

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第902號

原告 李振吉  
訴訟代理人 楊珮君律師  
被告 洪宗民

0000000000000000  
洪宗伯

上一人

訴訟代理人 洪尉珽

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年2月25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○○○段000000000地號土地上如附圖編號195-453(1)所示面積為3.3平方公尺之水泥占用物拆除後，將上開土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）32,653元，及自民國112年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國112年4月1日起至返還原告如附圖編號000-000(0)、編號195-453(1)所示土地之日止，按月給付原告482元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行，但被告以222,420元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行，但被告以32,653元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於到期後各得假執行，但被告每期以482元為原告預供擔保後，各得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
02 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更  
03 正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟  
04 法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。原告原  
05 起訴聲明請求：(一)被告等應將坐落桃園市○○區○○○段○  
06 ○○段000000000地號土地（下稱系爭土地）上之水泥（如  
07 起訴狀附圖一編號A所示，面積約9平方公尺，面積仍以實測  
08 為準）拆除後，將上開土地返還予原告。(二)被告等應連帶給  
09 付原告新臺幣（下同）1,162,080元，及自起訴狀繕本送達  
10 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告應  
11 自民國112年2月1日起至返還系爭土地止，按月連帶給付原  
12 告19,368元。(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣原告之聲明迭  
13 經變更，最後變更如後述聲明所示（見本院卷第129、131  
14 頁、第291、321頁），核原告上開訴之變更，其請求之基礎  
15 事實同一，且原告係將原訴之聲明請求被告返還之系爭土地  
16 位置、範圍依據土地複丈成果圖而為事實上之補充、更正，  
17 並非訴之變更或追加，揆諸首揭規定，要無不合，應予准  
18 許。又原告起訴時列被告為「洪先生」，於112年5月22日具  
19 狀更正被告之姓名為洪宗民、洪宗伯（見本院卷第41頁），  
20 核原告補正被告姓名部分，屬民事訴訟法第256條所定補充  
21 其事實上之陳述，於法並無不合。

## 22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：系爭土地為原告所有，而被告以如附圖編號000-  
24 000(0)所示之磨石子地板、編號195-453(1)所示之水泥（下  
25 稱系爭水泥）無權占用系爭土地，系爭水泥係供被告所有門  
26 牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋，被  
27 告2人應有部分各為1/2）之出入口斜坡使用，而附圖編號00  
28 0-000(0)與195-453(1)之交界處係被告房屋之建築線，則建  
29 築線以內即附圖編號000-000(0)部分之占有屬於越界建築，  
30 原告依法不得請求拆除，是原告依民法第767條第1項前段及  
31 中段規定，請求被告拆除系爭水泥，並將所占用之土地騰空

01 返還原告。且依民法第179條前段之規定，請求被告2人返還  
02 自本件起訴時起回溯五年相當於土地租金之不當得利各581,  
03 040元（計算式：鄰近土地租金每平方公尺2,152元×占用面  
04 積9平方公尺×12×5×被告應有部分各1/2），及各自112年4月  
05 1日起至返還占用土地時止，按月各給付原告9,684元（計算  
06 式：2,152元×9×被告應有部分1/2）之不當得利等語。並聲  
07 明：

08 (一)被告2人應將坐落系爭土地上之系爭水泥（如附圖編號195-4  
09 53(1)所示面積為3.3平方公尺）拆除後，將上開土地返還予  
10 原告。

11 (二)被告洪宗民應給付原告581,040元，及自變更訴之聲明(二)狀  
12 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

13 (三)被告洪宗伯應給付原告581,040元，及自變更訴之聲明(二)狀  
14 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

15 (四)被告洪宗民應自112年4月1日起至返還原告如附圖編號000-0  
16 00(0)、編號195-453(1)所示之系爭土地止，按月給付原告9,  
17 684元。

18 (五)被告洪宗伯應自112年4月1日起至返還原告如附圖編號000-0  
19 00(0)、編號195-453(1)所示之系爭土地止，按月給付原告9,  
20 684元。

21 (六)關於聲明第1項至第3項，原告願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則陳稱：願意向原告價購或承租占用部分土地等語。

23 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
25 段、中段定有明文。經查，原告為系爭土地所有權人，而被  
26 告以如附圖編號000-000(0)所示之磨石子地板、編號195-45  
27 3(1)所示之系爭水泥占有所坐落之系爭土地等事實，業據原  
28 告提出不動產登記謄本、現場照片附卷可稽，並經本院囑託  
29 地政事務所測量人員測量無誤，有土地複丈成果圖即附圖在  
30 卷可參，且為被告所不爭執，堪信為真實。至原告進而主張  
31 上開地上物係無權占有系爭土地之事實，亦為被告所不爭

