

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第407號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 杜微

訴訟代理人 鄭志政律師

被告 王黃春玉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年9月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○○○段○○○○○段000地號土地上，如附圖1編號A所示之鐵皮棚架、編號D所示之鐵皮屋（各占用26、126平方公尺）拆除後，將上開建物占用之土地騰空遷讓返還原告。

二、被告應將坐落桃園市○○區○○○○段○○○○○段000地號土地上，如附圖2所示之菜圃拆除後，將上開土地騰空遷讓返還原告。

三、被告應給付原告272,022元，及自112年9月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、被告應自112年9月26日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告4,560元。

五、被告應給付原告63,932元，及自113年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、被告應自113年9月21日起至返還第2項土地之日止，按月給付原告1,167元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告負擔。

九、如原告以790,020元為被告供擔保，本判決第1項得假執行，但如被告以3,511,200元為原告供擔保，得免為假執行。如

01 原告以192,150元為被告供擔保，本判決第2項得假執行，但  
02 如被告以854,000元為原告供擔保，得免為假執行。如原告  
03 以61,205元為被告供擔保，本判決第3項得假執行，但如被  
04 告以272,022元為原告供擔保，得免為假執行。如原告按月  
05 以1,026元為被告供擔保，本判決第4項得假執行，但如被告  
06 按月以4,560元為原告供擔保，得免為假執行。如原告以14,  
07 385元為被告供擔保，本判決第5項得假執行，但如被告以6  
08 3,932元為原告供擔保，得免為假執行。如原告按月以263元  
09 為被告供擔保，本判決第6項得假執行，但如被告按月以1,1  
10 67元為原告供擔保，得免為假執行。

11 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序部分

14 一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀  
15 送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不  
16 在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯  
17 論者，視為同意變更或追加。」同法第256條規定：「按不  
18 變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非  
19 為訴之變更或追加。」

20 二、經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應將桃園  
21 市○○區○○○段○○○○○段000地號土地（下稱系爭土  
22 地）上如附圖1編號A、D之建物及菜圃拆除後，將上開土地  
23 騰空返還原告。（二）被告應給付原告193,749元，及自112  
24 年9月26日起至返還系爭土地之日止，按週年利率5%計算之  
25 利息。（三）被告應自112年9月26日起至將第1項土地返還  
26 原告之日止，按月給付原告3,750元。（四）願供擔保請准  
27 宣告假執行。」

28 三、嗣被告陸續更正、變更聲明，其最後訴之聲明為：「（一）  
29 被告應將坐落於系爭土地上，如附圖1編號A、D部分地上物  
30 拆除後，將上開土地騰空遷讓返還原告。（二）被告應將坐  
31 落於系爭土地上，如附圖2所示之菜圃拆除後，將上開土地

01 騰空遷讓返還原告。(三)被告應給付原告294,536元,及  
02 自112年9月26日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。  
03 (四)被告應自112年9月26日起至騰空遷讓返還第一項土地  
04 之日止,按月給付原告5,700元。(五)被告應給付原告79,  
05 903元,及自113年9月20日起至清償日止,按週年利率5%計  
06 算之利息。(六)被告應自113年9月21日起至騰空遷讓返還  
07 第二項土地之日止,按月給付原告1,458元。(七)願供擔  
08 保請准宣告假執行。」(見本院卷第513頁、528頁第27至31  
09 行、529頁第1至17行)經核原告僅係就請求拆除範圍予以特  
10 定,屬更正事實上陳述,非屬訴之變更追加。就聲明第3至6  
11 項部分,被告不爭執而為言詞辯論,視為同意追加,原告訴  
12 之追加應屬適法。

## 13 貳、實體部分

### 14 一、原告主張

15 原告為系爭土地之所有權人,然被告於系爭土地上興建附圖  
16 1編號A所示鐵皮棚架、金爐、編號D所示鐵皮屋,及附圖2所  
17 示菜圃(以下分稱系爭鐵皮棚架、金爐、鐵皮屋及菜圃,合  
18 稱系爭建物)而占用系爭土地。被告因而受有不當得利,其  
19 中附圖1編號A、D部分,自107年9月26日起算至112年9月25  
20 日止,共計294,536元,附圖2所示菜圃部分,自108年9月21  
21 日起算至113年9月20日止,共計79,903元。爰依民法第767  
22 條第1項、第179條之規定,提起本件訴訟等語。並聲明:如  
23 上開更正、追加後訴之聲明。

