

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1807號

原告 力強國際股份有限公司

法定代理人 呂芳慶

訴訟代理人 鍾明達律師

被告 彭葉秀蘭

訴訟代理人 彭鳳嬌

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年5月5日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，如附圖所示紅色部分面積39.12平方公尺之地上物拆除後，將該部分土地返還原告。

二、被告應自民國110年9月18日至上開地上物拆除之日止，按月給付原告新臺幣257元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣104,750元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣314,251元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣85元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如每期以新臺幣257元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款及第256條分別定有

01 明文。查本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落桃園市
02 ○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀
03 附圖所示E部分面積32.35平方公尺、G部分面積40.83平方公
04 尺；及同地段250地號土地上H部分面積6.40平方公尺、I部
05 分面積0.70平方公尺(均以實測面積為準)之地上物拆除，將
06 土地返還原告，被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至上開地
07 上物拆除之日止，按月給付原告新台幣（下同）992元。(二)
08 原告願供保請准宣告假執行（見本院卷第3頁）。嗣原告依
09 桃園市楊梅地政事務所（下稱楊梅地政事務所）土地複丈成
10 果圖（下稱附圖）具狀變更聲明(一)為：被告應將坐落系爭土
11 地上，如附圖所示紅色（準備書狀(一)誤載為藍色）部分面積
12 39.12平方公尺之地上物拆除後，將該部分土地返還原告。
13 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至上開地上物拆除之日止，
14 按月給付原告428元（見本院卷第135頁）。核原告所為，係
15 減縮應受判決事項之聲明，且將原訴之聲明請求被告返還之
16 系爭土地位置、範圍依據土地複丈成果圖而為事實上之補
17 充、更正，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

18 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
19 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
20 論而為判決。

21 貳、實體方面：

22 一、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，被告所有門牌號碼桃
23 園市○○區○○路0段000號、174號建物（下稱系爭建
24 物），未經原告同意，於系爭土地上違法占用如附圖紅色部
25 分（面積39.12平方公尺，下稱系爭地上物），已妨礙原告
26 所有權之行使，原告自得依民法第767條之規定請求被告將
27 系爭地上物拆除，並將所占用土地返還原告；又被告無權占
28 有系爭土地，自受有相當於租金之利益，並致原告受有損
29 害，原告自得依民法第179條之規定，請求被告給付相當於
30 租金之不當得利，依土地法第97條及第105條規定，以申報
31 總價年息10%作為計算不當得利之標準，請求被告給付自起

01 訴狀繕本送達翌日起至系爭地上物拆除之日止，按月給付原
02 告428元等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

03 二、被告則以：系爭建物已經興建4、50年，原告迄民國110年3
04 月17日始向原地主購買系爭土地，系爭地上物占用之土地不
05 多，若拆除系爭地上物，將損害系爭建物現有結構安全，原
06 告訴請拆屋還地為權利濫用；被告另向原告主張優先承買或
07 承租等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
08 均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 三、原告主張其為系爭土地所有權人，系爭土地上之系爭地上物
11 為被告所有等情，有系爭土地登記第一類謄本、現場照片、
12 桃園市政府地方稅務局楊梅分局110年11月1日函附課稅資料
13 等件為證（見本院卷第21、39、43、79至91頁），且經本院
14 會同兩造及楊梅地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗
15 筆錄、現場照片、地籍圖資網路便民服務系統查詢結果及土
16 地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第103至109、113至119
17 頁），上情復為被告所不爭執，自堪信為真實。

18 四、至於原告復主張被告無權占有系爭土地，被告應將系爭地上
19 物拆除，並返還所占用之土地，且應給付相當於租金之不當
20 得利等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。從而本件
21 兩造所爭執之處，應在於：(一)被告所有系爭地上物占有系爭
22 土地是否有合法權源？原告請求被告將系爭地上物拆除，並
23 返還所占用之土地予原告，是否有理？(二)原告請求被告給付
24 相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，金額為何？
25 茲分述如下：

26 (一)被告所有系爭地上物占有系爭土地是否有合法權源？原告請
27 求被告將系爭地上物拆除，並返還所占用之土地予原告，是
28 否有理？

29 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，
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
31 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按以無

