

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1662號

原告 泳昇機械股份有限公司

法定代理人 尤芳仁

訴訟代理人 湯其瑋律師

尤文達

被告 江景福

訴訟代理人 朱立偉律師

徐子騰律師

葉書豪律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段00000地號土地上，如附圖A部分所示之地上建物拆除後，將上開建物占用之土地返還原告。

二、被告應自民國105年1月26日起至返還前項土地之日止，按月給付原告如附表所示金額。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第256條規定：「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。」

二、查原告起訴時訴之聲明為：（一）被告應將坐落桃園市○○區○○段000000地號土地之如附圖所示之佔用範圍之建物（共52.93平方公尺，門牌號碼：桃園市○○區○○街00號，如附圖）拆除、清空，返還予原告。（二）被告應自105年1月26日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）4,587元。

01 三、嗣原告陸續更正前開第1項聲明，其最後訴之聲明為：

02 「（一）被告應將坐落於桃園市○○區○○段00000地號土  
03 地（下稱系爭土地）上，如附圖A部分建物（下稱系爭地上  
04 物）拆除騰空後，將上開土地返還原告。（二）被告應自10  
05 5年1月26日起至返還前項土地之日止，按月給付原告4,587  
06 元。」（見壜簡卷第3、8頁、本院卷二第63頁）核原告所為  
07 前開變更，僅係更正被佔用土地之地號，並特定附圖名稱及  
08 佔建物於附圖上之標示，均屬更正事實上陳述，非為訴之變  
09 更或追加。

## 10 貳、實體部分

### 11 一、原告主張

12 原告為系爭土地之所有權人，被告為系爭地上物之事實上處  
13 分權人而占用系爭土地，被告即應將系爭地上物拆除。且被  
14 告因而受有每月4,587相當於租金之不當得利。爰依民法第7  
15 67條第1項前段、中段、第179條之規定，提起本件訴訟等  
16 語。並聲明：如上開變更後訴之聲明。

### 17 二、被告答辯

18 被告於原告購買系爭土地前即已購買相鄰之同段894地號土  
19 地（下稱894號土地），斯時894號土地上即建有門牌號碼現  
20 為桃園市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋），被告  
21 為系爭房屋所有權人。原告於103年間即知悉系爭房屋占用  
22 系爭土地，原告迄至110年間始提起本件訴訟，原告應不得  
23 再向被告請求拆除系爭地上物。又系爭地上物越界非被告故  
24 意所為，且因系爭地上物拆除將影響系爭房屋之結構安全，  
25 是本件應有民法第796條之1第1項規定之適用，得免為拆  
26 除。另原告請求之不當得利數額過高，應按申報地價計算等  
27 語。並聲明：原告之訴駁回。

### 28 三、不爭執事項（本院卷二第64頁第23至31行）

29 （一）原告為系爭土地所有權人。

30 （二）被告為系爭土地相鄰之894地號土地所有權人。

31 （三）被告為894號土地上系爭房屋之所有權人，系爭房屋占用

01 系爭土地，如原證2土地現況實測圖A部分所示，面積52.9  
02 3平方公尺（即系爭地上物）。

#### 03 四、本院得心證之理由

04 （一）原告得否請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地之部分？

05 1.按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪  
06 其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請  
07 求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」同  
08 法第796條第1項規定：「土地所有人建築房屋非因故意或  
09 重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出  
10 異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰  
11 地因此所受之損害，應支付償金。」同法第796條之1第1  
12 項規定：「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請  
13 求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免  
14 為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界  
15 者，不適用之。」

16 2.原告為系爭土之所有權人，且系爭地上物占用系爭土地如  
17 附圖A部分所示，為兩造所不爭執，是依上開民法第767條  
18 規定，原告即得請求被告將系爭地上物拆除後，將系爭地  
19 上物佔用土地騰空遷讓返還原告。

20 3.本件不適用民法第796條第1項

21 (1)按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於  
22 己之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於  
23 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗  
24 辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主  
25 張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各  
26 當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，  
27 故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不  
28 得不更舉反證（最高法院99年台上字4835號判決意旨參  
29 照）。

30 (2)被告雖辯稱原告早於103年間已知悉系爭地上物占用系  
31 爭土地云云。然此為原告所否認，是被告自應就此負舉

01 證責任。而被告就此並未提出任何證據供本院審酌，難  
02 認其所辯可採。況且系爭地上物占用系爭土地面積高達  
03 52.93平方公尺，施以一般人應有之注意程度，均可發  
04 現，可認被告係因重大過失而越界建築，是被告亦無從  
05 援引民法第796條第1項規定，主張原告不得請求被告拆  
06 除系爭不動產。

