

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第372號

原告 林炳南
訴訟代理人 曹宗彞律師
被告 莒光電機工業有限公司
法定代理人 林以得
被告 林陳豐珠
共同

訴訟代理人 王德凱律師
複代理人 曾慶崇律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林陳豐珠應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖編號213（A）所示面積一一零點六一平方公尺之地上物拆除，被告並應將該部分土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟貳佰壹拾元，及被告莒光電機工業有限公司自民國一百零八年一月十九日起、被告林陳豐珠自一百零八年一月二十九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應給付原告新臺幣肆仟壹佰玖拾肆元，及自民國一百零九年一月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰壹拾參元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬貳仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾陸萬參仟陸佰陸拾元預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二、三項於原告以新臺幣玖仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬陸仟肆佰零肆元預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，為同法第262條第1項所明定。本件原告起訴時，原以莒光電機工業有限公司（下稱莒光公司）、林陳豐珠、林萬生（即林陳豐珠之配偶）為被告，請求其等拆屋還地，並連帶給付原告新臺幣（下同）51,960元及利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月連帶給付866元。嗣原告撤回對林萬生之全部起訴（見本院卷第214頁），並就拆除地上物部分僅對被告林陳豐珠請求，另就請求拆屋還地面積及金錢給付金額為擴張或減縮應受判決事項之聲明，且就金錢給付部分僅依不當得利之法律關係請求，不再為連帶之聲明（見本院卷第241至242頁），均核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為臺中市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，系爭土地與被告林陳豐珠所有之同段776、780地號土地相鄰。被告林陳豐珠明知系爭土地乃原告所有，竟故意逾越土地界址，在系爭土地上違法搭建未辦保存登記、門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○ 巷○○○號之鐵皮建物（下稱系爭建物），無權占有系爭土地如附圖編號213（A）所示面積110.61平方公尺部分，而系爭建物為被告莒光公司作為廠房使用，爰依民法第767條規定，請求被告林陳豐珠拆系爭建物，且被告2人應將該部分土地返還原告。又被告無權占有系爭土地，自獲有相當於租金之不當利益，爰依民法第179條規定，請求被告返還自民國103年1月1日起至107年12月31日止5年期間及起訴後繼續占有土地期間之不當得利。並聲明：

01 (一)被告林陳豐珠應將坐落系爭土地上如附圖編號213(A)所示
02 面積110.61平方公尺之地上物拆除，被告林陳豐珠、莒光公
03 司應將該部分土地返還原告。

04 (二)被告應給付原告44,419元，及自108年1月19日起至清償日止
05 ，按週年利率百分之5計算之利息，並自108年1月19日起
06 至返還土地之日止，按月給付原告737元。

07 (三)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：被告林陳豐珠於74年間取得與原告所有系爭土地
09 相鄰之同段776、780地號土地（重測前為塗城段310-12、
10 310-13地號土地）後即興建房屋，於75年間建造系爭建物時
11 ，因同段780地號土地東側呈三角尖銳狀，難以使用，為求
12 完整，因而向原告及其父母購買系爭土地蓋建系爭建物做為
13 廠房，然因系爭土地為農牧用地，無法辦理分割及所有權移
14 轉登記，致被告林陳豐珠無法取得所有權，被告林陳豐珠係
15 有權占有系爭土地。被告莒光公司則經被告林陳豐珠之同意
16 而無償使用系爭建物，自亦有占有系爭土地之合法權源。原
17 告係00年00月00日出生，於被告林陳豐珠建造系爭建物時係
18 青壯之年，而系爭土地均由原告之父母耕作，原告應有授權
19 其父母代理與被告林陳豐珠為系爭土地之買賣行為。且被告
20 林陳豐珠使用系爭土地如附圖編號213(A)所示部分，東
21 側至1379地號之道路邊緣約8.5公尺左右，其土地與東南側
22 196地號相鄰，可緊鄰南側之1379地號道路，原告就系爭土
23 地遭占用不可能不知情，若被告未向原告買受系爭土地，焉
24 有被告使用30餘年均無任何爭執之理，原告主張被告無權占
25 有系爭土地，顯與經驗常情不符。退步言之，系爭建物係做
26 為停放車輛、機械及材料等廠房使用，一體不可分，且全部
27 建物面積達3228.48平方公尺，其中使用原告系爭土地面積
28 僅有110.61平方公尺，所佔比例僅3.4%，被告並非故意或重
29 大過失逾越地界建築，斟酌公共利益及當事人利益後，原告
30 應不得請求移去或變更系爭建物。縱認原告請求有理由，然
31 系爭土地使用編定係農牧用地，南側僅係6米道路，原告請

