臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

109年度重簡字第523號

原　　告　毅穎興業股份有限公司

法定代理人　張昶晶

被　　告　簡林美梁

上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國109 年7 月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○號土地上如附圖所示「暫編地號524 ⑴」、「面積０點０二平方公尺」之鋼筋越界部分拆除。

被告應給付原告新臺幣陸拾元及自民國一０八年十一月二十七起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一０八年十一月六日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項及第二項已到期部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為原告所有，詎被告未經原告同意，即以大型工字鋼材越界架設於系爭土地上，無權占有如附表所示「暫編地號524 ⑴」、「面積0.02平方公尺」之面積（下稱系爭地上物），爰依民法第767 條前段及中段，請求被告拆除系爭地上物；又被告無權占有系爭土地已逾十年，無法律上因受有相當租金之利益，致原告受有無法利用系爭土地之損害，原告自得依不當得利之法律關係請求被告給付相當法定最高限額租金之不當得利，即依土地法第97條以土地現值之年息百分之10計算相當租金之損害金，被告所占有面積暫以1 平方公尺計算，每年為952 元（即1 平方公尺x公告現值 9,520元x 10% ＝952 元），每月79.3元（952/12＝79.3元），自

起訴108 年11月6 日回溯五年即103 年11月5 日起算，共4,760 元，爰提起本訴，聲明：⑴被告應將系爭土地上如附圖所示系爭地上物拆除，返還原告。⑵被告應給原告4,760 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，暨自108 年11月6 日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告79元。

二、被告則請求駁回原告之訴，辯稱：只有三個凸出去的鋼架占到系爭土地等語。

三、法院之判斷：

（一）原告主張系爭土地為其所有（為原告與訴外人張昶晶、陳秀蓁共有），並為被告以大型工字鋼材越界架設於系爭土地上，而無權占有系爭土地上之如附圖所示「暫編地號524 ⑴」、「面積0.02平方公尺」部分，已逾十年之事實，業據原告提出土地登記謄本及現場照片等件為證，且為被告未爭執，復經本院於109 年2 月7 日會同兩造勘驗屬實，有本院勘驗筆錄及新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖即附圖在卷可稽，堪信原告主張之事實為真實。

（二）按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」、「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，民法第767 條前段、中段、第821 條分別定有明文。本件被告既無正當權源而架設系爭地上物占有系爭土地，，而無權占用系爭土地，則原告依排除侵害之前開規定，請求被告將系爭地上物拆除，為有理由。惟系爭土地既係原告（應有部分10000 分之6827）與訴外人張昶晶、陳秀蓁（應有部分各20000 分之3173）所共有，依上揭法律規定，原告請求被告拆除系爭地上物後，僅請求被告將系爭土地返還原告，而非返還原告及共有人全體，該請求返還系爭土地部分，即不合法，應予駁回。

（三）末按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返

還其利益。」，民法第179 條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，此為通常之觀念。本件被告以系爭地上物無權占有系爭土地，已如前述，是以原告主張被告係無法律上之原因受有使用土地之利益，致原告受相當於土地租金之損失，得向被告請求相當於租金之不當得利，即非無據。而城市地方之房屋租金及建築房屋之基地租金，依土地法第97條第1 項規定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限，且依平均地權條例第16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。系爭土地臨道路，其上有門牌號碼新北市○○區○○○路○○號、00號建物，附近多為公司行號、工廠，此有週邊環境Google地圖在卷可按，本院審酌系爭土地位置、利用狀況、交通便利程度、使用經濟效用等項，認原告請求以系爭土地申報地價年息10 %計算相當租金之不當得利，尚稱允當。又系爭土地108 年1 月之公告地價為每平方公尺11,900元，申報地價為每平方公尺9,520 元（即11,900元x 0.8 ＝9,520 元），此有地價查詢表在卷可稽，被告占有系爭土地如附圖所示「暫編地號524 ⑴」之面積為0.02平方公尺，原告就其系爭土地所有權應有部分（10000 分之6827）因被告無權占有所得請求之每月相當租金之不當得利為1 元（9,520 元x 0.02平方公尺x年息10% x 1/12x 6827/10000＝1 元，小數點以下四捨五入），是原告請求被告給付起訴前五年之相當租金之不當得利60元（5 年x 12月x 1 元＝60元）及自108 年11月6 日起至返還系爭土地之日止，按月給付1 元，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據。

（四）從而，原告依前揭規定，⑴請求被告將系爭土地上之系爭地上物拆除，⑵請求被告給付原告60元及自起訴狀繕本送達翌日即108 年11月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自108 年11月6 日起至返還系爭土地之日

止，按月給付1元，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁回。

（五）本件判決事證基礎已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

（六）本判決原告勝訴部分係依簡易訴訟程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

四、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　13　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　官　葉靜芳

以上為正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，表明上訴理由，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

書記官　林穎慧

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　13　　日