

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3060號

原告 陳忠仁

被告 日奧建設事業股份有限公司

法定代理人 廖高彬

被告 王敏榮

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告日奧建設事業股份有限公司應將坐落臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號C部分(面積5.45平方公尺)、編號E部分(面積0.44平方公尺)之地上物拆除，並將上開占用部分之土地返還原告。
- 二、被告日奧建設事業股份有限公司應將坐落臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號B部分(面積2.87平方公尺)、編號D部分(面積0.25平方公尺)之地上物拆除，並將上開占用部分之土地返還原告。
- 三、被告王敏榮應將坐落臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號A部分，面積3.75平方公尺之地上物拆除，並將上開占用部分之土地返還原告。
- 四、被告日奧建設事業股份有限公司應給付原告新臺幣8,936元，及自民國113年8月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國113年10月11日起至返還第一、二項所示占用土地之日止，按月給付原告新臺幣186元。
- 五、被告王敏榮應給付原告新臺幣4,650元，及自民國113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，並自民國113年8月21日起至返還第三項所示占用土地之日止，按月給付原告新臺幣78元。

01 六、訴訟費用由被告日奧建設事業股份有限公司負擔71%、被告
02 王敏榮負擔29%。

03 七、本判決第一、二項得假執行。但被告日奧建設事業股份有限
04 公司如以新臺幣205,428元為原告預供擔保，得免為假執
05 行。

06 八、本判決第四項得假執行。但被告日奧建設事業股份有限公司
07 如以新臺幣8,936元及到期金額全額為原告預供擔保，得免
08 為假執行。

09 九、本判決第三項得假執行。但被告王敏榮如以新臺幣85,500元
10 為原告預供擔保，得免為假執行。

11 十、本判決第五項得假執行。但被告王敏榮如以新臺幣4,650元
12 及到期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

13 事實及理由

14 壹、程序事項

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
16 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一，民
17 事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴後，
18 依臺中市大里地政事務所民國113年11月28日土地複丈成果
19 圖（下稱附圖）之測量成果，變更聲明為：如後述訴之聲
20 明。經核其請求基礎事實同一，揆諸上開規定，核無不合，
21 應予准許。

22 貳、實體事項

23 一、原告主張：

24 (一)緣坐落臺中市○里區○○段000○000地號兩筆土地(下合稱
25 系爭土地)為原告所有，被告日奧建設事業股份有限公司、
26 王敏榮分別為同段376、377地號土地之所有權人，上開2筆
27 土地直接毗鄰系爭土地。被告等分別以其地上物無權越界占
28 用系爭土地，其占用情形如附圖編號A、B、C、D、E所示，
29 原告依民法第767條規定請求其等拆除其地上物後，將土地
30 回復原狀並返還予原告。

31 (二)又被告等之地上物，分別無權占用原告所有系爭土地，使原

01 告受有不能使用收益系爭土地之損害，原告自得請求被告等
02 給付占用部分相當於租金之不當得利。因被告日奧建設事業
03 股份有限公司係於109年9月11日始取得376地號土地，故請
04 求被告日奧建設事業股份有限公司給付自起訴後之113年9月
05 11日起回溯4年期間相當於租金之不當得利新臺幣(下同)8,9
06 36元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息，並自113年10月11日起至返還占用土地之日
08 止，按月給付原告186元；另請求被告王敏榮給付自起訴之
09 日起回溯5年期間相當於租金之不當得利4,650元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
11 並自113年8月21日起至返還占用土地之日止，按月給付原告
12 78元。

13 (三)並聲明：①如主文第1至5項所示。②原告願供擔保請准宣告
14 假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)被告日奧建設事業股份有限公司：伊係於109年9月11日取得
17 376地號土地之所有權，而376地號土地與系爭土地間原本即
18 存有圍牆，伊並未予以拆除或變動，一切依原本範圍使用，
19 故原告請求伊移除自有未洽；又兩造依現況範圍使用土地已
20 存有相當時日，原告多年來均未有反對或疑義，足徵被告依
21 現況使用系爭土地已為原告應許及默示同意；又此次測量結
22 果，與前次測量的坪數有差，是否之前地政人員測量方式有
23 問題，才造成本件糾紛等語。並聲明：原告之訴駁回。