### 24 二、被告答辯

25 其沒有興建系爭建物,並非系爭建物之所有權人,但其有管  
26 理權限等語。並聲明:1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣  
27 告免假執行。

### 28 三、原告為系爭土地之所有權人,附圖1編號A即系爭鐵皮棚架占 29 用系爭土地26平方公尺、編號D即系爭鐵皮屋占用系爭土地1 30 26平方公尺、附圖2系爭菜圃占用系爭土地35平方公尺等事 31 實,有系爭土地登記謄本、桃園市楊梅地政事務所112年10

01 月26日楊地測字第1120013614號函、桃園市楊梅地政事務所  
02 111年10月27日楊測法複字第38400號複丈成果圖、桃園市楊  
03 梅地政事務所113年4月23日楊測法複字第13500號複丈成果  
04 圖在卷可參（見本院卷第355、387頁及附圖1、2），且為兩  
05 造所不爭執，堪信為真實。

06 四、原告復主張被告應將系爭建物拆除、給付原告不當得利，為  
07 被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）原告  
08 得否請求被告拆除系爭建物，並將系爭土地遭占用部分騰空  
09 遷讓返還原告？（二）原告得否請求被告返還不當得利？

10 （三）原告得請求之不當得利金額為何？

11 （一）原告得否請求被告拆除系爭建物，並將系爭土地遭占用部  
12 分騰空遷讓返還原告？

13 1.按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪  
14 其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請  
15 求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」

16 2.系爭鐵皮棚架及鐵皮屋部分

17 (1)查原告為系爭土地所有人，且系爭鐵皮棚架及鐵皮屋占  
18 用系爭土地，均如前述。次查現場監視器影像截圖，被  
19 告就系爭鐵皮屋之鐵門有鑰匙，可任意開啟出入系爭鐵  
20 皮棚架及鐵皮屋（見本院卷第159至169頁）。且被告亦  
21 自陳其就系爭鐵皮棚架及鐵皮屋有管理權限等語（見本  
22 院卷第204頁第6行），是堪認被告為系爭鐵皮棚架及鐵  
23 皮屋之所有權人。

24 (2)被告雖辯稱其非系爭鐵皮棚架及鐵皮屋之所有權人等  
25 語。然查同案原告祭祀公業法人桃園市黃兆慶嘗（下稱  
26 祭祀公業黃兆慶嘗，該部分另行判決）前任總幹事即證  
27 人黃哲友證稱：當時遷建土地公廟是買現成的，金爐也  
28 是祭祀公業黃兆慶嘗買的，至於旁邊的鐵皮屋、鐵皮棚  
29 架屋頂都是被告設置的等語（見本院卷第296頁第21至3  
30 0行）。足認被告確實為系爭建物所有權人，其所辯並  
31 不可採。

01 4.系爭菜圃部分

02 系爭菜圃占用係之土地如附圖2所示，已如前述。被告雖  
03 辯稱其非系爭菜圃所有權人，然被告又自陳其有允許附近  
04 香客種菜等語（見本院卷第466頁第1至3行），足見被告  
05 對系爭菜圃有管理權限，始得允許訴外人使用菜圃，堪認  
06 被告為系爭菜圃之所有權人。

07 5.系爭金爐部分

08 查系爭鐵皮棚架下方為系爭金爐，有現場照片在卷可參  
09 （見本院卷第71頁）。原告雖主張系爭金爐為被告所有等  
10 語，然為被告所否認，且上開證人黃哲友證述，系爭金爐  
11 為祭祀公業黃兆慶嘗所有。原告復未提出其他證據證明系  
12 爭金爐為被告所有，是原告此部分主張並不可採。

13 6.是依上揭規定，原告請求被告將附圖1編號A、D所示系爭  
14 鐵皮棚架、系爭鐵皮屋及附圖2所示系爭菜圃拆除，並將  
15 系爭土地遭占用部分騰空遷讓返還原告，為有理由；逾此  
16 部分之請求則屬無據。

17 (二)原告得否請求被告返還不當得利？

18 1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他  
19 人受損害者，應返還其利益。」又無權占有他人之土地，  
20 可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法  
21 院61年度台上字第1695號判例參照）。

22 2.查系爭鐵皮棚架、鐵皮屋及菜圃無權占用系爭土地，已如  
23 前述，而系爭鐵皮棚架、鐵皮屋及菜圃妨害原告之使用收  
24 益，被告自屬無法律上之原因而受有占有系爭土地之利  
25 益，致原告受有損害，惟因占有土地之利益依其性質無法  
26 返還，原告依不當得利之法律關係，自得請求被告返還以  
27 相當於租金之價額核算占有之利益。

