

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第681號

原告 李振吉
訴訟代理人 楊珮君律師
複代理人 邱珮瑩
被告 潘昭名

0000000000000000
訴訟代理人 陳孟彥律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年3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○○○段0000000地號土地如附圖編號195-450（1）所示，面積1.07平方公尺之水泥坡崁，及編號195-450（2）所示，面積3.27平方公尺之鐵板拆除，並將占用土地返還予原告。
- 二、被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○○段0000000地號土地如附圖編號195-451（1）所示，面積4.41平方公尺之水泥斜坡拆除，並將占用土地返還予原告。
- 三、被告應給付原告新臺幣5萬4,529元，及自民國112年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、被告應自民國112年4月1日起至返還附表一所示土地之日止，按月給付原告如附表一所示之金額。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一至四項部分，於原告以附表二所示之金額供擔保後得假執行。但被告如以附表二所示之金額預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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

01 條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時原訴之聲明為：(一)
02 被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○○段0000000地號
03 土地（下稱系爭195-450土地）上之水泥（面積約8平方公
04 尺）拆除後，將上開土地返還予原告。(二)被告應將坐落桃園
05 市○○區○○○段○○○段0000000地號土地（下稱系爭195
06 -451土地）上之水泥（面積約11平方公尺）拆除後，將上開
07 土地返還予原告。(三)被告應給付原告新臺幣（下同）245萬
08 3,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息。(四)被告應自民國112年2月1日起至返還聲明
10 第1項所載之地號土地止，按月給付原告1萬7,216元。(五)被
11 告應自112年2月1日起至返還聲明第2項所載之地號土地止，
12 按月給付原告2萬3,672元。(六)願供擔保，請准宣告假執行。
13 嗣於本院審理中變更第1、2、4、5項聲明如後所述（本院卷
14 第197頁），核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，應予准
15 許。

16 二、原告主張：原告為系爭195-450、195-451土地（下合稱系爭
17 土地）之所有權人，被告為系爭土地鄰地建物即門牌號碼桃
18 園市○○區○○路000號建物（下稱系爭109號建物）、同路
19 111號建物（下稱系爭111號建物）之所有權人。被告所有之
20 系爭109、111號建物（下合稱系爭建物）越界占用系爭土地
21 如附圖編號195-450（0）、195-451（0）所示部分（面積分
22 別為3.66平方公尺、5.7平方公尺），被告並於系爭195-450
23 土地如附圖編號195-450(1)所示部分鋪設水泥坡坎（面積1.0
24 7平方公尺，下稱系爭坡坎）、編號195-450（2）所示部分
25 裝設鐵板（面積3.27平方公尺，下稱系爭鐵板），於系爭19
26 5-451土地如附圖編號195-451(1)部分鋪設水泥斜坡（面積4.
27 41平方公尺，下稱系爭斜坡），供系爭建物出入使用，暨於
28 系爭195-451土地如附圖編號195-451(2)所示部分裝設水溝蓋
29 （面積0.89平方公尺，下稱系爭水溝蓋），無權占用系爭19
30 5-450、195-451土地之面積分別為8平方公尺、11平方公
31 尺，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭坡坎、

01 鐵板及斜坡，並將占用土地返還予原告。又原告雖因越界建
02 築之規定，不得請求被告拆除返還上開195-450（0）、195-
03 451（0）部分土地，惟被告占用者仍為系爭土地之全部，爰
04 依民法第179條規定，請求被告就107年4月1日起至112年3月
05 31日止無權占有系爭土地，給付所受相當於租金之不當得利
06 245萬3,280元，並應自112年4月1日起至返還系爭土地之日
07 止，按月給付原告占用系爭195-450土地相當於租金之不當
08 得利1萬7,216元、占用系爭195-451土地相當於租金之不當
09 得利2萬3,672元等語。並聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○
10 區○○○段○○○段0000000地號土地上之占用物(如附圖編
11 號195-450（1）以及195-450（2）所示，面積合計4.34平方
12 公尺)拆除後，將上開土地返還予原告。(二)被告應將坐落桃
13 園市○○區○○○段○○○段0000000地號土地上之占用物
14 (如附圖編號195-451（1）所示，面積4.41平方公尺)拆除
15 後，將上開土地返還予原告。(三)被告應給付原告245萬3,280
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
17 之利息。(四)被告應自112年4月1日起至返還聲明第一項所載
18 之地號土地止，按月給付原告1萬7,216元。(五)被告應自112
19 年4月1日起至返還聲明第二項所載之地號土地止，按月給付
20 原告2萬3,672元。(六)願供擔保，請准宣告假執行。