24 (二)被告王敏榮：377地號土地與系爭土地之界址，是之前的人
25 界定的，伊已經是第三手，倘有界址的問題，為何之前兩代
26 人員都沒說等語。

27 三、得心證之理由

28 原告主張被告等無權占有系爭土地，並受有相當於租金之不
29 當得利等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌
30 者厥為：(一)被告等之系爭地上物是否無權占有系爭土地？(二)
31 原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利，及其得請求

之金額為何？茲分述如下：

(一)被告等之系爭地上物無權占有系爭土地：

- 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條前段定有明文。所謂無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占有之權源者，均屬之(最高法院87年度台上字第2024號判決意旨參照)。次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。
- 2.原告主張其為系爭土地之所有權人，被告日奧建設事業股份有限公司之地上物占用臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號C部分面積5.45平方公尺、編號E部分面積0.44平方公尺、又占用臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號B部分面積2.87平方公尺、編號D部分面積0.25平方公尺，另被告王敏榮之地上物占有臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號A部分面積3.75平方公尺等事實，業據提出臺中市○里區○○段000○000○000○000地號土地謄本、臺中市大里地政事務所113年7月8日土地複丈成果圖等件為證(本院卷第24至38頁)，並經本院會同臺中市大里地政事務所人員至現場履勘，分別製成勘驗筆錄及臺中市○里地○○○○000○00○0○里地○○○○0000000000號函及所附臺中市大里地政事務所113年11月28日土地複丈成果圖在卷可稽(見本院卷第118至124頁)，自堪信為真實。被告等雖辯稱其等皆以取得376、377地號土地時之現況範圍使用，不知有占用事實，應係先前界址錯誤所致云云，惟其等取得土地時，自可得知依地籍圖或土地複丈成果圖所示之374、375、376、377、378地號土地，均為完整長方形面積，然其等取得土地後實際使用之範圍，因占用到系爭土地A、B、C、D、E部分面積之故，皆明顯成為凸角方形面積，而與上開圖面、甚與鄰地374、375、378地號土地之使用情況皆不符，自難推諉為全然不知，且就其所辯界址錯誤乙節亦未

舉證以實其說，礙難採信，堪認被告等確係無權占用系爭土地。

3.從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告日奧建設事業股份有限公司將坐落臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號C部分面積5.45平方公尺、編號E部分面積0.44平方公尺之地上物拆除，及將坐落臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號B部分面積2.87平方公尺、編號D部分面積0.25平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還原告；另請求被告王敏榮將坐落臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號A部分面積3.75平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告，自屬有據。

(二)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利及其得請求之金額：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被告日奧建設事業股份有限公司所有系爭地上物無權占用原告所有之臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號C部分面積5.45平方公尺、編號E部分面積0.44平方公尺、臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號B部分面積2.87平方公尺、編號D部分面積0.25平方公尺；被告王敏榮無權占有原告所有之臺中市○里區○○段000地號土地，如附圖所示編號A部分面積3.75平方公尺，業經認定如前，自受有相當於租金之利益。是原告請求被告日奧建設事業股份有限公司給付自訴訟繫屬日後之113年9月11日起回溯4年期間相當於租金之不當得利，及自113年10月11日起按月給付無權占有上開土地所受相當於租金之利益，及請求王敏榮給付自起訴之日起回溯5年期間相當於租金之不當得利，及自113年8月21日起按月給付無權占有上開土地所受相當於租金之利益，於法有據。

