# 臺灣屏東地方法院民事判決

109年度潮簡字第133號

原　　告　陳韵蓁
訴訟代理人　洪秀峯律師
　　陳冠年律師
被　　告　中華食品實業股份有限公司
法定代理人　陳民權
訴訟代理人　莊青熹
　　陳韋任

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國109 年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落屏東縣○○鎮○○段○○○ ○號土地上，如附圖編號D 至E 所示（距離23.05 公尺）之圍牆拆除，並將如附圖編號944 （1 ）所示（面積18.4平方公尺）之土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣貳佰柒拾元，及自民國109 年6 月5 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

三、被告應自民國109 年6 月1 日起至被告拆除第一項圍牆之日止，按月給付原告新臺幣壹拾元。

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，但被告如以新臺幣貳萬玖仟肆佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣貳佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項得假執行，但被告如按月以新臺幣壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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 條第1 項第2 款、第3 款已明定。原告起訴時僅請求被告應將坐落屏東縣○○鎮○○段○○○ ○○○○○○ ○號土地）、944 （下稱944 地號土地，與939 地號土地下合稱原告所有土地）地號土地上之鐵圍籬拆除（本院卷第4 頁），嗣則請求被告拆除如附圖編號D 至E 所示之圍牆（下稱系爭圍牆），及返還自民國107 年1 月26日起至109 年5 月31日止占用上開土地部分之不當得利新臺幣（下同）366 元、暨自109 年6 月1 日起至返還土地之日止，按月給付13元（本院卷第29頁），俟於109 年6 月30日言詞辯論期日，原告向被告請求返還不當得利則減縮至被告於上開期間及持續占用附圖編號944 （1 ）所示之土地（下稱系爭土地）部分（本院卷第41頁反面），核屬基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明，於法有據，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

原告於107 年1 月26日取得939 地號土地、944 地號土地之所有權，發覺訴外人即相鄰之同段959 地號土地（下稱959 地號土地）前所有人鴻章針織股份有限公司（下稱鴻章針織公司）已在原告所有土地搭建如附圖A 至E 所示位置之圍牆（下稱上開圍牆），該圍牆已占用上開土地如附圖之939 （1 ）、944 （1 ）之土地，嗣鴻章針織公司將959 地號土地出賣讓與被告作為廠區使用，上開圍牆依民法第68條第1 項為959 地號土地、廠區之從物，則被告已取得上開圍牆之所有權。原告前以起訴等方式要求被告拆除上開圍牆遭拒，原告雖自行拆除如附圖A 至C 所示之圍牆，但被告所有之系爭圍牆仍未拆除而無權占用944 地號土地而受有利益。爰依民法第767 條第1 項、第179 條提起本件訴訟，並聲明：㈠如主文第1 項所示。㈡被告應給付原告366 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。㈢被告應自109 年6 月1 日起至拆除系爭圍牆之日止，按月給付原告13元。

二、被告辯稱：

被告於78年12月23日向鴻章針織公司購買959地號土地時，並未包含鴻章針織公司所建上開圍牆，且該圍牆於78年4月19日即存在，鴻章針織公司如何使用上開圍牆並不清楚，但被告並未使用。而系爭土地目前雖為被告工廠大門前之通道，但從原告曾使用系爭土地施工，可見被告未排除他人使用，並未占用系爭土地等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，被告於78年12月23日向鴻章針織公司購買959地號土地，959地號土地現為停車場及食品工廠，原告於107年1月26日取得939、944地號土地之所有權，上有959地號土地之前所有人鴻章針織公司所建如附圖A至E所示位置之圍牆，另如附圖所示之939（1）、944（1）部分之面積各為101.78、18.4平方公尺，原告曾訴請被告拆除含系爭圍牆之地上物及返還土地，經本院108年度潮簡字第42號（下稱前案）裁定駁回等情，有土地登記謄本、現況照片、屏東縣潮州地政事務所109年7月17日屏潮地二字第10930544900號函、附圖在卷可憑（本院卷第8至9、32至34頁、49頁），並經本院調取前案卷宗核閱無誤，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張被告所有之系爭圍牆無權占用系爭944地號土地，請求被告拆除並返還系爭土地，另請求被告如上揭之不當得利，為被告所否認並以前揭情詞置辯，是本件應審酌者厥為：㈠系爭圍牆是否為被告所有？㈡倘是，原告得否請求被告拆除系爭圍牆，並返還系爭土地？㈢原告得否向被告請求返還不當得利？爰析述如下：

㈠系爭圍牆為從物，為被告所有：

1.按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物；主物之處分，及於從物，民法第68條定有明文。此按所謂常助主物之效用，係指該物就一般交易觀念言之，在客觀

上具有繼續性的輔助主物之經濟效用，而居於從屬關係，其本身捨輔助主物之外，不具獨立使用之經濟效用者而言（最高法院81年度台上字第1370號判決意旨參照）。

2.經查，被告前向鴻章針織公司除購買959 地號土地外，尚有同段現958 、951 、956 、952 、953 、950 地號土地及坐落其上之建物、辦公大樓、廠房等情，為被告於前案陳明，並有買賣契約在卷可證（前案卷第70、73至76、79至80頁），又如附圖A 至E 所示上開圍牆為磚造鐵欄杆圍牆，且自939 地號土地與同段938 地號土地交界處開始搭建，約與959 地號與同段982 地號土地交界處平行，959 地號土地現為停車場及食品工廠，系爭圍牆如自959 地號土地之大門進入位在右方等情，亦有959 地號土地登記公務用謄本、前案之勘驗筆錄、現場照片、地籍圖謄本、附圖在卷足憑（前案卷第60、87、90至91；本院卷第7 、34頁），雖無從推知鴻彰針織公司搭建時是否知悉有越界之情，然自上開圍牆座落位置以觀，應係當時鴻彰針織公司作為阻絕外人恣意進入，已保有工廠及廠區土地之完整性之使用所搭建，顯從屬而具有繼續性輔助工廠、廠區土地等主物之經濟效用，參照上開說明，上開圍牆應屬從物，已甚明灼。

