

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3098號

原告 南寶實業股份有限公司

法定代理人 黃天然

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 林盟仁律師

被告 高青翔

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國113年1月22日日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○區○○段00000○0000000地號土地上，如附圖即臺中市中山地政事務所土地複丈成果圖編號A所示面積2平方公尺、6.94平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣12,158元，及自民國112年8月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年8月11日起至返還第1項占用土地之日止，按月給付原告新臺幣203元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行。但被告如以新臺幣254,432元為原告預供擔保，得免為假執行。

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3款定有明文。又依同法第256條規定，本件原告起訴時原請求：「一、被告應將坐落臺中市○區○○段○○○○○○地號土地上（如附圖編號A部分所示）之鐵皮屋拆除、臺中市○區○○段0000000地號土地上（如附圖編號B部分所

示)之鐵皮屋及水井(含馬達及水管)移除後,土地回復原狀返還原告。二、被告應給付原告新臺幣(下同)13,600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,暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止,按月給付原告272元」等語(見補字卷第9頁)。嗣於民國113年1月22日當庭以言詞變更聲明為「一、被告應將臺中市○區○○段000○000號土地上如臺中市中山地政事務所(下稱中山地政)土地複丈成果圖測量之6.94平方公尺的面積拆除後返還原告。二、被告應將臺中市○區○○段00○00號土地上如中山地政土地複丈成果圖測量之2平方公尺的面積拆除後返還原告。三、被告應給付原告12,158元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息;暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止,按月給付原告243元」(見卷第66頁),核屬基礎事實同一,更正應受判決事項之聲明,合於前開規定,應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為臺中市○區○○段00000○0000000地號土地(下合稱系爭土地)之所有權人,惟系爭土地遭被告以鐵皮屋、水井(含馬達及水管)等物(下稱系爭地上物),無權占用原告所有83-47、221-126地號土地,如中山地政112年12月1日複丈成果圖所示A區塊部分、面積分別為2、6.94平方公尺,被告因此受有使用該部分土地之利益,致原告受有損害,被告自應將系爭地上物拆除,將該部分土地返還原告,且系爭土地112年公告現值每平方公尺3,400元,按公告地價80%計算之申報地價為2,720元,依土地法第97條第1項規定,年租金以當期申報總價10%計算,系爭土地每年租金為272元,每月租金為243元,以占用面積8.94平方公尺計算,起訴前5年相當於不當得利之租金為12,158元(272元×8.94×5),被告應給付予原告;暨至返還系爭土地之日前按月給付原告243元。而被告所稱之另案範圍之土地與本件完全不同,且原告撤回原因係因被告自行拆除佔用之土地,故

與本件無關等語，爰依民法第767條第1項、第179條、土地法第97條之規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將臺中市○區○○段000○000號土地上如中山地政土地複丈成果圖測量之6.94平方公尺的面積拆除後返還原告。(二)被告應將臺中市○區○○段00○00號土地上如中山地政土地複丈成果圖測量之2平方公尺的面積拆除後返還原告。(三)被告應給付原告12,158元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告243元。

二、被告則以：系爭土地其中83-47地號土地及旁邊水井所坐落之221之126號土地，前於58年間由被告祖父高江與前地主即啟信纖維公司達成使用協議，後系爭土地由原告標售取得，嗣被告復於89年間，透過前東信里里長與原告代表進行協商，針對系爭土地之使用權限達成共識，合意內容為「臺中市○區○○路000巷0○0號後面蓋的鐵皮屋所占用83之47地號土地不能超過一丈，以及覆蓋水井的鐵皮屋不能超過10尺」（上開鐵皮屋部分占用83之47地號土地，及221之126地號土地），同時約定對於83之47地號土地之對外通行權利」（下稱系爭協議）。原告曾於99年間對被告提出返還不當得利訴訟（本院99年度中簡字第458號，下稱前案），向被告主張系爭土地之相關權利，經前案法官到現場勘察，並經傳訊證人謝春池里長到庭作證，確認被告確實有使用系爭土地之權利，並由原告撤回起訴在案。詎原告明知被告基於系爭協議有權使用系爭土地，係合法並非無權占用，竟仍向被告提起本件訴訟，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其為系爭土地之所有權人，被告在系爭土地上設置系爭地上物等節，為被告所不爭執，且經本院會同兩造勘驗屬實，有本院勘驗筆錄、土地登記第一類謄本、照片、中山地政112年12月7日中山地所二字第1120014683號函暨土地複

