

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第1847號

原告 陳聰達

訴訟代理人 林錦輝律師

複代理人 林家綾律師

被告 施淑娟

訴訟代理人 黃劭彥

被告 黃彩雲

李美蘭

卓品蓁

兼

訴訟代理人 卓向謙

被告 李貴美

訴訟代理人 郭瑞勳

被告 有信營造股份有限公司

法定代理人 陳進丁

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國109年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告卓品蓁、卓向謙經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為原告所有，位於系爭土地北方相鄰之同段302地號土地及其上未辦理保存登記建物即門牌號碼為臺中市○○區○○○街○○號（下稱系爭17號建物），則為被告施淑娟所有，位於系爭土地南方相鄰之同段305地號土地為被告黃彩

雲、李美蘭、卓品蓁、卓向謙、李貴美、有信營造股份有限公司（下稱有信公司，以下合稱被告黃彩雲等6人）所共有，其上建有同段1353、1354、1355、1356、1357、1358建號建物（以下合稱系爭1353至1358建號建物），其中1354至1358建號建物分別為被告黃彩雲等6人區分所有，1353建號建物則為共有部分。詎原告於108年間因欲出售系爭土地，發現系爭1353至1358建號建物外牆突出，牆面開裂，地基鏤空長出樹木，恐有傾倒之虞，且突出之牆面及長出之樹木似已占用系爭土地，遂向地政機關申請鑑界，發現除系爭1353至1358建號建物之外牆已逾越地界而占用系爭土地外，系爭17號建物之水泥外牆、管線及鐵皮屋簷亦占用系爭土地。被告等人未經原告同意，擅自占有使用系爭土地，自屬無權占有，侵害原告就系爭土地之使用、收益權利，原告本於所有權人地位，依民法第767條第1項之規定，請求被告等人應將無權占有之系爭土地部分拆除、騰空返還與原告。且被告等人無權占有系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，爰請求自起訴時前五年相當於租金之不當得利，系爭土地位於市區，附近商店、餐廳林立，生活機能便利，參考內政部不動產交易實價查詢服務網所公告之資料，同地段之土地尚有每坪新臺幣（下同）228,132元之價值，換算每平方公尺約69,130元參酌土地法第97條第1項之規定，系爭土地公告現值每平方公尺69,200元之10%計算每年租金利益，應屬適當，是被告施淑娟占用系爭土地面積約1平方公尺，每年租金利益應為6,920元（計算式：69,200×1平方公尺×10%=6,920），故被告施淑娟應給付起訴前五年相當於租金之不當得利為34,600元（計算式：6,920×5年=34,600），另應自本件起訴之日起至交還前開土地之日止，按月給付原告577元（計算式：6,920÷12月=577）；被告黃彩雲等6人占用系爭土地面積約2平方公尺，每年租金利益應為13,840元（計算式：69,200×2平方公尺×10%=13,840），故被告黃彩雲等6人應給付起訴前五年相當於租

金之不當得利為69,200元（計算式：13,840×5年＝69,200），另應自本件起訴之日起至交還前開土地之日止，按月給付原告1,153元（計算式：13,840÷12月＝1,153）等語。並聲明：

- 1.被告施淑娟應將坐落系爭土地上如附圖一所示編號A（水泥構造物、管線及鐵皮屋簷，面積約1平方公尺）之部分拆除後，將該部分土地騰空返還原告。
- 2.被告施淑娟應給付原告34,600元及本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴之日起至交還前開土地之日止，按月給付原告577元。
- 3.被告黃彩雲、李美蘭、卓品蓁、卓向謙、李貴美、有信公司應將坐落系爭土地上如附圖一所示編號B（水泥構造物，面積約2平方公尺）之部分拆除後，將該部分土地騰空返還原告。
- 4.被告黃彩雲、李美蘭、卓品蓁、卓向謙、李貴美、有信公司應連帶給付原告69,200元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴之日起至交還前開土地之日止，按月給付原告1,153元。

## 二、被告部分：

(一)被告施淑娟則以：伊於74年間購買臺中市○○區○○段○○○號土地後，於78年間出資興建系爭17號建物，並取得使用執照，事後並無任何增建或改建，不可能占到系爭土地，對臺中市中興地政事務所109年8月27日中興地所二字第0000000000號測量成果圖無意見等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告黃彩雲、李美蘭、卓品蓁、卓向謙、李貴美、有信公司則以：對臺中市中興地政事務所109年8月27日中興地所二字第1090009190號測量成果圖無意見等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

