

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹簡字第354號

原告 韓文澤
訴訟代理人 王鳳儀律師
被告 台灣大協恒宜股份有限公司
法定代理人 趙祝舜
訴訟代理人 洪大明律師
戴緯軒律師

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國109年9月1日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新竹市○○段○○○○○○號如附圖一所示編號A1部分面積一點三八平方公尺、編號B2部分面積零點一二平方公尺、編號C部分面積一七點六三平方公尺、編號D部分面積一點一九平方公尺、編號E1部分面積二點八二平方公尺之建物陽臺、花圃、狗寮、狗木屋、鐵皮圍籬拆除，將前開土地及編號F3部分面積八點五八平方公尺、編號F4部分面積一點三零四平方公尺之土地騰空返還原告。

被告應將坐落於新竹市○○段○○○○○○號如附圖一所示編號A2部分面積零點零五平方公尺、編號A3部分面積零點七六平方公尺、編號B1部分面積七點三七平方公尺、編號E2部分面積零點九五平方公尺之建物陽臺、花圃、鐵皮圍籬拆除，將前開土地及編號F1部分面積三點七七平方公尺、編號F2部分面積一點一四平方公尺之土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳仟陸佰捌拾肆元，及自民國一〇九年四月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一〇九年三月十九日起至騰空返還上開土地予原告時止，按月給付原告新臺幣壹仟參佰肆拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬柒仟伍佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

一、原告起訴主張：

(一) 坐落新竹市○○段○○○○○○○○○○○○○號(下稱345-1、35-2地號)土地為原告所有，被告明知前開土地為原告所有，前因無正當權源，擅自於前開土地上興建鐵皮圍籬、花圃、狗寮、狗木屋等地上物，占用前開土地，原告前數度要求被告將上開地上物拆除，並將無權占用之前開土地返還予原告，被告原置之不理，後幾經協調，被告表示願用租賃方式租用前開土地，兩造遂於民國106月1月19日簽訂協議書(下稱系爭協議書)，原告同意被告使用前開土地，期間為3年，自106年1月19日起至109年1月18日止，被告每年應支付36,000元之費用予原告，上開期限屆滿時，被告即應自行雇工拆除前開土地上之地上物，並將占用土地返還原告。詎租賃期限屆滿後，被告拒不拆除前開土地上之地上物，仍繼續占用前開土地，經原告寄發存證信函予被告，被告亦置之不理。爰依民法第767條第1項前段請求被告將占用前開土地上之地上物拆除，並將占用土地返還原告。

(二) 又被告無權占有使用345-1、345-2地號土地，而無權占有使用他人土地者，應獲得相當於租金之不當得利，為社會通常觀念，而原告為前開土地所有權人，則被告自109年1月19日起無權占用前開土地，自構成不當得利，致原告受有相當於租金之損害。而依兩造協議書所載，被告每月應支付費用3,000元予原告，是被告應給付原告6,000元（109年1月19日至109年3月18日共2個月），及自109年3月19日起至返還前開占用土地予原告為止，按月支付3,000元。

(三) 綜上所述，原告請求被告拆除地上物並返還土地，以回復原告對於 345-1、345-2 地號土地所有權歸於完整之情況，並請求被告給付相當於租金之不當得利。為此，依民法第 767 條及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並於

01 本院聲明：1.被告應將坐落345-1地號如附圖一所示編號
02 A1部分面積1.38平方公尺、編號B2部分面積0.12平方公尺
03 、編號C部分面積17.63平方公尺、編號D部分面積1.19
04 平方公尺、編號E1部分面積2.82平方公尺之建物陽臺、花
05 圃、狗寮、狗木屋、鐵皮圍籬拆除，將前開土地及編號F3
06 部分面積8.58平方公尺、編號F4部分面積13.04平方公尺
07 之土地騰空返還原告。2.被告應將坐落345-2地號如附圖
08 一所示編號A2部分面積0.05平方公尺、編號A3部分面積0.
09 76平方公尺、編號B1部分面積7.37平方公尺、編號E2部分
10 面積0.95平方公尺之建物陽臺、花圃、鐵皮圍籬拆除，將
11 前開土地及編號F1部分面積3.77平方公尺、編號F2部分面
12 積1.14平方公尺之土地騰空返還原告。3.被告應給付原告
13 6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
14 息百分之5計算之利息，暨自109年3月19日起至騰空返
15 還上開土地予原告時止，按月給付原告3,000元。

