

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第1740號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 楊鴻霖、李育哲

被告 黃建隆

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

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地，如內政部國土測繪中心於112年11月3日鑑測之鑑定圖所示甲位置（即C--D--E--H--J--K--O--C連接線所圍藍色區域）、面積3.04平方公尺，同鑑測之鑑定圖所示乙位置（即E--F--G--H--E連接線所圍黃色區域）、面積0.45平方公尺等地上物拆除，併將土地交還予原告。

被告應給付原告新臺幣(下同)21,124元，併自民國113年1月1日起至交還土地日止，按年應給付原告新臺幣5,317元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項，得假執行；但如被告以新臺幣24萬9,447元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。查原告法定代理人原為陳昭義，嗣於訴訟程序中變更為楊明州，有原告公司變更登記表附卷可憑，並據楊明州具狀聲明承受訴訟（本院卷第49-53頁），於法並無不合，應予准許。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
03 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明二原為：被告
04 應給付原告新臺幣（下同）8,636元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。另自
06 民國112年4月1日起迄返還土地之日止，按年給付原告1,536
07 元（本院卷第15頁）；嗣於113年3月20日民事辯論補充狀將
08 聲明更正為：被告應給付原告21,124元，及自113年1月1日
09 起至交還土地日止，按年給付原告5,317元（本院卷第197
10 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，符合上揭規定，應予
11 准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：原告所有臺中市○○區○○段00000地號土地（下
14 稱系爭土地），遭被告於同段296、297地號土地上搭建鐵架
15 鐵皮房屋（下稱系爭建物）占用3.49平方公尺。又原告與被告
16 間並無租賃、借貸等法律關係，其占用係屬無權占有，經原
17 告多次勸其自行拆除，均遭拒絕。再者，被告占用系爭土地
18 搭建系爭建物，已逾五年以上，請求被告給付相當於租金之
19 不當得利，而系爭土地已出租予訴外人金林建設開發股份有
20 限公司，依該租賃契約書租金計算，故請求被告應給付原告
21 109年1月1日起至112年12月31日共4年之租金21,124元，及
22 按年給付相當於租金損害5,317元，爰依民法第767條、第17
23 9條之規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1、2項所
24 示。（二）願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：當初蓋房子的時候，有特別申請鑑定，鑑界位置
26 點在現在看來並沒有越界，原告歷次此土地標租鑑界，並無
27 告知有越界建築情事。又原告提告部分是系爭建物主體結
28 構，若拆除，房屋便無法使用，被告占用部分顯然不影響原
29 告對系爭土地之整體利用，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
30 回。如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張系爭土地為原告所有，系爭建物則為被告所有，且
02 系爭建物如甲位置、面積3.04平方公尺及附圖編號B、面積
03 0.45平方公尺部分土地等情，有系爭土地登記謄本、複丈成
04 果圖、地價表、土地現況照片、系爭建物整體照片、系爭建
05 物無權占用照片、土地地價謄本在卷可稽(本院卷第21-27
06 頁、第63-82頁、第93頁、第185頁)，並聲請囑託內政部國
07 土測繪中心測量；被告則否認有占用系爭土地之情，並以前
08 詞置辯。

09 (二)被告雖抗辯依照鑑界位置並無越界情事，並提出複丈成果
10 圖、系爭房屋照片、房屋稅繳納通知書為證(本院卷第89
11 頁、第101頁、第221頁)。本案經本院於112年11月3日會同
12 兩造與鑑測機關鑑測人員到場勘測，並囑託內政部國土測繪
13 中心測量人員測量結果，鑑定事項：「請測繪被告鋼構鐵皮
14 水泥建物(以滴水線為準)，及冷氣及支架有無占用原告所有
15 系爭270-1土地？如有，占用之位置及面積為何」，鑑定結
16 果略以：「(四)圖示甲(C--D--E--H--I--J--K--O--C 連接
17 線所圍藍色區域)係被告所有鋼構鐵皮水泥建物牆壁逾越使
18 用春安段270-1地號土地之範圍，其面積為3.04平方公尺；
19 圖示乙(E--F--G--H--E 連接線所圍黃色區域)係被告所有冷
20 氣與支架逾越使用春安段270-1地號土地之範圍，其面積為
21 0.45平方公尺。」等語，此有內政部國土鑑定中心112年12
22 月20日之鑑定書(下稱系爭鑑定書)在卷可憑，堪認系爭房
23 屋有逾越系爭土地之事實。

24 (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。
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項固
26 定有明文。惟土地所有人非因故意或重大過失逾越地界建築
27 房屋，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，為免土地所
28 有人損失過鉅，且於社會經濟有較大影響，鄰地所有人不得
29 請求移去或變更其房屋，此觀民法第796條第1項前段規定即
30 明。如土地所有人因重大過失逾越地界建築房屋，或雖無重
31 大過失，但鄰地所有人已知其越界而即時提出異議，因不該