21 三、被告則以：對於伊所有之系爭建物、坡坎、鐵板及斜坡無權
22 占用系爭土地如附圖編號195-450（0）、195-451（0）、19
23 5-450（1）、195-450（2）及195-451（1）所示部分不爭
24 執，惟系爭土地位於桃園市中壢區民權路上，面積甚小且畸
25 零，長年僅係做為道路使用，不當得利金額應以申報地價年
26 息1%計算為允當。至附圖編號195-451（2）所示之水溝蓋非
27 被告所設置，原告請求被告拆除，並無理由等語，資為抗
28 辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 四、原告主張系爭土地為其所有，被告為系爭建物、坡坎、鐵板
30 及斜坡（下合稱系爭地上物）之所有權人，系爭地上物自10
31 7年4月起無權占有系爭土地如附圖編號195-450（0）、195-

01 451 (0) 、195-450 (1) 、195-450 (2) 、195-451 (1) 所
02 示範圍 (下稱系爭占用土地) 等情，業據其提出土地及建物
03 登記謄本、現場照片等為證 (本院卷第17至23頁、第39至41
04 頁)，並經本院會同桃園市中壢地政事務所人員至現場履勘
05 測量無誤，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可參 (本院
06 卷第87、88、97頁)，被告就此亦無爭執 (本院卷第186至1
07 88頁)，自堪信為真實。

08 五、本院之判斷：

09 (一)關於原告請求被告拆除地上物並返還土地部分：

10 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
12 段、中段定有明文。查被告所有之系爭坡坎、鐵板及斜坡占
13 用系爭土地如附圖編號195-450 (1) 、195-450 (2) 及195-
14 451 (1) 所示部分，且無合法占有權源乙節，為被告所不爭
15 執，則原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被
16 告將系爭坡坎、鐵板及斜坡拆除後，將占用土地返還予原
17 告，自屬有據，應予准許。

18 (二)關於原告請求不當得利部分：

- 19 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
20 益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人土地者，
21 通常可享有相當於租金之不當得利，土地所有權人得請求占
22 用人返還 (最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
23 照)。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
24 申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而
25 該條規定於租用基地建築房屋準用之，此為同法第105條所
26 明定。所謂以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並
27 非一律依照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地位置、
28 工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值、所受利益及社會環
29 境等情事而定。所謂土地價額係指法定地價而言，土地所有
30 權人依土地法所申報之地價即為法定地價，此觀土地法第14
31 8條、土地法施行法第25條之規定即明。另按平均地權條例
32 第16條前段規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所

01 有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報
02 地價。

- 03 2.查被告所有之系爭地上物無權占用系爭195-450、195-451土
04 地，面積分別為8平方公尺（計算式： $3.66+1.07+3.27=$
05 8 ）、10.11平方公尺（計算式： $5.7+4.41=10.11$ ），業經
06 本院認定如前，則原告依民法第179條之規定請求被告給付
07 占有系爭占用土地相當於租金之不當得利，自屬有據。原告
08 雖主張被告另以系爭水溝蓋占用系爭195-451土地如附圖編
09 號195-451(2)所示部分，應併同給付該部分之不當得利云
10 云，惟為被告所否認。查原告並未舉證證明系爭水溝蓋確為
11 被告所設置，且依原告所陳：系爭土地確實屬公共設施保留
12 地之道路用地，土地下由桃園市中壢區公所（下稱中壢區公
13 所）挖設水溝並鋪設水溝蓋等語（本院卷第199頁）以觀，
14 系爭水溝蓋應係由中壢區公所設置，與被告無涉。準此，被
15 告並未以系爭水溝蓋占用附圖編號195-451（2）所示部分土
16 地，原告請求被告給付占用該部分之不當得利，自無理由。
- 17 3.再查，系爭195-450、195-451土地均處於桃園市中壢區民權
18 路道路邊緣，面積分別為8公尺、11公尺，面積狹小，使用
19 分區為道路用地，有使用分區查詢表及現場照片在卷可稽，
20 顯見系爭土地尚難以單獨利用。本院斟酌系爭土地為道路用
21 地，位處公路邊緣，附近有市場，繁榮程度尚可，並考量被
22 告利用系爭土地之方式、經濟價值及所受利益，認原告得請
23 求被告返還之不當得利價額，應以系爭土地申報地價年息5%
24 計算，較為適當。原告固主張應按鄰地即桃園市○○區○○
25 段○○○段0000000地號土地租金每月1萬3,800元，作為計
26 算系爭土地租金之標準，並提出內政部不動產交易實價查詢
27 服務網查詢結果為證（本院卷第25頁），惟原告所稱之鄰地
28 與系爭土地並非坐落同一段別，且兩地相距約450公尺，有G
29 oogle地圖可佐，該190-162地號土地與系爭土地之交通狀
30 況、工商繁榮程度顯然有別，其租金自不足以作為系爭土地
31 租金之參考依據，原告此部分之主張，難認可採。
- 32 4.查系爭土地109年至112年公告地價分別為每平方公尺1萬3,6