01 執，被告亦未主張及舉證有何占用系爭土地之正當權源，則  
02 原告進而請求被告應將附圖編號195-453(1)所示面積為3.3平  
03 方公尺之系爭水泥拆除，並將所占有之土地返還原告，揆諸  
04 上揭法律規定，洵屬可採。

05 四、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
06 利益，民法第179條前段定有明文。且按依不當得利之法則  
07 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受  
08 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之  
09 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土  
10 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法  
11 院61年度台上字第1695號判例意旨可供參考）。被告既有上  
12 述以附圖編號000-000(0)所示之磨石子地板、編號195-453  
13 (1)所示之系爭水泥無權占有系爭土地之事實，又無法律上原  
14 因，則依上揭法律規定及最高法院判例意旨，原告請求被告  
15 返還其所受相當於租金之利益予原告，亦屬有據。

16 五、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  
17 年息10%為限；第97條、第99條及第101條之規定，於租用基  
18 地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明  
19 文。上開法律規定為強制規定，則原告所得請求被告返還相  
20 當於租金之不當得利部分，自應受上開規定之拘束。又土地  
21 法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條  
22 規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第148條規  
23 定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權  
24 條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價  
25 或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價  
26 而言，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於  
27 公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均  
28 地權條例第16條前段亦有明文。本院審酌系爭土地坐落新明  
29 市場內，附近多為商店，該市場為早市，下午大部分商家都  
30 休息等情，有勘驗筆錄及現場照片附卷可憑（見本院卷第51  
31 頁、第49-55頁、第99-101頁、第183-201頁），被告所有之

01 系爭房屋被告2人應有部分各為1/2(見本院卷第45頁建物登  
02 記謄本)，其1樓雖係作為商業使用，然編號195-453(1)所示  
03 之系爭水泥係在系爭房屋與路面邊線間，並非全然占用該基  
04 地供營業之用並受有商業上之特殊利益，本院審酌被告占有  
05 系爭土地之面積大小、位置與現況、現今社會經濟狀況等一  
06 切情事，認原告所得請求不當得利之計算標準，應以系爭土  
07 地申報總價額年息6%為據，始較適當。則經計算結果，原告  
08 得請求被告自起訴日回溯五年及自112年4月1日起至返還所  
09 占用之土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額，  
10 即應以附表所示金額為可採（計算式及依據均如附表所  
11 示），原告逾上開範圍所請求之金額，尚難認有據。

12 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人  
14 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
15 類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支付金  
16 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應  
17 付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率  
18 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
19 條分別有明文規定。綜上所述，原告請求被告給付32,653元  
20 （計算式如附表編號1~3），及自民事變更訴之聲明(二)狀送  
21 達被告之翌日即112年10月17日（本院卷第203頁之回執參  
22 照）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦於  
23 法有據。

24 七、從而，原告依民法物上請求權及不當得利之規定，求為判決  
25 如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。原告逾此  
26 範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證  
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無  
29 再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

30 九、本件所命被告給付原告之價額未逾50萬元，依民事訴訟法第  
31 389條第1項第5款，應依職權宣告假執行。並依同法第392條

01 第2項宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部  
02 分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。  
03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件雖為原告一  
04 部勝訴、一部敗訴之判決，惟本院酌量原告敗訴之部分，僅  
05 係不當得利之金額方面，且其敗訴之金額甚微，爰僅命被告  
06 負擔全部之訴訟費用，亦此敘明。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日  
08 民事第三庭 法官 游智棋

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日  
13 書記官 鄭敏如

14 附表：

編 號	占用期間	申報地價	金額計算式 (面積×申報地價× 6%×占用期間)	應給付金 額(元以下四捨五 入)
1	107年3月8日 至108年12月 31日	14,320元/ 平方公尺	$9 \times 14320 \times 6\% \times (1 + 29/365)$	14,067元
2	109年1月1日 至110年12月 31日	10,880元/ 平方公尺	$9 \times 10880 \times 6\% \times 2$	11,750元
3	111年1月1日 至112年3月7 日	10,720元/ 平方公尺	$9 \times 10720 \times 6\% \times (1 + 6/365)$	6,836元
以上共計				32,653元
4	112年4月1日 起至返還如	10,720元/ 平方公尺	$9 \times 10720 \times 6\% \div 12$	482元

(續上頁)

01

	附圖編號000 -000(0)、19 5-453(1)所示 之系爭土地 之日止			
--	---	--	--	--