## 三、法院之判斷：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，

01 民法第767條第1項前段固有明文；惟當事人主張有利於己  
02 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前  
03 段亦有明文。本件原告主張系爭土地為其所有，位於系爭土  
04 地北方相鄰之同段302地號土地及其上系爭17號建物，則為  
05 被告施淑娟所有，位於系爭土地南方相鄰之同段305地號土  
06 地為被告黃彩雲等6人所共有，其上建有系爭1353至1358建  
07 號建物，其中1354至1358建號建物分別為被告黃彩雲等6人  
08 區分所有，1353建號建物則為共有部分等事實，業經其提出  
09 土地登記謄本、地籍圖謄本、建物登記謄本附卷可稽，惟被  
10 告既否認占有，原告主張被告占用系爭土地乙節，自應由原  
11 告對被告占有之事實負舉證責任。

12 (二)經查，本件原告起訴主張被告施淑娟所有之系爭17號建物及  
13 被告黃彩雲等6人所共有之系爭1353至1358建號建物逾越界  
14 線占用原告所有系爭土地，即應對被告有越界占用原告系爭  
15 土地之事實先負舉證責任，原告雖提出土地登記謄本、地籍  
16 圖謄本、建物登記謄本、現場照片等附卷為證；但所提之資  
17 料並不足推認被告等人確有建物越界之事實，且經本院於10  
18 9年8月24日會同兩造及臺中市中興地政事務所測量人員履  
19 勘系爭土地，並請地政測量人員就系爭土地兩側建物有無越  
20 界及其越界範圍予以測量，繪製複丈成果圖送院參辦，惟經  
21 臺中市中興地政事務所回函後附土地複丈成果圖記載：「30  
22 2地號土地上之建物，無使用303地號土地。305地號土地  
23 上之建物，無使用303地號土地。」等語，此有臺中市中興  
24 地政事務所109年8月27日中興地所二字第1090009190號函  
25 後附土地複丈成果圖附卷可稽，是本件中興地政事務所既已  
26 實地測量，認為本件無占用系爭土地之情形，是被告等人確  
27 無越界之情事，應堪認定。原告既不能證明被告占用系爭土  
28 地，則其請求被告等人將占用系爭土地之如附圖一所示編號  
29 A、B部分予以拆除，並將系爭土地返還原告，即屬無據。  
30 又被告既未占用系爭土地，自未受有利益，原告以被告係無  
31 權占有請求被告給付相當於租金之不當得利，自亦非可採。

01 四、綜上所述，被告施淑娟所有之系爭17號建物及被告黃彩雲等  
02 6人所共有之系爭1353至1358建號建物並無越界占用原告之  
03 系爭土地。是原告起訴請求被告施淑娟拆除如附圖一所示編  
04 號A（水泥構造物、管線及鐵皮屋簷，面積約1平方公尺）  
05 之部分及被告黃彩雲等6人拆除如附圖一所示編號B（水泥  
06 構造物，面積約2平方公尺）之部分，並返還占用之系爭土  
07 地，並給付相當於租金之不當得利，均為無理由，應予駁回  
08 。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
10 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。至  
11 原告雖聲請本院囑託中山地政事務所以1：200比例尺繪製  
12 及測量系爭17號建物及外牆面附著物所座落之地號及位置等  
13 ，惟本院既已於109年8月24日會同兩造及臺中市地政  
14 事務所測量人員履勘系爭土地，並請地政測量人員就系爭土  
15 地兩側建物有無越界及其越界範圍予以測量，即已包含上開  
16 原告聲請測量系爭17號建物及外牆面附著物所座落之地號及  
17 位置部分，另觀原告提出之地籍圖謄本亦係以1：500比例  
18 尺呈現，足徵地政事務所測量繪製以1：500比例尺並不影  
19 響地界之判斷，是原告聲請調查之證據，本院認尚無調查之  
20 必要，併此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 109 年 10 月 29 日

23 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

24 法 官 曹宗鼎

25 以上正本係依原本作成

26 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  
27 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  
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 29 日

31 書記官 王麗麗

