

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1385號

原告 蔡哲倫

訴訟代理人 蔡恩惠

被告 古蘭嬌

訴訟代理人 張怡君

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將臺中市○區○○段000000地號土地上，如附圖所示編號(1)部分，面積12平方公尺之排水溝移除，土地填平回復原狀後，返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣1萬227元，及自民國113年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國113年7月26日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣432元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求被告應將臺中市○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上排水溝移除並完成填平土地（112年度中補字3615號卷11頁）。嗣追加聲明，請求被告應①自民國113年7月25日起至系爭排水溝移除並完成填平土地之日止，按月給付新臺幣（下同）3,388元；②給付原告8萬1,312元，及自113年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷103頁），經核追加聲明部分與原起訴部分，均本於系爭土地占用爭議等之同一事實而為請求，係基於同一基礎原因事實所為追加，核與首

01 開規定相符，應予准許。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告因其所有毗鄰系爭土地之「○○○○」公寓汙水排洩，無權占有系爭土地如臺中市中正地政事務所鑑測日期113年1月26日、2月21日之複丈成果圖（下稱附圖）所示編號(1)面積12m²，設立連外排水溝行經系爭土地與巷口溝渠連接（下稱系爭排水溝），爰依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將系爭排水溝移除並填平土地，將上開占用土地返還原告。又被告無權占用系爭土地12m²，受有依附近土地行情計算相當租金之不當得利，依民法第179條之規定，請求被告給付自原告取得系爭土地日111年7月20日至追加不當得利日即113年7月25日之不當得利8萬1,312元。另自113年7月25日至被告返還所占用系爭土地日止，按月給付原告3,388元等語。並聲明：(一)被告應將系爭排水溝移除並完成填平土地。(二)被告應自113年7月25日起至系爭排水溝移除並完成填平土地之日止，按月給付3,388元。(三)被告應給付原告8萬1,312元，及自113年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

19 二、被告則以：系爭排水溝30年前即已存在，願意將廢水改道，並已向市政府申請，但希望由原告自行填平土地。另不應以鄰近住宅用地計算租金，亦不應以系爭土地全部面積計算等語，並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷：

24 (一)拆除地上物及返還土地部分：

25 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。原告主張系爭土地為其所有，系爭土地上之系爭排水溝為被告所有及占用系爭土地之範圍等情，為被告所不爭執，復經本院會同兩造及臺中市中正地政事務所測量人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖（即附圖）可證（中補卷53至65、97頁），原告上開主張，堪認實在。又被告自承系爭排水溝為

01 其使用等語（本院卷104頁），被告既未舉證證明其占用系
02 爭土地有何正當權源，原告依民法第767條第1項之規定，請
03 求被告將系爭排水溝移除，並將系爭土地返還原告，核屬有
04 據。

05 (二)相當租金之不當得利部分：

06 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
07 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
08 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
09 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
10 為度，非以請求人所受損害若干為準；而無權占有他人土
11 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
12 人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相
13 當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號
14 判決參照）。查原告於111年7月20日因拍賣取得系爭土地，
15 系爭排水溝為被告所有，則原告主張被告自111年7月20日起
16 至今，因無權占有系爭土地如附圖所示(1)部分而受有相當於
17 租金之利益，顯無法律上原因，而致原告受有損害，原告依
18 民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得利，應
19 屬有據。

20 2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
21 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法
22 第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，
23 建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，
24 為土地法施行法第25條所明定。又所謂法定地價，依土地法
25 第148條規定，則指土地所有人依該法規定所申報之地價。
26 惟土地法第97條第1項之以年息百分之10為限，乃指房屋租
27 金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價
28 額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程
29 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社
30 會感情等情事以為決定之（最高法院46年度台上字第855
31 號、68年度台上字第3071號判決參照）。經查，系爭土地位

01 於都市發展之成熟區，地處臺中市北區○○路，周遭有國立
02 臺中技術大學、中友百貨、太平國小、一中街商圈等，業據
03 兩造供承在卷（本院卷105頁），並有GOOGLE地圖可稽（本
04 院卷93至97頁），交通及生活機能便利；而系爭土地之111
05 年1月之申報地價為每平方公尺5,236元、113年1月之申報地
06 價為每平方公尺5,404元，有土地登記第一類謄本在卷可佐
07 （中補卷17頁），衡諸系爭土地之位置、工商業繁榮之程度
08 及被告利用土地作為排放住戶水流使用之經濟價值及所受利
09 益等情，堪認被告因使用系爭土地如附圖所示編號(1)部分，
10 每年每平方公尺所獲相當於租金之利益，應以當期申報地價
11 年息百分之8計算相當於租金之利益，較為允當，原告主張
12 以附近租金行情平均每月每坪560元計算云云，並提出網路
13 資料為憑（本院卷61頁），然上開網路資料均係位於北屯
14 區，面積為104至275坪不等，可蓋廠房等，與系爭土地之條
15 件顯不同，洵非有據。

16 3. 基上計算回溯5年之不當得利金額，為1萬227元【計算式：
17 (1)111年7月20日起至112年12月31日止：111年度申報地價5,
18 236元/平方公尺×年息8%×12平方公尺×(1+165/366)=7,2
19 93元。(2)113年1月1日起至113年7月25日止：113年度申報地
20 價5,404元/平方公尺×年息8%×12平方公尺×(207/366)=2,
21 934元。(1)7,293元+(2)2,934元=1萬227元，元以下四捨五
22 入，下同】，按月金額為432元【計算式：113年度申報地價
23 5,404元/平方公尺×年息8%×12平方公尺÷12個月=432元】，
24 應可採憑。是以，原告請求被告給付相當於租金之不當得利
25 1萬227元，及自113年10月1日（被告對此日起算利息，沒有
26 意見，本院卷104頁）起至清償日止，按年息5%計算之利
27 息，暨自113年7月26日起至返還所占用土地之日止，按月給
28 付432元之不當得利，亦屬有據。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應
30 將坐落系爭土地上如附圖所示編號(1)部分之系爭排水溝移除
31 填平，並將該部分土地返還予原告；並依民法第179條之規

01 定，請求被告給付相當於租金之不當得利1萬227元及自113
02 年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨應自11
03 3年7月26日起至返還系爭土地為止，按月給付432元，為有
04 理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
07 敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：本件原告敗訴部分僅涉不當得利之請
09 求，而以一訴附帶請求其孳息，依修正前民事訴訟法第77條
10 之2第2項之規定，不併算為本件訴訟標的價額而為徵收裁判
11 費，此既不導致訴訟費用增減，故本院依民事訴訟法第79條
12 之規定審酌後，認訴訟費用應均由被告負擔。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
14 民事第四庭 法 官 吳金玫

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
19 書記官 張筆隆