01 求以申報地價百分之10計算相當於租金之不當得利，容有過
02 高。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准
03 宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第212至213頁）：

05 （一）原告為系爭土地（重測前為臺中市○○區○○段○○○○○○○○號
06 土地）之所有權人。

07 （二）被告林陳豐珠所興建未辦保存登記、門牌號碼臺中市○○區
08 ○○路○○○巷○○號之系爭建物，坐落系爭土地如附圖編號
09 213（A）所示面積110.61平方公尺之土地，系爭建物現為
10 被告莒光公司使用中，被告林陳豐珠、莒光公司占有使用系
11 爭土地，林陳萬生未占有使用系爭土地。

12 （三）被告林陳豐珠為系爭建物之事實上處分權人，被告莒光公司
13 、林萬生非系爭建物之處分權人。

14 （四）本件原告於107年12月28日起訴，系爭土地申報地價102年至
15 104年為728元/平方公尺、105年至106年為880元/平
16 方公尺、107年至108年為800元/平方公尺、109年為68
17 0元/平方公尺。

18 （五）原告所有之系爭土地與被告林陳豐珠所有之同段776、780地
19 號土地相鄰。

20 四、得心證之理由：

21 本件兩造爭執之點，應在於：（一）被告是否無權占有系爭土地
22 ？原告請求被告林陳豐珠拆屋並請求被告2人還地有無理由
23 ？（二）被告抗辯其非故意或重大過失逾越地界建築，原告不得
24 請求移去或變更系爭建物，有無理由？（三）原告得否請求被告
25 給付相當於租金之不當得利，及其得請求之金額為何？茲分
26 述如下：

27 （一）被告無權占有系爭土地：

28 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；
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
30 前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有
31 物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執

，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，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之，如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院72年度台上字第2516號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2.查原告為系爭土地之所有權人，被告使用系爭建物而占有系爭土地如附圖編號213（A）部分，且被告林陳豐珠為系爭建物之事實上處分權人等情，為兩造所不爭執（見上開不爭執事項一至三），並有土地登記謄本、勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（見本院卷第25、119至132頁），首堪認定。被告固抗辯被告林陳豐珠有向原告及其父母購買系爭土地云云，然被告未提出買賣文件憑證或交付價金之證據，其所述是否真實，已有可疑。又被告雖以證人林鏐龍之證述為其論據，然觀諸證人林鏐龍於本院證述：系爭建物は林萬生叫我蓋的，蓋的時候林萬生及鄰地夫妻（即原告之父母）都在場，在現場指界，蓋的時候都沒意見，其餘買賣過程我都不清楚；鄰地夫妻沒有說到跟他們兒子（即原告）相關的事情，我沒看過原告，原告當時不在現場；沒有提到買賣價金多少錢，我不知道買賣價金多少錢；我沒有看到契約或錢，只有林萬生跟我說有買賣，鄰地夫妻只是在現場，我不知道林萬生跟誰買；我不知道林萬生是全部買還是只買一塊；林萬生跟我說買賣時，鄰地夫妻在場有聽到，買賣雙方都知道我在蓋房子，蓋房子過程中雙方都沒有爭執等語（見本院卷第242至245頁），足見證人林鏐龍僅係自林萬生處聽聞有買賣事宜，然其就買賣系爭土地之過程並未親自見聞，且就出賣人為何人、買賣標的之面積、買賣價金多少等買賣重要事項均不知悉，自難憑其證述證明被告林陳豐珠有與原告或原告之父母成立系爭土地買賣契約之事實。

3.且查，原告為00年00月00日生，系爭土地自56年11月29日起即登記為原告所有，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第25頁），而系爭建物係於75年間興建，亦有房屋稅籍證明書、使用執照在卷可查（見本院卷第87、97頁），依此，原告

於75年間系爭建物興建之時，業已成年且為系爭土地之所有權人，則原告之父母非經原告授權，並無代理原告與被告林陳豐珠成立買賣契約之權。被告雖抗辯原告有授權其父母代理原告與被告林陳豐珠為系爭土地之買賣行為云云，然被告並未提出相關證據為佐，且證人林鏐龍亦已證述：原告於興建系爭建物時不在場，原告之父母未提及原告等語明確（見本院卷第244頁），則原告於興建系爭建物時既不在場，且原告之父母亦未表示有經原告授權，自無從以原告之父母於興建系爭建物時在場且未反對一節，遽予推論原告有授權其父母代理原告與被告林陳豐珠成立系爭土地買賣契約。再者，原告於系爭建物興建完成後，迄原告提起本件訴訟之期間，縱然未有請求拆除還地之事實或有何意思表示，然此僅屬單純沉默，無從憑此證明原告與被告林陳豐珠間有買賣系爭土地之情，其執此抗辯有權占有云云，自不足取。