丈成果圖等件附卷可稽（見補字卷第17-23頁；本院卷第45-53頁），自堪信為真實。

(二)而原告主張被告所設置之系爭地上物，乃無權占用其所有之系爭土地，應予拆遷等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明定。本件被告固不否認其在系爭土地上設置系爭地上物，然抗辯兩造於89年間，已就系爭土地之使用權限達成系爭協議，揆諸前揭說明，自應由被告就其具合法占有權源之事實負舉證責任。
2. 被告就兩造間曾於89年間就系爭土地之使用權有達成共識乙節，雖據提出其於98年11月26日通知原告之台中大智郵局第340號存證信函為佐，惟細譯該存證信函之內容，係被告自陳有口頭協議云云，惟既經原告否認，被告復未能提出其他證據以實其說，被告所辯，自是無據，難以信採。被告另辯稱：原告前於99年間對被告提起之返還不當得利事件即前案，已經原告撤回等情，固據其提出本院99年7月1日中院彥中簡民火99中簡458字第64070號函為證（見卷第25頁），然對此原告已稱前案範圍之土地與本件完全不同、原告撤回起訴係因被告自行拆除佔用之土地等語（本院卷第66頁），而關於前述99年度中簡字第458號業經銷毀（已逾10年保存期間），無從查悉，實難以原告曾撤回訴訟一情即認定原告有明示或默示同意被告可設置系爭地上物佔用系爭土地。被告既未能舉證證明其有何占有土地之正當權源，而被告所有之

01 系爭地上物占用原告所有系爭土地一情，有附圖即中山地政
02 複丈成果圖標示A區塊部分可明（見本院卷第53頁），則原
03 告訴請被告拆除系爭地上物，即屬有據。

04 3.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
06 第179條定有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於
07 租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
08 95號判決參照）。被告無權占有使用原告所有系爭土地如附
09 圖即中山地政複丈成果圖所示A區塊部分（面積2平方公尺、
10 6.94平方公尺），業如前述，自受有相當於租金之利益，致
11 原告受有不能使用收益之損害，且系爭地上物占有期間已超
12 過起訴前5年，為兩造所不爭執（見補字卷第13頁；本院卷
13 第22頁），故原告依不當得利之法律關係，就系爭地上物占
14 有面積共8.94平方公尺，請求被告給付自起訴日起回溯5年
15 期間（即107年7月7日起112年7月6日）之租金；及請求自起
16 訴狀繕本送達翌日即112年8月11日（見補字卷第41頁）起至
17 返還系爭土地之日止，無權占有系爭土地所受相當於租金之
18 利益，於法有據。

19 4.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價額年息10%為限，土地法第97條定有明文。又此規定，依
21 同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。本院斟酌
22 被告於系爭土地上搭蓋系爭地上物，占用土地之利益不高，
23 認原告之請求以土地申報總價額年息8%計算之損害金，尚屬
24 允當。又系爭土地112年公告現值每平方公尺3,400元，按公
25 告地價80%計算之申報地價為2,720元，本院審酌系爭土地係
26 位於臺中市區，被告設置系爭地上物，僅為覆蓋使用該位置
27 之水井，已據被告具狀陳明（見卷第22頁），依目前民生用
28 水情形，其所為顯不具必要性，故認原告主張按申報地價年
29 息10%計算被告無權占有訟爭土地所受相當於租金之利益，
30 核屬有據。依此核算，系爭土地年租金每平方公尺為272
31 元，以系爭地上物占用面積為8.94平方公尺計算，每年租金

為2,432元（計算式： $272\text{元} \times 8.94\text{m}^2 = 2,432\text{元}$ ，元以下四捨五入），每月租金為203元（計算式： $2,432\text{元} \div 12 = 203\text{元}$ ），則原告請求起訴前5年相當於不當得利之租金為12,158元（計算式： $2,720\text{元} \times 10\% \times 8.94 \times 5 = 12,158\text{元}$ ），及自起訴狀繕本送達翌日起即112年8月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年8月11日起至返還系爭土地之日止，按月給付203元，核屬有據，逾此範圍之請求（即請求被告按月給付超過203元部分），尚屬無據。

(三)又按給付無確定期限者，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；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229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告請求被告給付相當於租金之不當得利，係屬金錢給付之債，又無確定期限，則依上揭規定，原告就已屆期之不當得利部分12,158元，併請求自起訴狀繕本送達翌日即112年8月11日（見補字卷第41頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條、土地法第97條第1項之規定，請求被告拆除如附圖即中山地政複丈成果圖所示A區塊部分之系爭地上物，並將該部分占用土地騰空返還予原告，並給付12,158元及自112年8月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年8月11日起至返還前開所占用土地之日止，按月給付203元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

六、本件判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易

01 訴訟程序，所為被告敗訴判決，應依同法第389條第1項第3
02 款之規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保請准宣
03 告免為假執行，核無不合，爰併諭知之。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

06 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

07 法 官 王怡菁

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

14 書記官 王素珍