16 二、被告則以：

17 (一) 被告有誠意與原告協調，希望繼續承租345-1、345-2地
18 號土地或價購，蓋原告土地與被告土地間存有高低落差，
19 如可維持現狀，對兩造均屬有利。

20 (二) 原告要求拆除前開土地上地上物，其中建物陽臺部分即附
21 圖一所示編號A1、A2、A3部分底下就是被告所有房屋地基
22 ，如要拆除，可能影響房屋穩固性，將有倒塌之危險。且
23 前開土地為農地，上開房屋陽臺占用土地面積為2.19平方
24 公尺，以公告現值每平方公尺3,700元計算，土地價值僅
25 為8,103元，但被告所有房屋為4層樓建物，價值上千萬
26 元，比較衡量結果，原告所得利益甚小，被告所受損害極
27 大。又被告2、3年前縱然知道陽臺下方為房屋地基，亦
28 無法為任何補強或其他處理，因地基外即是原告土地，補
29 強仍會使用到原告土地，無法以拆除以外方式補強。再者
30 ，上開房屋係67年間所興建，為都市計畫外土地，並無違
31 章建築遭拆除問題。

01 (三) 末查，被告占用原告所有 345-1、345-2 地號土地面積為
02 58.8 平方公尺，以申報地價每平方公尺 680 元，若以年息
03 百分之 5 計算，每年租金為 1,999 元，每月租金為 167 元
04 ，故原告主張被告應給付 6,000 元、每月 3,000 元，均非
05 有理。

06 (四) 綜上所陳，本件原告所為請求顯屬無理由。並於本院聲明
07 ：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保，請准
08 免為假執行。

09 三、坐落 345-1、345-2 地號土地為原告所有，被告所有房屋陽
10 台、花圃、狗寮、狗屋、鐵皮圍籬占用 345-1 地號如附圖一
11 所示編號 A1 部分面積 1.38 平方公尺、編號 B2 部分面積 0.12 平
12 方公尺、編號 C 部分面積 17.63 平方公尺、編號 D 部分面積
13 1.19 平方公尺、編號 E1 部分面積 2.82 平方公尺土地，及占用
14 345-2 地號如附圖一所示編號 A2 部分面積 0.05 平方公尺、編
15 號 A3 部分面積 0.76 平方公尺、編號 B1 部分面積 7.37 平方公尺
16 、編號 E2 部分面積 0.95 平方公尺土地，另占有使用編號 F1 部
17 分面積 3.77 平方公尺、編號 F2 部分面積 1.14 平方公尺、編號
18 F3 部分面積 8.58 平方公尺、編號 F4 部分面積 13.04 平方公尺
19 之土地之事實，為兩造不爭執，並有土地登記謄本（見本院
20 卷第 17 至 19 頁）在卷可按，亦據本院定期履勘現場屬實，並
21 囑託新竹市地政事務所至現場測繪，有本院勘驗筆錄及新竹
22 市地政事務所 109 年 6 月 10 日新地測字第 1090004552 號函檢
23 送之土地複丈成果圖（見本院卷第 69 至 71 頁、第 73 至 75 頁）
24 附卷可稽。是本件本院所應審究者為：（一）原告是否得請
25 求被告拆除如附圖一所示編號 A1、A2、A3、B1、B2、C、D
26 、E1、E2 部分土地上地上物，並連同編號 F1、F2、F3、F4 土
27 地返還原告？（二）被告占用土地是否受有不當得利，
28 致原告受有損害？（三）原告得向被告請求不當得利之金額
29 為何？經查：

30 (一) 關於原告是否得請求被告拆除如附圖一所示編號 A1、A2、
31 A3、B1、B2、C、D、E1、E2 部分土地上地上物，並連同

01 編號 F1、F2、F3、F4 部分土地返還原告部分：

02 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
03 民法第 767 條第 1 項前段定有明文。