4.基上，被告既未能證明其占有系爭土地具有合法權源，則原告主張被告無權占有一節，即屬可採。故原告依民法第767條第1項規定，請求被告林陳豐珠將地上物拆除，並請求被告2人返還該部分土地，洵屬有據。

(二)被告抗辯其非因故意或重大過失逾越地界建築系爭建物一節，並不可採：

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，民法第796條第1項定有明文。準此，土地所有人因故意或重大過失逾越地界建築房屋者，即無上開條文之適用甚明。查被告林陳豐珠既主張其向原告購買系爭土地以興建系爭建物，可見被告林陳豐珠在建築時，本即規劃在系爭土地上興建系爭建物，並非不慎逾越地界建築。且依證人林鏐龍上開證述：林萬生及原告之父母在我蓋房子時在現場指界等語，顯見興建系爭建物時有明確指界，亦足證明被告林陳豐珠知悉建築系爭建物有坐落占用系爭土地。是以被告林陳豐

01 珠於建築時既明知系爭建物逾越地界坐落系爭土地，自難認
02 其係非因故意或重大過失逾越地界建築，即與上開規定適用
03 要件不符。是以被告抗辯其非因故意或重大過失逾越地界建
04 築系爭建物，原告不得請求移去或變更系爭建物云云，顯不
05 可採。

06 (三)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利：

07 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
08 ，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之建物，可
09 能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61
10 年台上字第1695號判例要旨參照）。被告無權占有使用系爭
11 土地如附圖編號213（A）部分，業如前述，自受有相當於
12 租金之利益，致原告受有不能使用收益之損害，且依被告之
13 陳述，其係自75年間即占有系爭土地，而本件訴訟繫屬日為
14 107年12月28日（見本院卷第13頁起訴狀之收狀日期），被
15 告無權占有期間已超過起訴前5年，故原告依不當得利之法
16 律關係，請求被告給付自103年1月1日起至107年12月31
17 日止5年期間之不當得利（見本院卷第242頁），及自108
18 年1月19日起至返還系爭土地之日止，無權占有系爭土地所
19 受相當於租金之不當得利，於法有據。

20 2.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
21 價年息百分之10為限，而該條於租用基地建築房屋均準用之
22 ，土地法第97條第1項、第105條定有明文。查兩造均同意
23 倘原告得請求不當得利，則不當得利之數額以系爭土地申報
24 地價百分之5計算（見本院卷第246頁），而系爭土地申報
25 地價102年至104年為728元/平方公尺、105年至106年
26 為880元/平方公尺、107年至108年為800元/平方公尺
27 、109年為680元/平方公尺，為兩造所不爭執（見本院卷
28 第213頁），並有地價查詢資料附卷可參（見本院卷第233
29 頁），依此計算，原告得請求自103年1月1日起至107年
30 12月31日止5年期間之不當得利數額為22,210元【計算式：
31 $110.61 \times 728 \times 5\% \times 2$ （103年、104年）+ 110.61×880

× 5%× 2 (105 年、106 年) + 110.61× 800 × 5% (107 年) =22210，元以下四捨五入 (下同) 】，及自 108 年 1 月 19 日起至 108 年 12 月 31 日止之不當得利數額為 4,194 元【計算式：110.61× 800 × 5%× 346/365=4194】，暨自 109 年 1 月 1 日起至返還系爭土地之日止，按月給付之不當得利數額為 313 元【計算式：110.61× 680 × 5%÷ 12=313】。

五、綜上所述，原告依民法第 767 條第 1 項規定，請求被告林陳豐珠拆除地上物並請求被告 2 人返還該部分土地如主文第 1 項所示；並依民法第 179 條規定，請求被告 2 人給付 5 年不當得利 22,210 元，及被告莒光公司自 108 年 1 月 19 日起 (見本院卷第 51 頁)、被告林陳豐珠自起訴狀送達翌日即 108 年 1 月 29 日起 (見本院卷第 55 頁)，均至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息如主文第 2 項所示；暨請求自 108 年 1 月 19 日起至 108 年 12 月 31 日止之不當得利 4,194 元，及自 109 年 1 月 1 日起至返還系爭土地之日止，按月給付 313 元如主文第 3 項所示，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條、第 85 條第 1 項但書。

中	華	民	國	109	年	5	月	8	日
			民	事	第	三	庭	審	判
						法	官	陳	宗
						法	官	熊	祥
						法	官	劉	育
								綾	

正本係照原本作成。

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 5 月 8 日

03 書記官 黃詩涵

04 附圖：