臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度壢簡字第994號

原　　告　莊豐隆
　　莊國堂
共　　同
訴訟代理人　陳楷天律師
複　代理人　簡意珊
被　　告　厚生股份有限公司
法定代理人　徐正材
訴訟代理人　林宗憲律師
　　張克豪律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國109 年5 月20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○○○○ ○號土地，如附圖所示編號A 部分面積217.35平方公尺之建物拆除，並將上開占用之土地交還原告。

二、被告應給付原告莊豐隆、莊國堂各新臺幣（下同）13,077元，及自民國108 年7 月17日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，暨自民國108 年7 月17日起至返還上開土地之日止，每月給付原告莊豐隆、莊國堂各187元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴時原主張「㈠被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○○○○○○號土地如附圖編號A 所示地上物拆除，並將前揭土地返還予原告莊豐隆與莊國堂。㈡被告應支付原告莊豐隆與莊國堂各新臺幣（下同）1 萬4,751 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5 計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，每月給付原告莊豐隆、莊國堂各298 元」，嗣於訴訟進行中，變更聲明

為：「㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地，如附圖所示編號A 部分面積217.35平方公尺之建物拆除，並將上開占用之土地交還原告。㈡被告應給付原告莊豐隆、莊國堂各新臺幣（下同）21,060元，及自民國108 年7 月17日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，暨自民國108 年7 月17日起至返還上開土地之日止，每月給付原告莊豐隆、莊國堂各319 元」，核屬更正事實上之陳述及應受判決事項之擴張，依民事訴訟法第255 條第1 項第3 款及第256 條之規定，應予准許。

二、原告主張：

坐落於桃園市○○區○○○段○○○ ○號土地（重測前為同段654-25地號土地，下稱系爭土地）為原告莊豐隆及莊國堂所共有，惟被告未經原告同意，亦無任何合法權利，無權占有系爭土地搭建地上物作為廠房使用，致使原告無法行使其所有權之權能受有損害，迭經原告催討均未獲被告積極處理。又被告占用系爭土地多年，自原告107 年2 月23日提起本件訴訟回溯五年之102 年3 月1 日起，截至108 年7 月16日止，被告獲有未支付相當於租金之不當得利，使原告受有相當於租金之損害共計21,060元，及自108 年7 月17日起至交還土地時止，按月應給付原告各319 元。爰依民法第767 條之法律關係訴請被告拆除系爭土地上之建物並將土地返還予原告，並依民法第179 條不當得利之法律關係請求被告給付上揭款項。並聲明：㈠被告應將系爭土地，如附圖所示編號A 部分面積217.35平方公尺之建物拆除，並將上開占用之土地交還原告。㈡被告應給付原告莊豐隆、莊國堂各21,060元，及自民國108 年7 月17日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，暨自民國108 年7 月17日起至返還上開土地之日止，每月給付原告莊豐隆、莊國堂各319 元。

三、被告則以：被告前於76年間以499 萬9,900 元向原告莊國堂購入桃園市○○區○○○段○○○ ○號土地（重測前為同段654 地號，下稱964 地號土地）面積約2,057 坪，因屬農牧

用地無法直接過戶被告名下，暫時登記於原告莊國堂名下，並設有被告公司桃園廠守衛室、成品倉庫及進出廣場，系爭土地約60坪，推測可能因道路使用致被告未一併購入，以致土地所有權人仍為原告，雖經兩造多次協商系爭土地購買及補償方案，均未有結論。又系爭土地上之被告龍潭公司廠房於69年10月13日建造完成，辦公大樓則於70年7 月13日竣工，於原告莊國堂購入系爭土地（74年9 月8 日）之5 年前，系爭土地及其上之建物已如今日之現狀，而原告於其購入系爭土地時並無向被告提出任何異議，且之後76年原告莊國堂將其名下964 地號土地（緊鄰系爭土地）售予被告公司時，亦未對占有之情形表示異議。而系爭土地現況已為被告公司之廠房環繞，且對原告而言無使用之實益，強要被告拆屋還地顯無法達土地最佳經濟效用，拆除現有設備淨空土地後，原告亦難以使用，依民法第796 條之1 、第796 條第2 項，應免為拆除等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

