 日止，按月給付原告新臺幣52元。

13 十、訴訟費用(除減縮部分外)由被告哲生精機廠股份有限公司負
14 擔70%、追加被告阮氏金菁負擔20%、被告洪德盛負擔10%。

15 十一、本判決第一項、第二項、第四項、第五項、第七項、第八
16 項於原告依序以新臺幣26萬2,900元、新臺幣7萬1,900
17 元、新臺幣4萬7,000元為被告哲生精機廠股份有限公司、
18 阮氏金菁、洪德盛供擔保後，得假執行；但被告哲生精機
19 廠股份有限公司、阮氏金菁、洪德盛如依序以新臺幣78萬
20 8,703元、新臺幣21萬5,734元、新臺幣14萬1,078元為原
21 告預供擔保，得免為假執行。

22 十二、本判決第三項、第六項、第九項於原告就按月給付已到期
23 部分，每期依序以新臺幣97元、新臺幣27元、新臺幣17元
24 為被告哲生精機廠股份有限公司、阮氏金菁、洪德盛供擔
25 保後，得假執行；但被告哲生精機廠股份有限公司、阮氏
26 金菁、洪德盛如每期依序以新臺幣292元、新臺幣81元、
27 新臺幣52元為原告預供擔保，得免為假執行。

28 事實及理由

29 壹、程序事項：

30 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
31 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此

限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告原聲明：(一)被告哲生精機廠股份有限公司(下稱哲生公司)應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)上如附圖編號H所示之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告。(二)哲生公司應給付原告新臺幣(下同)1,635元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。哲生公司並應自民國113年6月30日起至拆除第(一)項聲明之建物並返還土地為止，按月給付原告29元。(三)被告洪德盛應將坐落系爭土地上如附圖編號M所示之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告。(四)洪德盛應給付原告294元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。洪德盛並應自113年6月30日起至拆除第(三)項聲明之建物並返還土地為止，按月給付原告5元。(五)請依職權宣告假執行(見本院卷一第24至27頁)。嗣因查得如附圖所示編號L之建物為追加被告阮氏金菁所有，而於113年12月11日具狀追加阮氏金菁為被告(見本院卷一第332頁)。最終於114年11月13日本院言詞辯論期日變更訴之聲明如主文所示(見本院卷二第136頁)。核其追加阮氏金菁為被告係基於同一基礎事實所為；至變更請求給付金額部分，則屬擴張應受判決事項之聲明，均於法有據，應予准許。

二、本件哲生公司、阮氏金菁、洪德盛(下合稱被告，如單指其一逕稱其名)經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊為系爭土地之所有權人。伊因興建圍牆需求而發現系爭土地被占用，經伊在臺灣高等法院臺中分院111年度上字第615號事件(下稱111上615事件)於112年4月27日勘驗現場，發現哲生公司、洪德盛及訴外人王守仁(即阮氏金菁之前手)未經伊同意，分別在系爭土地上興建如附圖編號H、L、M所示之建物(下合稱系爭建物)，無權占用系爭土

01 地H(面積14.59平方公尺)、L(面積4.06平方公尺)、M(面積
02 2.61平方公尺)部分(下稱H、L、M土地)。嗣阮氏金菁於11
03 2年8月21日以買賣取得如附圖編號L所示之建物，均應拆除
04 還地。並請求哲生公司、洪德盛給付自108年10月31日(即伊
05 取得系爭土地之日)起至113年6月29日止(共56個月)、阮氏
06 金菁給付自112年8月21日(即阮氏金菁取得如附圖編號L所示
07 建物之日)起至113年6月29日止(共10個月)，及均自113年6
08 月30日起至拆除系爭建物並返還土地為止之相當於租金之不
09 當得利。為此，依民法第767條第1項前段、中段、第179條
10 前段、第181條但書等規定，請求被告拆除系爭建物、返還
11 H、L、M土地並給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：
12 如主文所示。

13 二、阮氏金菁、洪德盛未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
14 任何聲明或陳述。而哲生公司雖未於最後言詞辯論期日到
15 場，惟曾到庭表示若有越界，同意原告之請求等語(見本院
16 卷二第18頁)。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。無法律上之原因而受
20 利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領
21 人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
22 額，民法第767條第1項前段、中段、第179條前段、第181條
23 但書分別定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得
24 利，得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
25 求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當
26 於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第16
27 95號判決意旨參照)。另按城市地方房屋之租金，以不超過
28 土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第
29 1項定有明文。所謂土地之申報總價，係指法定地價，所謂
30 法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地
31 法施行法第25條、土地法第148條亦有明定。又基地租金之

