

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第849號

原告 林函蓁
被告 富帝通實業股份有限公司
法定代理人 藍綉鳳

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國108年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地上，如附圖所示編號A部分（面積五平方公尺）、編號B部分（面積一〇五平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應自民國一百零八年一月一日起，至返還前項土地予原告之日止，按年給付原告新臺幣貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告提起本件拆除地上物返還土地訴訟，原列被告為富帝通資源回收有限公司，並聲明第一項請求被告拆除地上物返還土地之位置及面積。嗣於審理中更正被告名稱為富帝通實業股份有限公司，並於臺中市龍井地政事務所測量後，原告依測量結果更正其訴之聲明第一項為：「被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地如臺中市龍井地政事務所民國108年5月21日土地複丈成果圖編號A、B所示（面積分別為5平方公尺、105平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。」，核屬更正事實上或法律上之陳述，非訴之變更，與前開規定相符，均應予准許。

二、次按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。經查，原告起訴時依民法第767條物上請求權之法律關係

，請求被告拆除地上物返還土地，嗣於審理中追加依不當得利之法律關係請求，並變更聲明第二項為：「被告應自108年1月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告新臺幣（下同）25,000元。」，核屬訴之追加，且被告無異議而為本案之言詞辯論，視為同意追加，此併敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告未經原告之同意，亦無合法可使用系爭土地之權源，竟無權占用系爭土地如臺中市龍井地政事務所108年5月21日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A面積5平方公尺、編號B面積105平方公尺，並在其上搭建有鐵皮圍籬，經營資源回收場使用。本件被告無權占用系爭土地，已妨害所有權之完滿行使，屢經原告協調及促請被告自行拆除地上物並交還土地，被告均置之不理，原告爰依民法第767條規定之物上請求權法律關係，請求被告拆除地上物並返還系爭土地。

(二)被告無權占用系爭土地搭建鐵皮圍籬及經營資源回收場，可獲得相當於租金之不當得利，原告主張以被告曾寄給原告之存證信函所載每年租金25,000元計算，則本件被告自108年1月1日起至返還系爭土地予原告前，每年可獲得之不當得利金額為25,000元，原告爰請求被告按年給付之。

(三)聲明：(1)被告應將坐落系爭土地如附圖編號A、B所示（面積分別為5平方公尺、105平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。(2)被告應自108年1月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告25,000元。

二、被告則辯以：對於測量占用系爭土地部分願意自行拆除，但要有見證人，也願意給付至拆除前的不當得利，惟被告主張不當得利應以原告之前欲跟被告簽的土地租賃契約書所載每年租金2萬元計算。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

01 (一)原告主張系爭土地為其所有，被告無權占有系爭土地如附圖
02 所示編號A部分（面積5平方公尺）及編號部分（面積105平
03 方公尺），以搭建有鐵皮圍籬，經營資源回收場使用等事實
04 ，業據原告提出地籍圖謄本、系爭土地登記第一類謄本、土
05 地所有權狀、富帝通資源回收有限公司名片、現場照片等為
06 證（見107年度沙司調補字第1654號卷第23-45頁、本院卷第
07 55-57頁），復經本院會同臺中市龍井地政事務所人員現場
08 勘測明確，有本院勘驗筆錄、現場照片及臺中市龍井地政事
09 務所108年6月10日龍地二字第1080003734號函檢送如附圖之
10 土地複丈成果圖等附卷可稽（見本院卷第75-91頁），且為
11 被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

12 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
14 段、中段定有明文。本件被告無權占用原告所有系爭土地，
15 對原告系爭土地所有權之行使有所妨害，原告自得請求被告
16 除去。從而，原告基於民法第767條第1項前段規定，請求被
17 告應將系爭土地上如附圖編號A面積5平方公尺及編號部分面
18 積105平方公尺之地上物拆除，並將占有土地騰空返還原告
19 ，即屬有據。

20 (三)次按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
21 其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地
22 ，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人
23 之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
24 判例意旨參照）。被告無權占用原告所有之系爭土地，自受
25 有利益，並致原告受有無法使用系爭土地之損害，原告請求
26 被告償還相當於租金之不當得利，自屬有據。惟原告主張以
27 每年租金25,000元計算，請求自108年1月1日起至返還系爭
28 土地予原告前，按年給付25,000元，被告則為爭執，並表示
29 應按年給付2萬元等語。經查，城市地方房屋之租金，以不
30 超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。此項規定，
31 於租用基地建築房屋之情形亦準用之，土地法第97條第1項

、第105條已分別定有明文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。本件被告無權占用系爭土地共計110平方公尺，而系爭土地於107年度之申報地價為1,523.7元等情，有附圖及系爭土地查詢資料可參。又系爭土地位於臺中市○○區○○鄰○○路○段，附近生活機能佳、交通便利等情，此經本院至現場勘驗在卷。是依上開規定，按系爭土地申報地價之年息10%計算無權占用土地所受利益，每年為16,760元（計算式：110平方公尺×1,523.7元×10%=16,760元），原告上開主張以每年25,000元計算，顯然過高，而被告又已同意按年給付2萬元作為其無權占用系爭土地之不當得利，則原告主張自108年1月1日起至將系爭土地返還原告之日止，按年給付相當於租金之不當得利2萬元，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積5平方公尺及B部分面積105平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告，以及依民法第179條規定不當得利法律關係，請求被告自108年1月1日起至被告返還系爭土地予原告之日止，按年給付相當於租金之不當得利2萬元，均有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，因本件事證已臻明確，且與判決基礎不生影響，爰不再逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 7 月 31 日
民 事 第 二 庭 法 官 王 怡 菁

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 7 月 31 日
02 書記官 陳綉燕