01 當於該規定之要件，鄰地所有人對於無權占有其土地之土地
02 所有人房屋，本得依民法第767條第1項規定請求移去或變更
03 其逾越地界之房屋。惟為免對社會經濟及當事人利益造成重
04 大損害，民法第796條之1第1項賦與法院裁量權，斟酌公共
05 利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更(最高法
06 院105年度台上字第586號判決意旨參照)。

07 (四)經查，被告所有之系爭建物固確越界建築，而無權占用原告
08 系爭土地之3.49平方公尺，已認定如前。然觀諸被告當初特
09 別請地主申請鑑界，系爭建物亦是按照之前鑑界界址興建，
10 顯然並無任何事證足以證明被告係故意逾越地界建築房屋。
11 被告固因重大過失致所興建之系爭建物逾越地界，且被告復
12 未能舉證證明原告知其越界而不即提出異議情事，復觀諸被
13 告興建之系爭建物係屬違章建築，予以拆除對社會經濟難認
14 有何影響，因此，爰審酌被告固非意逾越地界建築房屋，並
15 參著兩造就系爭土地、建物之整體利用效能、經濟利益、居
16 住安全、財產權、社會成本及兩造之利益、公共利益，認應
17 予以全部拆除，以符政府不鼓勵興建違章建築之政策，原告
18 主張被告應拆除系爭越界建築部分，堪認有據，應予准許。

19 (五)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能
21 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年台
22 上字第1695號判決意旨可資參照。本件被告無法律上原因受
23 有占有使用系爭土地之利益，已如前述，致原告受有不能占
24 有使用收益之損害，原告自得依不當得利法則求為被告給付
25 相當於租金之不當得利。次按城市地方房屋之租金，以不超
26 過土地及其建築物申報總價年息百分10為限，租用基地建築
27 房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。前
28 開規定所謂建築基地之租金，按申報價額年息百分之10為
29 限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額
30 年息百分之10計算，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
31 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地

01 租金相比較，以為決定(最高法院46年台上字第855號、68年
02 台上字第3071號判決意旨參照)。本院審酌系爭土地係坐落
03 臺中市南屯區春安段，周遭多飲食店、交通便利、生活機能
04 良好，並參酌系爭土地形狀狹長、面積非大等情，認原告主
05 張以系爭土地申報地價年息5.5%計算相當於租金之不當得
06 利，尚屬適切。系爭土地出租予金林建設開發股份有限公司，
07 依該租賃契約書每年固定租金為998,800元，租賃面積
08 為811平方公尺，茲以固定租金1平方公尺1年為1,232元(計
09 算式：998,800元÷811平方公尺=1,232元，元以下四捨五
10 入)，被告占用3.49平方公尺之租金為4,300元(計算式：1,2
11 32元×3.49平方公尺=4,300元，元以下四捨五入)；浮動租
12 金1年為983元(計算式：申報地價5,120元×占用面積3.49平
13 方公尺×年息5.5%×1年=983元，元以下四捨五入)，是被告應
14 給付自109年1月1日起至112年12月31日止之相當於租金不當
15 得利21,132元【計算式：(4,300元+983元)×4年=21,132
16 元】，及自113年1月1日起至交還土地日止，按年給付原告
17 5,318元(計算式：申報地價5,305元×占用面積3.49平方公尺
18 ×年息5.5%×1年+4,300元=5,318元，小數點後四捨五入)。
19 是原告主張被告應給付原告21,124元，及自民國113年1月1
20 日起至交還土地日止，按年給付原告5,317元，核屬有據，
21 應予准許。

22 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項、第821條規定訴請
23 被告應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地，如內政
24 部國土測繪中心於112年11月3日鑑測之鑑定圖所示甲位置
25 (即C--D--E--H--J--K--O--C連接線所圍藍色區域)、面積3.
26 04平方公尺及同鑑定圖所示乙位置(即E--F--G--H--E連接線
27 所圍黃色區域)、面積0.45平方公尺等地上物拆除，併將土
28 地交還予原告，及依不當得利之法律關係請求被告應給付原
29 告21,124元，併自113年1月1日起至交還土地日止，按年應
30 給付原告5,317元，則屬有據，為有理由，應予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院

01 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予以逐一論駁，併此
02 敘明。

03 六、本件(原告勝訴部分)係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
04 簡易訴訟程序，並為被告一部敗訴之判決，依同法第389條
05 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至原告陳明願供擔
06 保請准宣告假執行部分，僅促使法院依職權發動假執行之宣
07 告，法院毋庸為准駁之判決。被告聲請宣告免為假執行，核
08 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

12 法 官 陳學德

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

19 書記官 賴恩慧