01 00元、1萬3,600元、1萬3,400元、1萬3,400元（兩筆土地之
02 公告地價相同），有桃園地政資訊服務網地價資料查詢結果
03 可佐（本院卷第193至195頁），又系爭土地係於108年11月2
04 2日分割自桃園市○○區○○○段○○○段0000000地號土
05 地，而195-448地號土地係於108年5月20日分割自同小段195
06 -70地號土地（下稱195-70土地），有上開資訊服務網分割
07 合併查詢結果可憑，是系爭土地107年、108年之公告地價應
08 以195-70土地為標準，而195-70土地於107年、108年之公告
09 地價均為每平方公尺1萬7,900元，有其地價資料查詢結果可
10 佐，故系爭土地於107年至112年之申報地價應分別為1萬4,3
11 20元、1萬4,320元、1萬880元、1萬880元、1萬720元、1萬7
12 20元。依上，原告請求被告給付自107年4月1日起至112年3
13 月31日止合計5年之不當得利5萬4,529元【計算式：①占用1
14 95-450土地部分： $14,320 \times 8 \times 0.05 \times (1 + 9/12) + 10,880 \times 8 \times$
15 $0.05 \times 2 + 10,720 \times 8 \times 0.05 \times (1 + 3/12) = 24,088$ 。②占用195
16 -451土地部分： $14,320 \times 10.11 \times 0.05 \times (1 + 9/12) + 10,880 \times$
17 $10.11 \times 0.05 \times 2 + 10,720 \times 10.11 \times 0.05 \times (1 + 3/12) = 30,441$
18 （元以下四捨五入，下同）。③合計54,529元】，並無不
19 合，應予准許。又原告請求被告自112年4月1日起至返還如
20 附表一所示土地之日起，按月給付原告如附表一所示之金
21 額，亦有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則應駁回。

22 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
23 規定，請求被告拆除系爭坡崁、鐵板及斜坡，將占用土地返
24 還予原告，並給付原告5萬4,529元及自起訴狀繕本送達翌日
25 即112年5月20日（本院卷第63、64頁）起至清償日止，按年
26 息5%計算之利息，暨自112年4月1日起至返還附表一所示占
27 用土地之日止，按月給付原告如附表一所示金額，為有理
28 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

29 七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合
30 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之，本院並依民事
31 訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保免為
32 假執行；至原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之

01 聲請亦失所依據，應併予駁回。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
07 民 事 第 一 庭 法 官 劉 佩 宜

08 以上正本係照原本作成。

09 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。
10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
12 書 記 官 黃 忠 文

13 附表一：

14

被告占用地號	占用位置	占用面積	原告每月得請求 之不當得利金額	原告每月供 擔保金額	被告每月供 擔保金額	備 註
桃園市○○區 ○○○段○○ ○段0000000地 號	附圖編號195-45 0(0)部分	3.66平方公尺	163元(計算式： 10,720×3.66×0.0 5×1/12=163)	60元	163元	原告未請求被告拆 除，惟請求給付相當 於租金之不當得利
	附圖編號195-45 0(1)部分	1.07平方公尺	48元(計算式：1 0,720×1.07×0.05 ×1/12=48)	20元	48元	原告請求被告拆除， 並給付相當於租金之 不當得利
	附圖編號195-45 0(2)部分	3.27平方公尺	146元(計算式： 10,720×3.27×0.0 5×1/12=146)	50元	146元	原告請求被告拆除， 並給付相當於租金之 不當得利
桃園市○○區 ○○○段○○ ○段0000000地 號	附圖編號195-45 1(0)部分	5.7平方公尺	255元(計算式： 10,720×5.7×0.05 ×1/12=255)	90元	255元	原告未請求被告拆 除，惟請求給付相當 於租金之不當得利
	附圖編號0000-0 00(1)部分	4.41平方公尺	197元(計算式： 10,720×4.41×0.0 5×1/12=197)	70元	197元	原告請求被告拆除， 並給付相當於租金之 不當得利

15 附表二：

16

主文項次	原告預供擔保金額 (新臺幣)	被告預供擔保金額 (新臺幣)
第一項	100,000元	292,516元
第二項	100,000元	297,234元
第三項	19,000元	54,529元

(續上頁)

01

第四項	於各期期限屆至後， 以附表一「原告每月 供擔保金額」欄所示 金額供擔保	於各期期限屆至後， 以附表一「被告每月 供擔保金額」欄所示 金額供擔保
-----	--	--