2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價

01 年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土
02 地法第97條第1項、105條定有明文。所謂土地之申報總價，
03 係指法定地價，而所謂法定地價，係指土地所有權人依土地
04 法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地
05 價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、
06 平均地權條例第16條規亦有明定。另按基地租金之數額，除
07 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
08 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
09 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息1
10 0%最高額。本院參酌系爭土地坐落位置、經濟用途、周遭工
11 商繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度及利用狀況等因
12 素，認原告主張被告給付相當於租金之不當得利，以申報地
13 價年息10%計算，尚屬適當。又臺中市○里區○○段000○00
14 0地號土地，於109至113年間之申報地價，均為每平方公尺
15 2,480元，有系爭土地謄本及地價查詢資料附卷可憑，是系
16 爭土地之申報地價應以每平方公尺2,480元為計算基準。

17 3.被告日奧建設事業股份有限公司係自109年9月11日取得376
18 地號土地，有376地號土地謄本在卷可稽(見本院卷第30
19 頁)，其占用系爭土地之面積共為9.01平方公尺(計算式： $5.45 + 0.44 + 2.87 + 0.25 = 9.01$)，故其自113年9月11日起回
20 溯計算4年期間之不當得利數額為8,938元(計算式： $2,480$
21 元 $\times 9.01$ 平方公尺 $\times 10\% \times 4$ 年 $= 8938$ 元，元以下四捨五入)，
22 自113年9月12日起每月之不當得利為186元(計算式： $2,480$
23 元 $\times 9.01$ 平方公尺 $\times 10\% \div 12$ 月 $= 186$ 元，元以下四捨五入)，
24 原告於此範圍內，僅請求被告日奧建設事業股份有限公司給
25 付8,936元，及自113年10月11日起至返還占用之系爭土地之
26 日止，按月給付原告186元，核屬有據。

28 4.被告王敏榮係自101年3月1日取得377地號土地，有377地號
29 土地謄本在卷可稽(見本院卷第36頁)，其占用系爭土地之面
30 積為3.75平方公尺，故其自訴訟繫屬之日起即113年7月17日
31 起回溯計算5年期間之不當得利數額為4,650元(計算式： $2,$

480元 $\times$ 3.75平方公尺 $\times$ 10% $\times$ 5年=4,650元），自113年7月18日起每月之不當得利為78元（計算式：2,480元 $\times$ 3.75平方公尺 $\times$ 10% $\div$ 12月=78元，元以下四捨五入），原告於此範圍內，僅請求被告王敏榮給付4,650元，及自113年8月21日起至返還占用之系爭土地之日止，按月給付原告78元，亦屬有據。

5.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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告對被告日奧建設事業股份有限公司、王敏榮上開分別回溯4年、5年期間之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，而原告起訴狀繕本分別於113年8月28日合法送達被告日奧建設事業股份有限公司（送達證書見本院卷第64頁）、於113年8月29日送達被告王敏榮（送達證書見本院卷第71-1頁），則原告就被告日奧建設事業股份有限公司不當得利數額8,938元部分，請求自起訴狀繕本送達之翌日即113年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及就被告王敏榮不當得利數額4,650元部分，請求自起訴狀繕本送達之翌日即113年8月30日起至清償日止，按週年利率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項規定，請求被告日奧建設事業股份有限公司應將坐落系爭土地如附圖所示編號B、C、D、E部分之所示地上物拆除，並將占用之系爭土地騰空返還原告，另依民法第179條規定，請求應給付原告8,938元，及自113年8月29日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自113年10月11日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告186元；被告王敏榮應將坐落系爭土地如附圖

01 所示編號A部分之所示地上物拆除，並將占用之系爭土地騰
02 空返還原告，另依民法第179條規定，請求應給付原告4,650
03 元，及自113年8月30日至清償日止，按週年利率百分之5計
04 算之利息，並自113年8月21日起至返還系爭土地之日止，按
05 月給付原告78元，為有理由，應予准許。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
07 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
08 敘明。

09 六、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序
10 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3規定，應依
11 職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告
12 被告如預供擔保，得免為假執行。原告雖陳明請准宣告假執
13 行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告
14 此部分聲請無庸為准駁之諭知。又本件容有宣告被告亦得供
15 擔保後免為假執行之必要，爰各酌定金額宣告之。

16 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

18 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

19 法 官 張清洲

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

26 書記官 蕭榮峰