3.復從被告所稱受讓時已知上開圍牆存在等語觀之，可知被告與鴻章針織公司當時移轉所有權之標的物除契約所載外，倘無特約排除，理應包含上開圍牆等坐落雙方買賣土地上所存之地上物較為合理，一則鴻章針織公司並無保有上開地上物之必要，二為上開土地如尚有他人所有之地上物存在，除被告如受掣肘難以有效使用土地，亦殊難想像被告於磋商時對此恝置未論仍率爾締約，足徵渠等雖未將上開圍牆明文列入買賣標的物，然兩方均認上開圍牆係屬從物，而依民法第68第2 項所定為主物之處分效力所及併予移轉被告，而系爭圍牆既屬其中，自為被告所有甚明，故被告辯稱並未受讓系爭圍牆之所有權等語，自屬無稽。爰此，系爭圍牆確屬被告所有一節，洵堪認定。

㈡原告請求被告拆除系爭圍牆並返還系爭土地，應屬有據：

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 條第1 項定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312 號判決意旨參照）。

2.查系爭土地與944 地號土地雖仍相連，然因築有系爭圍牆，則原告如非跨越系爭圍牆或由被告大門進入難以到達並使用系爭土地，有現場照片可佐（前案卷第90、91；本院卷第34頁），顯難認定原告仍對系爭土地具有事實上管領力，併觀被告亦於前案自陳附圖939（1）、944（1）之土地目前是通道進出大門等語（前案卷第79頁反面），益徵系爭土地遭系爭圍牆所阻隔，而由被告所占有。雖被告復辯稱未使用系爭土地，且原告曾使用系爭土地施工，可見被告並未排除他人使用等語，惟縱令原告曾使用系爭土地施工，然承諸上情，參以959 地號土地尚有被告之食品工廠坐落其上，依常理除經被告許可，他人實難入內使用。況自原告曾主張被告若未就上開圍牆主張權利可與其和解，惟遭被告所拒一節觀之（本院卷第24、28頁），足見被告對系爭圍牆而占有系爭土地仍圖其利，顯與所辯相左，俱難認定被告所陳上情無訛，自非可取。

3.而本件原告依民法第767 條第1 項前段、中段提起本件訴訟，揆諸上開說明，被告自應就系爭圍牆及占用系爭土地具有正當權源克盡舉證之責，詎未舉證以佐其說，不足認定其為有權占有，自屬顯然。從而，原告依上開規定，請求被告拆除系爭圍牆及返還系爭土地，於法自無不可。

㈢原告得請求被告之不當得利數額，分敘如下：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。又無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179 條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。再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年息百分之10為限，土地法第97條定有明文。所謂土地之申報地價，係指法定地價即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有人若未申報地價，則以公告地價百分之80為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148 條、平均地權條例第16條亦有明定。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，承租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，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

2.經查，系爭圍牆為被告所有並因而占有系爭土地，系爭土地做為通道進出大門等情，已如前述，是被告無權占用系爭土地受有相當租金之不當得利之情，即堪認定。而944 地號土地於107 年1 月之申報地價為312 元，經939 地號土地可至介壽路，交通尚屬便利，附近並無公共設施、其他店家及住戶，生活機能尚可，又系爭土地面積為18.4平方公尺，上有雜草及部分水泥地面等情，為兩造所不爭執，並有前案勘驗筆錄、現場照片、944 地號土地登記謄本、附圖在卷可參（前案卷第87、91；本院卷第8 頁反面、41頁反面及58頁反面），衡以系爭圍牆之坐落遂令被告無須在其所有土地搭建圍牆，得以充分使用所有土地之範圍等情，徵諸上開說明，被告每年所受相當租金之不當得利，應以申報地價之百分之2計算較為妥適，則原告向被告請求自107 年1 月26日起至109 年5 月31日止之不當得利數額應為270 元【計算式： 312 × 18.4× 0.02×( 2 ＋4/12＋6/365 ) ＝ 270 元，元以下4

捨5 入】，逾此範圍請求，則屬無據。

3.原告另請求自109 年6 月1 日起至被告拆除系爭圍牆之日止，按月給付之不當得利之數額則應為10元（計算式： 312 × 18.4× 0.02÷ 12＝10元，元以下4 捨5 入），逾此範圍，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段、中段請求被告拆除系爭圍牆，返還系爭土地，並依民法第179 條請求被告給付270 元，及自起訴狀繕本送達翌日即109 年6 月5 日（本院卷第36頁）起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，暨自109 年6 月1 日起至拆除系爭圍牆之日止，按月給付10元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無憑，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427 條所規定之適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款規定依職權宣告假執行，並依同法第 392 條第2 項規定分別諭知被告得供擔保後免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張舉證併所提證據，經本院審酌與判決之結果不生影響，不再一一論列，附此敘明。

八、本件原告敗訴部分，為相當於租金不當得利之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2 第2 項規定不併算價額，從而訴訟費用應由被告負擔，爰依同法第79條諭知如主文第5 項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　8　　日

潮州簡易庭　法　官　曾迪群

以上正本係照原本作成。

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20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　　12　　月　　8　　日

書記官　劉　佳