04 2. 原告主張被告無權占用 345-1、345-2 地號土地，經協議
05 後，於 106 年 1 月 19 日簽訂系爭協議書，同意被告使用前
06 開土地如附圖二所示土地，期間自 106 年 1 月 19 日起至 10
07 9 年 1 月 18 日止，期限屆滿，被告應將占用前開土地上地
08 上物拆除，並將占用土地返還原告之事實，有協議書在卷
09 （見本院卷第 21 至 23 頁）可憑。茲前開期限已屆期，被告
10 自無權繼續使用前開土地，而屬無權占用。而被告所有房
11 屋陽台、花圃、狗寮、狗屋、鐵皮圍籬占用前開土地如附
12 圖一所示編號 A1、A2、A3、B1、B2、C、D、E1、E2 部分
13 土地，及占有編號 F1、F2、F3、F4 部分土地，已如前述，
14 則原告依前開規定請求被告將前開土地上地上物拆除，將
15 占用土地返還原告，自屬有據。

16 3. 雖被告主張如附圖一所示編號 A1、A2、A3 部分為建物陽臺
17 底下就是被告所有系爭房屋地基，如要拆除，可能影響房
18 屋穩固性，將有倒塌之危險，且占用面積小，原告所得利
19 益甚小，被告所受損害極大等語。惟按：

20 民法第 148 條固規定：權利之行使，不得違反公共利益，
21 或以損害他人為主要目的，行使權利，履行義務，應依誠
22 實及信用方法。旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌
23 各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。又原告請
24 求被告將占用原告土地地上物拆除，係基於所有權之行使
25 ，此乃法律所為之保障，此不能讓無權占用土地之被告受
26 到法律上保障而剝奪所有權人之權利。且被告並未舉證證
27 明拆除建物陽臺後對系爭房屋有結構安全上之影響，是被
28 告上開主張顯無足採。

29 （二）關於被告占用前開土地是否受有不當得利，致原告受有損
30 害部分：

31 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
02 法第179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占
03 用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而
04 受有不能使用收益之損害，此為社會通常之觀念。原告主
05 張被告所有上開地上物無權占用原告所有系爭土地如附圖
06 所示編號A至F部分土地受有相當於租金利益，致原告受
07 有相當於租金損害，請求依不當得利之法律關係返還相當
08 於租金之利益予原告，應屬可採。

09 (三) 關於原告得向被告請求不當得利之金額為何部分：

10 1. 兩造間系爭協議書既已於109年1月18日屆滿，被告即無
11 繼續占有前開土地之正當權源，惟被告迄今仍繼續占用系
12 爭土地，揆諸前開說明，應認被告自109年1月19日起無
13 權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，並致原告
14 受有不能使用收益之損害。本院審酌兩造所簽訂之系爭協
15 議書就占用前開土地面積總計為131.49平方公尺，所約定
16 之補償費為每年36,000元，即每月3,000元，依被告占用
17 前開土地面積58.8平方比例計算，原告請求以每月1,342
18 元（計算式如下： $3,000 \times 58.8 / 131.49 = 1,342$ ，小數
19 點以下四捨五入）作為計算不當得利損害賠償金之標準，
20 自為適當。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告
21 給付2,684元（自109年1月19日起至109年3月18日止
22 ），及自109年3月19日起至土地返還原告日止，按月給
23 付1,342元不當得利，亦屬有據。逾此部分請求，尚屬無
24 據。

25 2. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
27 債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之
28 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計
29 算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
30 法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項
31 、第233條第1項前段、第203條定有明文。從而，原告

01 請求被告給付前開不當得利金額2,684元部分，自起訴狀
02 繕本送達翌日即自109年4月16日起至清償日止，按週年
03 利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

04 四、綜上所述，被告無權占用原告所有345-1、345-2土地，原
05 告依民法第767條規定請求被告將占用部分拆除，並依不當
06 得利之法律關係請求被告給付相當於租金不當得利如主文第
07 1、2、3項所示，為有理由，應予准許。逾此部分請求，
08 為無理由，應予駁回。又本件係適用簡易訴訟程序為被告部
09 分敗訴判決，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。另被告
10 陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當
11 之擔保金額，予以准許。

12 據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
13 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392
14 條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 109 年 9 月 15 日
16 新竹簡易庭 法 官 邱玉汝

17 以上正本係照原本作成。

18 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；如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 109 年 9 月 16 日
21 書記官 陳筱筑