01 權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有
02 所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，原告
03 於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占
04 有，係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第
05 2182號判決意旨參照）。次按土地所有人建築房屋非因故意
06 或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出
07 異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地
08 因此所受之損害，應支付償金，民法第796條第1項定有明
09 文。此項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之
10 土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取
11 得所有權之第三人仍繼續存在（最高法院70年度台上字第85
12 8號判決、85年度台上字第119號判決參照）。而所謂知其越
13 界，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之（最高法
14 院83年度台上字第605號判決參照）。亦即，越界建築規
15 定，其適用必以房屋於建築過程中，鄰地所有權人已發現越
16 界之事實，而未於相當時間內提出異議者，始有適用，其於
17 房屋建築完成後方才知悉者，要無適用之餘地。又主張鄰地
18 所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之
19 責任（最高法院45年台上字第931號判決參照）。系爭土地
20 為原告所有，為兩造所不爭執，則被告自應就其所有系爭地
21 上物，有何占用系爭土地之正當權源或系爭土地所有人知其
22 越界建築而不即提出異議，負舉證之責。

- 23 2. 被告雖抗辯系爭建物興建已有4、50年，原告係於110年3月1
24 7日始買受系爭土地，若拆除系爭地上物，將損害系爭建物
25 現有結構安全等語，惟未能就其有何占用系爭土地之正當權
26 源或原告或系爭土地前所有權人於系爭建物興建時已知悉有
27 越界建築而未即時異議之情事，舉證以實其說，被告復未證
28 明拆除系爭地上物將如何影響其結構安全，參以原告主張系
29 爭地上物係二次施工之建物，拆除系爭地上物並無影響整體
30 結構安全乙節，有原告提出之系爭建物側面照片可參（見本
31 院卷第141至143頁），被告對此復未表示爭執，從而，原告

01 本於系爭土地所有權請求無權占有之被告拆除系爭地上物返
02 還土地，自屬其權利之正當行使，被告抗辯原告為權利濫用
03 云云，自無足取。

04 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有
05 理由，金額為何？

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。次按依不當得利之法則請
08 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
09 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
10 益為度，非以請求人所受損害若干為準，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（最高法
12 院61年台上字第1695號判例意旨參照）。被告無權占有部分
13 系爭土地，業如前述，其受有相當於租金之利益，並致原告
14 受有不能使用該部分系爭土地之損害，核屬無法律上之原因
15 而受利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告就其占
16 用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得利。故原告請求
17 被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭地上物之日
18 止，所受相當於租金之不當得利，應屬有據。

19 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
20 價年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用之，土地法
21 第97條第1項、第105條分別定有明文。而基地租金之數額，
22 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
23 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
24 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
25 10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。查
26 被告使用部分系爭土地係作為系爭建物使用，而系爭土地位
27 於桃園市楊梅區，緊臨楊新路，附近多為住家，交通尚屬便
28 利等情，有地籍圖資網路便民服務系統查詢結果附卷可查
29 （見本院卷第109頁），本院審酌系爭土地所在環境、生活
30 機能、交通狀況、繁榮程度等一切情狀，認以系爭土地之申
31 報地價6%計算相當於不當得利之租金為適當。

01 3. 再依卷附系爭土地之地價第一類謄本所示（見本院卷45
02 頁），系爭土地於109年1月之申報地價為每平方公尺1,312
03 元，被告占用面積39.12平方公尺，已如前述，是原告請求
04 被告應自起訴狀繕本送達翌日即110年9月18日（見本院卷第
05 28-1頁）起至拆除系爭地上物之日止，按月給付原告相當於
06 租金之不當得利257元（計算式：1,312元×39.12×6%÷12=25
07 7元），為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無
08 據，應予駁回。

09 五、綜上所陳，原告依民法第767條及第179條之規定請求判決如
10 主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
11 求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣
12 告及免為假執行，經核原告勝訴部分，均無不合，爰分別酌
13 定相當擔保金額准許之。至原告敗訴之部分，其假執行之聲
14 請即失所附麗，應併予駁回之。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
16 與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 111 年 6 月 7 日
19 民事第二庭 法 官 呂如琦

20 正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 6 月 8 日
24 書記官 王志成