

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第3445號

原告 廖樹城

訴訟代理人 楊孝文律師

複代理人 王妤文律師

被告 楊蕙菁

訴訟代理人 廖健智律師

詹右辰律師

參加人 范素玉 住○○市○○區○○里0鄰○○路○段
00○○號

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年11月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○街000○○地號土地如臺中市興
地政事務所113年2月26日興土測字第020400號土地複丈成果圖編
號A所示占用位置(面積：2.33平方公尺)之地上物清除，並將土
地返還原告。

被告應給付原告新臺幣309元，及自民國112年8月30日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國112年8月30日起，至清除地上物並返還第一項所示
土地之日止，按月給付原告新臺幣12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4萬9396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，但請求之
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至3款定有明文。原告起訴
時聲明為：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段000○○地

01 號土地(下稱系爭土地)如附圖所示黃色區塊部分(詳細位置
02 及面積以實測為準)之地上物清除，並將土地返還原告。

03 (二)被告應給付原告新臺幣(下同)3,070元，及自起訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
05 息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至清除地上物並
06 返還第一項所示土地之日止，按月給付原告128元。嗣於113
07 年10月30日以民事辯論意旨狀減縮並變更聲明為：後述原告
08 聲明所示(本院卷第241頁)。原告變更聲明為如後述原告
09 訴之聲明所示核其請求之基礎事實與原起訴同一，且屬減縮
10 應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

11 貳、實體事項：

12 一、原告主張：原告為系爭土地及同段402-3地號其上325建號建
13 物(門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000巷00號，下稱原
14 告建物)所有權人，被告所有同段422地號土地(下稱422地號
15 土地)及其上未保存登記鐵皮建物(門牌號碼：臺中市○○區
16 ○○巷00○0號，下稱系爭地上物)占用原告所有系爭土地及
17 國有財產署之413-2地號土地(下稱413-2地號土地)。原告就
18 現況測量結果2.33平方公尺無意見，然認為界址位置尚有疑
19 義，應先行確定土地界址。又被告無權占用系爭土地，自應
20 給付相當於租金之不當得利477元，及自起訴狀繕本送達翌
21 日起至系爭地上物拆除之日止，按月給付20元，爰依民法第
22 179條、第767條第1項前段規定，提起本件訴訟。並聲明：
23 (一)被告應將坐落系爭土地如臺中市中興地政事務所113年2
24 月26日興土測字第020400號土地複丈成果圖編號A所示占用
25 位置(面積：2.33平方公尺)之地上物清除，並將土地返還原
26 告。(二)被告應給付原告477元，及自起訴狀繕本送達翌日
27 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告
28 應自起訴狀繕本送達翌日起，至清除地上物並返還第一項所
29 示土地之日止，按月給付原告20元。(四)願供擔保請准宣告
30 假執行。

31 二、被告則以系爭地上物於97年時建築完畢，而原告建物於100

01 年興建時，應可得知系爭地上物有越界，惟原告卻未即時提
02 出異議，故不得請求移去或變更系爭地上物。又原告若對於
03 本件經界位置有疑義，應另提確認經界之訴。原告所提出地
04 籍圖、街景圖及航照圖無法看出確有占用之情事，而被告於
05 110年4月29日向參加人范素玉購買422地號土地及系爭地上
06 物時，向被告表明僅占用413-2地號土地，故原告無從請求
07 被告拆屋還地，更無從請求給付相當於租金之不當得利，系
08 爭土地並於同年6月8日移轉登記予被告。退步言之，系爭地
09 上物占用面積甚微，縱認被告須返還相當於租金之不當得
10 利，系爭地上物所占用系爭土地之面積顯然不足0.5平方公
11 尺，以申報地價之年息百分之3計算，被告僅須支付38.4
12 元，並按月給付1.6元，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
13 回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

14 三、參加人則以：被告購買系爭土地時既已知悉系爭地上物有越
15 界情形，表示被告願意承受系爭土地及系爭地上物之現狀，
16 原告請求拆屋還地即與伊無關。另系爭地上物存在已久，被
17 告向伊買受系爭土地時，亦知悉伊有持續向財政部國有財產
18 署中區分署繳納補償金。

