

臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度訴字第423號

原告 佑澤建設有限公司

法定代理人 陳素紅

訴訟代理人 李文平律師(兼送達代收人)

張照堂律師

被告 黃光隆

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落花蓮市○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示666地號部分斜線面積約為12平方公尺、667地號部分斜線面積約為1平方公尺之建物拆除，並將土地騰空返還給原告。

二、被告應給付原告新臺幣(下同)30,470元，及自民國(下同)110年1月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自110年1月26日起至將第一項土地騰空返還給原告之日止，按月給付原告872元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決於原告以31萬元供擔保後得假執行，但被告如以918,172元為原告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。

三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告原起訴依民法第767條規定請求被告拆屋還地，嗣追加依民法第179條、契約約定請求被告給付72,350元及按月給付872元；後再減縮請求之金額為30,470元，有書狀可參(卷15、147、148、182頁)。原告所為訴之追加變更前後所依據者，均為其主張原告所有土地

遭被告占用之事實，原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，請求之基礎事實同一，且金額之變更屬減縮應受判決事項之聲明，依據前述說明，原告所為訴之變更追加，應予准許。

三、原告訴之聲明：如主文第1至3項所示(主文第2項遲延利息起算日、第3項起算日均為起訴狀繕本送達被告翌日即110年1月26日；卷179頁)；願供擔保請准宣告假執行。主張：

(一)原告為坐落花蓮市○○段○○○○○○○○號土地(下稱系爭土地)

之所有權人，鄰地同段664、665地號土地為被告所有，被告未經同意，竟無權在土地上越界興建建物，嚴重影響原告之所有權權能，原告之前手羅世昆已於出售後再次鑑界，現場也有界址，羅世昆並發函告知被告有竊佔之情事，然被告均置之不理。今原告為系爭土地之所有權人，被告無合法權源占有系爭土地，經測量占用土地之建物範圍為附圖所示666地號部分斜線面積約12平方公尺，667地號部分斜線面積約1平方公尺，原告依民法第767條物上請求權之規定，請求被告拆除系爭土地上之建物返還土地。

(二)原告原已提出原證四之複丈成果圖，因被告於調解期日表示如果重測被告願意接受，而重測需要費用8,000元及代書費2,000元，被告表示願意負擔相關測量費及不當得利等，雙方遂於109年7月21日在調解時達成協議：「本人(即被告)同意由花蓮地政再次進行位測，如本人房屋有佔到主權段666地號、667地號土地，本人願無條件將土地建物拆除(以複丈成果圖為主)，並將土地騰空返還給原告。如有違反，願支付所有測量費及不當得利。」，所以原告重新申請測量，而有複丈日期109年8月18日花蓮縣花蓮地政事務所109年花測字第201600號土地複丈成果圖(如附圖)，孰料被告竟又反悔，導致調解不成立，故依兩造前開協議請求被告給付兩次測量費及代書費用共計2萬元。

(三)被告占用系爭土地面積共13平方公尺，依民法第179條、土

地法之規定，應給付原告相當於租金之不當得利金額如下：原告取得系爭土地所有權之日為108年11月13日，以108年11月14日作為起算日，並計算至起訴狀送達鈞院之日109年12月9日止，合計390日，原告同意減縮以1年計算不當得利即可。666地號申報地價為每平方公尺7,898.4元，被告占用面積12平方公尺為94,780元；667地號申報地價為每平方公尺9,920元，被告占用面積1平方公尺；兩者相加為104,700元，以年息百分之10計算被告應給付相當於租金之不當得利為10,470元。加計被告應負擔之測量費及代書費用2萬元，共計30,470元。又被告應自起訴狀繕本送達翌日即110年1月26日起至將系爭土地騰空返還給原告之日止，按月給付原告872元。

四、被告並未到場，亦未為何聲明或陳述。

五、本院之判斷：

(一)原告主張系爭土地為其所有，被告所有之建物無權占用系爭土地如附圖所示斜線面積共13平方公尺等情，已據原告提出公司登記資料、土地登記謄本、土地複丈成果圖、照片、律師函等可參(卷21至56、67至72、163頁)，而被告對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法通知(非公示送達)，而於言詞辯論期日不到庭，亦未提出準備書狀爭執，應視同自認原告主張之上開事實(參民事訴訟法第280條第3項、第1項規定)，復依上開證物，應認原告之主張為真實。

(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；對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項定有明文。被告無權占用系爭土地如前述，原告自得依民法第767條規定請求被告拆除占用部分的建物，返還土地給原告如主文第1項所示。

(三)原告依被告書立之協議書(卷161頁)請求被告給付測量費、代書費2萬元(卷155至159頁地政規費徵收聯單、不動產代辦費用明細表可參)，應屬有理。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。為民法第179條前段所

01 明定。無正當權源使用他人土地，可獲得相當於租金之利益
02 為社會通常之觀念，應依不當得利之法則將所得利益返還
03 土地所有人(最高法院61年度台上字第1695號判例意旨可參)
04 原告以系爭土地申報地價按被告無權占用土地之面積核算
05 請求自原告取得系爭土地翌日108年11月14日起1年期間之
06 相當於租金之不當得利10,470元，及至返還土地日止，按月
07 872元(如主文第2、3項)，於法有據，應予准許。

08 六、從而，原告依民法第767條、第179條及協議書約定請求如主
09 文第1至3項所示，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保
10 請准宣告假執行，經核並無不合，並依民事訴訟法第392條
11 第2項規定為假執行及免為假執行之諭知。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
14 臺灣花蓮地方法院民事庭
15 法 官 楊 碧 惠

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

19 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
21 書記官 吳琬婷