28 (三)原告得請求之不當得利金額為何？

29 1.按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規  
30 定，於租用基地建築房屋均準用之。」同法第97條第1項  
31 規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物

01 申報總價年息百分之10為限。」土地法施行法第25條規  
02 定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價  
03 額依法定地價。」土地法第148條規定：「土地所有權人  
04 依本法所申報之地價，為法定地價。」又依土地法第97條  
05 計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然  
06 未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，  
07 乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計  
08 算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地  
09 之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。

10 2. 查系爭土地遭被告以系爭鐵皮棚架、鐵皮屋占用152平方  
11 公尺，遭系爭菜圃占用35平方公尺，已如前述。而系爭土  
12 地鄰近道路，交通便利，周邊有便利商店、藥局、餐廳、  
13 國小等，商業活動頻繁，有GOOGLEMAP截圖在卷可參（見  
14 本院卷第507頁），本院審酌上開情形，認以申報地價之  
15 8%計算其每年相當於租金之不當得利為適當。

### 16 3. 系爭鐵皮棚架、鐵皮屋部分

17 查系爭土地自107年1月起申報地價為每平方公尺4,400  
18 元、109年1月起為4,500元，有地價謄本在卷可參（見本  
19 院卷第355頁）。是原告就系爭鐵皮棚架、鐵皮屋，自107  
20 年9月26日起算至112年9月25日止之不當得利，其數額則  
21 為272,022元【計算式： $4,400 \times 152 \times (1 + 97/366) \times 0.08 + 4,500 \times 152 \times (3 + 268/365) \times 0.08 = 272,022$ ，四捨五入至整數，  
22 下同】。而自112年9月26日起得按月請求之不當得利數額  
23 則為4,560元【計算式： $4,500 \times 152 \times 1/12 \times 0.08 = 4,560$ 】。  
24 原告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請求則屬無  
25 據。  
26

### 27 4. 系爭菜圃部分

28 查系爭土地自113年1月豈知申報地價為5,000元，有土地  
29 登記謄本在卷可參（見本院卷第523-2頁）。是原告就系  
30 爭菜圃占用系爭土地，自108年9月21日起算至113年9月20  
31 日止之不當得利，其數額則為63,932元【計算式： $4,400 \times$

01 35×102/366×0.08+4,500×35×4×0.08+5,000×35×264/366×  
02 0.08=63,932】。而自113年9月21日起得按月請求之不當  
03 得利數額則為1,167元【計算式：5,000×35×1/12×0.08=1,  
04 167】。原告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請  
05 求則屬無據。

## 06 五、遲延利息

07 (一) 按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為  
08 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同  
09 法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，  
10 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第  
11 2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求  
12 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。  
13 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命  
14 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

15 (二) 查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限，就聲明  
16 第3項部分，本件原告追加訴之聲明狀繕本係於112年9月2  
17 5日送達被告，有書狀上被告簽收章在卷可參（見本院卷  
18 第337頁），是被告就聲明第3項部分請求被告自112年9月  
19 26日起負遲延責任，應屬有據。

20 (三) 原告就聲明第5項部分，雖請求自113年9月20日起算遲延  
21 利息，然未提出證據證明有於當日催告被告給付，然原告  
22 已於113年9月25日言詞辯論期日更正訴之聲明（見本院卷  
23 第528頁），是就聲明第5項部分，被告應自113年9月25日  
24 起負遲延責任。

25 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請  
26 求被告將系爭鐵皮棚架、鐵皮屋及菜圃拆除後，將占用之系  
27 爭土地騰空返還原告。請求被告給付原告272,022元，及自1  
28 12年9月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。請  
29 求被告自112年9月26日起至返還系爭鐵皮棚架、鐵皮屋之日  
30 止，按月給付原告4,560元。請求被告給付原告63,932元，  
31 及自113年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。請求被告自113年9月21日起至返還系爭菜圃之日止，按  
02 月給付原告1,167元。為有理由，應予准許。逾此部分之請  
03 求則屬無據，應予駁回。

04 七、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝  
05 訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許  
06 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予  
07 駁回。

08 八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
09 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
12 民事第二庭 法 官 周仕弘

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）。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
18 書記官 蘇玉玫