原告主張其等為系爭土地之所有權人，被告未經原告同意，於系爭土地上設有二層樓鋼構混凝土建物（會議室、樣品室、健康中心、廁所）、約1.4 米高鋼筋混凝土平台、鋼構棚架及一層樓鋼構廠房等建物（下稱系爭地上物）使用，有本院現場勘驗筆錄、現場照片及桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖在卷可參，復為兩造所不爭執，堪信為真。至原告主張被告應拆除上開系爭地上物還地，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠拆屋還地部分：

1. 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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767 條定有明文。本件被告於系爭土地上設有系爭地上物，未經原告同意，復無其他占有系爭土地之正當權源，即屬無權占有，而妨害原告所有權，則原告訴請被告拆除坐落系爭地號土地如附圖編

號A所示部分，面積217.35平方公尺之系爭地上物，並將上開占用之土地返還原告，即屬有據，應予准許。

2. 至被告雖辯以於興建廠房之時不慎越界，原告莊國堂於購入系爭土地時，土地之現狀已如今日之現狀，而原告未表示異議云云。惟按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，民法第796條定有明文，又所謂知越界情事，非依客觀情事可認知建築房屋已有越界建築定之，而係就鄰地所有人個人之情事定之，亦即須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當知，故一般人均已知悉建築越界，而鄰地所有人因其個人事由而不知越界者，仍不能謂鄰地所有人為已知，甚至雙方毗鄰而居，鄰地所有人雖知其建築，但不知其越界者亦同（謝在全著，民法物權論上冊第321頁，99年9月修訂5版），且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最高法院72年台上字第4734號判決參照），是以鄰地所有人知悉越界而不提出異議之時點，限於房屋建築當時；又在訴訟上主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責（最高法院45年台上字第931號判例參照）。經查，本件系爭地上物係於69年及70年分別竣工，也即於原告莊國堂購入系爭土地（74年）前5年即已興建完成，復由原告莊國堂於95年間再將系爭土地應有部分二分之一贈與原告莊豐隆，並現狀保持至今等情，業據被告自陳明確（見本院卷第122頁），則越界建築當時之土地所有人並非原告甚明，而被告復未舉證證明越界建築當時系爭土地所有人知有越界而不即提出異議之事實，是以本件縱使如被告所述興建系爭地上物時，越界建築

至系爭土地上，亦不符合民法第796 條規定之要件。

3. 被告另辯以：如將逾越部分予以拆除，勢將造成被告公司之損害，而對原告2 人實無經濟上使用之利益，且被告已與原告多次協商解決爭議，衡諸社會整體經濟利益兼顧雙方當事人權益，依民法第796 條之1 應免為移去云云。按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，98年7 月23日修正施行之民法第796 之1第1項前段定有明文。上開規定依民法物權編施行法第8條之3 規定，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。又參諸修正民法第796 條之1 第1 項立法理由載明：「對於不符合第796 條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800 號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平」等情，是於適用本條項規定情形下，鄰地所有人即有容忍土地所有人使用之義務，同時亦享有土地購買及償金請求權（同條第2 項規定參照）；本條實質上乃土地所有人行使物上請求權應符合民法第148 條第1 項規定之具體化，法院利益衡量比較審酌基準，自得參酌最高法院71年台上字第737 號裁判要旨所闡述：「查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化