#### 07 4.本件不適用民法第796條之1第1項

08 (1)被告另辯稱拆除系爭地上物，將影響系爭房屋之結構安  
09 全，致被告及其配偶、子女無處可居，而原告使用廠房  
10 之利益並未增加，應免為拆除云云。然經本院就拆除系  
11 爭地上物是否影響系爭房屋之結構安全，囑託社團法人  
12 桃園市土木技師公會鑑定，經作成113年5月9日桃土技  
13 字第1130001099號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）。  
14 查系爭鑑定報告所載，拆除系爭地上物雖將影響系爭房  
15 屋之結構安全，然仍得以補強方式維護系爭房屋（見系  
16 爭鑑定報告第6頁）。是被告辯稱拆除系爭地上物，將  
17 導致被告及同住家人無處可居，尚不足採。

18 (2)次查系爭鑑定報告記載，系爭房屋補強費用為1,267,95  
19 0元（見系爭鑑定報告第6頁）。而查系爭土地公告現值  
20 為10,400元，有系爭土地登記謄本在卷可參（見本院卷  
21 第12頁），是系爭土地遭占用部分之價值為550,472元  
22 【計算式： $52.93 \times 10,400 = 550,472$ 】。可知原告因拆除  
23 所得之直接利益，至少尚有被告所受拆除以外不利益之  
24 近半數，況且系爭土地為丁種建築用地，有上開土地登  
25 記謄本在卷可參，是將系爭土地完整利用可獲取之利  
26 益，應可推知將高於現有之土地價值。是原告可獲得之  
27 利益，與被告承受之不利益間，尚難認有差距懸殊而不  
28 相衡平之處。

29 (3)被告雖辯稱系爭土地遭占用部分不影響原告廠房使用等  
30 語。然比對現場空照圖及附圖，原告廠房並非位於系爭  
31 土地上（見本院卷2第5頁），故系爭土地本可單獨使

01 用，與原告廠房現有使用狀況無涉，被告此部分所辯，  
02 並不可採。此外系爭房屋為被告私人使用，亦為未辦保  
03 存登記建物，保留系爭地上物不予拆除，無從促進任何  
04 公共利益。是依前開說明，難認符合民法第796條之1第  
05 1項之規定，被告此部分所辯，並不可採。

06 (二) 原告得請求之不當得利數額若干？

07 1.按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規  
08 定，於租用基地建築房屋均準用之。」同法第97條第1項  
09 規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物  
10 申報總價年息百分之10為限。」土地法施行法第25條規  
11 定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價  
12 額依法定地價。」土地法第148條規定：「土地所有權人  
13 依本法所申報之地價，為法定地價。」又依土地法第97條  
14 計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然  
15 未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，  
16 乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計  
17 算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地  
18 之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。

19 2.查系爭土地使用分區使用地類別為一般農業區丁種建築用  
20 地，坐落位置近富華街三林段、三角林街，現況為空地及  
21 遭系爭地上物占用，周邊並無商業活動，有土地登記謄  
22 本、現況實測圖、googlemap截圖在卷可參（壜簡卷第5、  
23 8頁、本院卷二第5頁）。本院審酌上開情形，認以申報地  
24 價之2%計算其每年相當於租金之不當得利為適當。

25 3.次查系爭地上物占用面積為52.93平方公尺，為兩造所不  
26 爭執。系爭土地係分割自同段886地號土地（下稱886號土  
27 地），有系爭土地建物查詢資料在卷可按（壜簡卷第12  
28 頁）。是其自105年1月26日起迄今之申報地價均有如附表  
29 申報地價欄所示，亦有系爭土地、886號土地地價資料查  
30 詢在卷可參（本院卷二第7至10頁）。

31 4.原告自105年1月26日起至返還被佔用土地之日止，按月得

01 請求之金額及計算式均詳如附表相當於租金之不當得利欄  
02 所示。原告請求在此範圍為有理由；逾此部分則屬無據。

03 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請  
04 求被告將系爭地上物拆除後將佔用土地返還原告；並請求被  
05 告自105年1月26日起至返還上開土地之日止，按月給付原告  
06 如附表所示金額，為有理由，應予准許。逾此部分，則屬無  
07 據，應予駁回。

08 七、本案事證已臻明確，被告聲請鑑定系爭地上物坐落之系爭土  
09 地市價為何，以及兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌  
10 均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
13 民事第二庭 法 官 周仕弘

14 以上為正本係照原本作成。

15 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  
16 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  
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
19 書記官 張淑芬

20 附表

21

編號	期間	申報地價	相當於租金之不當得利
1	105年1月26日起至106年12月31日止	每平方公尺2,200元	194元（計算式：52.93×2,200×0.02÷12=485元）
2	107年1月1日起至108年12月31日止	每平方公尺2,100元	185元（計算式：52.93×2,100×0.02÷12=463元）
3	109年1月1日起至110年12月31日止	每平方公尺2,000元	176元（計算式：52.93×2,000×0.02÷12=441元）
4	111年1月1日起至112年12月31日止	每平方公尺2,200元	194元（計算式：52.93×2,200×0.02÷12=485元）
5	113年1月1日起至返還系爭土地之日止	每平方公尺2,600元	229元（計算式：52.93×2,600×0.02÷12=573元）