數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基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（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

(二)原告主張之事實，業據其提出土地登記簿謄本、系爭建物占用外觀照片、內政部國土測繪中心112年6月20日測籍字第1121555408號鑑定書及鑑定圖（即附圖）、111上615事件勘驗筆錄等件為證（見本院卷一第37至138頁），並有不動產買賣契約書、系爭建物登記謄本在卷可憑（見本院卷一第259至264、289至291、307至313頁）。復經本院會同內政部國土測繪中心履勘現場確認系爭房屋現況同附圖，有內政部國土測繪中心114年1月15日測籍字第1141330294號函附卷可稽（見本院卷一第423至427頁）。阮氏金菁、洪德盛經合法送達未到庭陳述，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第1項、第3項前段規定，視同自認，應認原告主張阮氏金菁、洪德盛分別有於112年8月21日、108年10月31日起未經其同意，以如附圖編號L、M所示之建物，無權占用L、M土地為真實。是原告請求阮氏金菁、洪德盛應分別拆除如附圖編號L、M所示之建物，並返還L、M土地，即屬有據，應予准許。哲生公司以如附圖編號H所示之建物，占用H土地，亦有附圖在卷可憑，足資認定。哲生公司並未否認自108年10月31日起未經原告同意，以如附圖編號H所示之建物無權占用H土地，且表示若有越界，同意原告之請求等語（見本院卷二第18頁）。是原告請求哲生公司應拆除如附圖編號H所示之建物，並返還此部分土地，亦屬有據，亦應准許。

(三)從而，原告以系爭建物無權占用H、L、M土地，係屬無法律上原因而獲有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告依前揭法條規定，請求被告給付不當得利，即有理由，應予准許。審酌系爭土地位於臺中市太平區，面臨太平區主要道路新仁路，鄰近工業鬧區，往來便利，有Google街景地圖網頁資料可參。綜合衡量系爭土地之位置、工商業繁榮程度、

01 被告利用土地之經濟價值及所受利益等因素，認原告請求每
02 年相當於租金之不當得利，以系爭土地113年之申報地價(即
03 每平方公尺為2,400元)年息10%計算並無不當。是原告請求
04 哲生公司應給付不當得利1萬6,352元(計算式：240元÷12月×
05 14.59平方公尺×56月=16,352元，元以下四捨五入，下同)之
06 本息及自113年6月30日起至返還占用土地之日止，按月給付
07 相當於租金之不當得利292元(計算式：240元÷12月×14.59
08 平方公尺=292元)、阮氏金菁應給付不當得利810元(計算
09 式：240元÷12月×4.06平方公尺×10月=810元)之本息及自113
10 年6月30日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金
11 之不當得利81元(計算式：240元÷12月×4.06平方公尺=81
12 元)、洪德盛應給付不當得利2,912元(計算式：240元÷12月
13 ×2.61平方公尺×56月=2,912元)之本息及自113年6月30日起
14 至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利52
15 元(計算式：240元÷12月×2.61平方公尺=52元)，洵屬有
16 據，應予准許。

17 (四)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
22 但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其
23 利率未經約定，亦無法律可據者，年息為百分之5，分別為
24 民法第229條第2項、第233條第1項及第203條所明定。本件
25 被告對原告所負之不當得利債務，並無確定之給付期限，原
26 告以本件民事擴張訴之聲明狀繕本之送達，作為催告被告給
27 付不當得利之通知，是於斯時已生催告效力，而被告仍未給
28 付，則原告請求被告依上述金錢債務一併給付自民事擴張訴
29 之聲明狀繕本送達哲生公司之翌日即114年4月9日(民事擴
30 張訴之聲明狀繕本於114年4月8日送達哲生公司，見本院卷
31 二第53頁)起、送達阮氏金菁之翌日即114年4月21日(民事

擴張訴之聲明狀繕本於114年4月10日寄存送達阮氏金菁，依民事訴訟法第138條第2項規定，於114年4月20日發生送達之效力，見本院卷二第63頁）、送達洪德盛之翌日即114年4月21日（民事擴張訴之聲明狀繕本於114年4月10日寄存送達洪德盛，依民事訴訟法第138條第2項規定，於114年4月20日發生送達之效力，見本院卷二第59頁），均至清償日止，按年週年利率5%計算之法定遲延利息，於法有據，亦應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條前段、第181條但書等規定，請求如主文所示，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

民事第七庭 法 官 陳佳伶

上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（應附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（應附繕本）。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 115 年 1 月 26 日

書記官 陳淑華

附圖：內政部國土測繪中心112年6月20日測籍字第1121555408號函附鑑定圖。