19 四、得心證之理由：

20 (一)原告主張於認定是否有越界建築時，必須先確定相關系爭土
21 地之界址，如未確認界址位置，將無從判定建物所在之位置
22 是否有越界，故對於系爭地上物實際占用面積非僅2.33平方
23 公尺，恐係因土地界址偏移所致，要求確認界址認定，惟本
24 件案件係給付訴訟，若原告就界址位置有爭執，自應以另行
25 提起確認經界之訴，先予敘明。

26 (二)原告主張被告占用系爭土地如臺中市中興地政事務所土地複
27 丈成果圖所示編號A面積2.33平方公尺部分，業據提出土地
28 登記第一、二類謄本、地籍圖、街景圖、航空圖、建物登記
29 第二類謄本、現場照片（本院卷第25-39頁、第51-55頁、第
30 145-153頁），復經本院會同兩造及臺中市中興地政事務所於
31 113年5月3日履勘現場查明屬實，製有履勘筆錄、照片及臺

01 中市興地政事務所113年2月26日興土測字第020400號土地
02 複丈成果圖附卷可稽，應堪信為真實。

03 (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。
04 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
05 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
06 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
07 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
08 權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意
09 旨參照）。經查，系爭地上物占用系爭土地如臺中市興地
10 政事務所土地複丈成果圖所示編號A部分，業如前述。而被
11 告並未能舉證證明占有系爭土地有何正當權源，從而，原告
12 主張被告無權占用系爭土地，應可採認，是原告依民法第76
13 7條第1項之規定，請求被告將占用系爭土地如土地複丈成果
14 圖編號A部分所示之系爭地上物拆除，並將占用之土地騰空
15 返還原告，自屬有據。被告固以前揭情詞置辯，惟被告並未
16 就系爭地上物興建時，原告事實上知悉越界建築之情，舉證
17 以實其說，徒以兩造分別建造房屋之時點，逕推論原告知越
18 界之情而不異議，即不可採。

19 (四)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 臺中市西屯區廣福段，鄰近臺中科學園區及水湳經貿園區、
04 交通方便、生活機能尚可，並參酌系爭土地形狀狹長、面積
05 非大等情，認被告應返還利益之額度，應以系爭土地申報總
06 價年息百分之5計算為適當。參以系爭土地111年之申報地價
07 為每平方公尺1,280元，是依被告占用面積加以計算，原告
08 請求自被告取得系爭土地所有權之日即110年6月8日起，至
09 原告提起本件訴訟即112年7月5日止之相當於租金之不當得
10 利，合計309元(計算式：申報地價1,280元×占用面積2.33
11 m^2 ×5%×2又27/365年=309元，元以下四捨五入)，另請求被
12 告自起訴狀繕本送達翌日即112年8月30日至清除系爭建物並
13 返還所占用之土地止，按月給付相當於租金之不當得利12元
14 (計算式：申報地價1,280元×占用面積2.33 m^2 ×5%÷12月=12
15 元)，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，不應准許。

16 五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任；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，民法第229條第1
21 項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為
22 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
23 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
24 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233
25 條第1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之返還不當得
26 利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴
27 訟，且民事起訴狀繕本於112年8月29日合法送達被告(本院
28 卷第71頁)，則原告請求被告自起訴狀繕本送達被告之翌日
29 即112年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
30 遲延利息，核無不合，應予准許。

31 六、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段規定訴請被告應

01 將坐落系爭土地如臺中市興地政事務所113年2月26日興土
02 測字第020400號土地複丈成果圖編號A所示占用位置(面積：
03 2.33平方公尺)之地上物清除，並將土地返還原告，及依民
04 法第179條規定之法律關係請求被告應給付原告309元，及自
05 112年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
06 息，另請求自112年8月30日起，至清除地上物並返還第一項
07 所示土地之日止，按月給付原告12元。則屬有據，為有理
08 由，應予准許。至逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
10 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予以逐一論駁，併此
11 敘明。

12 八、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
13 簡易訴訟程序，並為被告一部敗訴之判決，依同法第389條
14 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
15 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
16 告，法院毋庸為准駁之判決。被告聲請宣告免為假執行，核
17 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

20 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

21 法 官 陳學德

22 以上為正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

28 書記官 賴恩慧