之基本內涵所必然之解釋。」定之。查系爭地上物占用系爭土地之面積為217.35平方公尺，有桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖在卷可參，核與系爭土地公務謄本所示系爭土地面積為217.35平方公尺（見本院卷第25頁）互核以觀，足認系爭地上物實已完全覆蓋占用系爭土地，如准許免為移去，無疑使被告完全占用原告所有之系爭土地，原告本於所有權對於系爭土地使用、收益等權能恐名存實亡，實非妥適且顯失公平。況觀諸上揭系爭土地之公務謄本，其使用分區為「山坡地保育區」，而按「山坡地為下列經營或使用，其土地之經營人、使用人或所有人，於其經營或使用範圍內，應實施水土保持之處理與維護」、「在公有或他人山坡地內，不得擅自墾殖、占用或從事開發、經營或使用」、「山坡地之經營人、使用人或所有人應依主管機關規定之水土保持技術規範及期限，實施水土保持之處理與維護」，山坡地保育條例第9 條、第10條及第12條第1 項分別定有明文，是以被告得否興建系爭地上物本應取得原告同意，而不得擅自使用，尚且需擬具水土保持計畫經主管機關審核後方得行之，以符合山坡地保育區用以維護自然生態景觀，涵養水源之目的。然本件被告未經山坡地所有權人即原告之同意，於系爭土地上建置系爭地上物，復未舉證證明建置系爭地上物符合主管機關規定之水土保持技術規範，難謂無害於公共利益。本院審酌前情，雖認系爭地上物具有一定經濟價值，對被告而言具有相當之效用，然與原告及公共利益互相權衡，仍認原告應移去系爭地上物為妥。從而，被告以民法第796 條之1 及同法796 條第2 項為辯，亦難憑採。

4. 綜上所述，被告所有之系爭地上物無權占用系爭土地，原告依物上請求權訴請被告拆除並返還占用之土地，為有理由，應予准許。

㈡ 不當得利及租金部分：

1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第179 條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院著有61年臺上字第1695號判例要旨可資參照。就被告所有系爭地上物無權占用系爭土地，已如前述，被告自應給付相當租金之不當得利。次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額年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148 條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。此外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。本院審酌系爭土地使用地類別屬農牧用地，有系爭土地公務謄本在卷可佐，尚非商業繁榮之地段，而被告占用系爭土地係供廠房使用等情，本院審酌後按系爭土地申報地價年息6%為妥適。

2. 查系爭土地之申報地價於102 年1 月至104 年12月31日為272 元/ 每平方公尺、105 年1 月至106 年12月31日止為352 元/ 每平方公尺、107 年1 月至109 年1 月為344 元/每平方公尺，此有桃園市大溪地政事務所109 年3 月26日溪地價字第1090004277號函附資料1 紙在卷可稽（見本院卷第198 、199 頁），則原告每人得請求102 年3 月1 日起至108 年7 月16日止相當於不當得利之租金總計為13,077元【計算式：102 年3 月1 日至104 年12月31日（34× 217.35 × 1/2 × 272 × 6%÷12）＋105 年1 月1 日至106 年12月31日（24× 217.35× 1/2 × 352 × 6%÷ 12）＋107 年1

月1 日至108 年7 月16日（｛18＋16/31 ｝x 217.35× 1/2 × 344 × 6%÷12）＝13,077元，元以下四捨五入】，即自108 年7 月17日起至拆除系爭地上物返還系爭土地之日止，每月應給付原告各187 元（計算式：217.35× 1/2 × 344 × 6%÷ 12＝187 ，元以下四捨五入）。據此，原告於此範圍之請求即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條及不當得利之法律關係，請求如主文所示，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求即屬無理，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法核與判決結果不生影響，爰不贅行論述，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：本件兩造各為一部勝訴、一部敗訴，而原告敗訴部分即有關請求被告給付相當於不當得利部分，為拆除系爭地上物返還系爭土地之附帶請求，依法免徵裁判費（民事訴訟法第77條之2 第2 項參照），本院認本件訴訟費用應依民事訴訟法第79條規定，酌量情形由被告全部負擔，爰判決如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

中壢簡易庭　法　官　　劉哲嘉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　　鄭履任