

臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度簡上字第93號

上訴人 江楊玉英

訴訟代理人 高仁宏律師

被上訴人 王銘國

訴訟代理人 曾明兆

被上訴人 掬元開發建設有限公司

法定代理人 曾明兆

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於民國108年10月29日本院苗栗簡易庭108年度苗簡字第340號第一審判決提起上訴，本院於民國（下同）109年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、原判決主文第一項應更正為：「上訴人應將坐落苗栗縣頭份市○○段○○○○○ ○號土地上，如內政部國土測繪中心109年5月7日鑑定圖編號0-0-00-00-00黑色連接虛線所示圍籬拆除，將占用之綠色區塊面積34.17平方公尺土地騰空返還被上訴人王銘國」。

三、原判決主文第二項應更正為：「上訴人應將坐落苗栗縣頭份市○○段○○○○○ ○號土地上，如內政部國土測繪中心109年5月7日鑑定圖編號12-13-14黑色連接虛線所示圍籬拆除，將占用之黃色區塊面積14.52平方公尺土地騰空返還被上訴人掬元開發建設有限公司」。

四、原判決主文第三項應更正為：「上訴人應給付被上訴人王銘國新臺幣859元，及自108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自108年4月18日起至返還上開綠色區塊土地日止，按月給付被上訴人王銘國新臺幣59元」。

五、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得

為之，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446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查被上訴人在原審之起訴聲明原如後述「貳、一、被上訴人主張」項下所示，原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，被上訴人對其敗訴部分並未聲明不服（該敗訴部分業已確定）；嗣於本院審理中，經上訴人聲請，由本院再次會同兩造履勘現場，並囑託內政部國土測繪中心為鑑測，經該中心製作109年5月7日鑑定書及鑑定圖（即本判決附圖，下稱附圖）後，因測量面積與原審囑託苗栗縣頭份地政事務所製作之鑑定圖（即原判決附圖）有些微差異，被上訴人爰依附圖之鑑測結果，將其起訴聲明第一、二、三項更正如本判決主文第二、三、四項所示，核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人王銘國、掬元開發建設有限公司（下稱掬元公司）分別為苗栗縣○○市○○段○○○○段000000 000000地號土地之所有權人，詎上訴人自107年2月起，擅自在上開土地搭設如原判決附圖所示之編號B圍籬（至編號A、C圍籬則係被上訴人搭建），爰依民法第767條規定，請求上訴人拆除編號B圍籬，將占用之土地返還被上訴人。又上訴人占用447-1、448-1地號土地搭設圍籬，受有相當於租金之利益，爰依民法第179條規定，請求上訴人分別給付被上訴人王銘國新臺幣（下同）2,396元、掬元公司2,686元（即107年2月1日至108年4月17日期間之不當得利），另自108年4月18日起，按月分別給付被上訴人王銘國165元、掬元公司185元等語。並聲明：(1)上訴人應將坐落447-1地號土地上如原判決附圖編號b、c連線所示圍籬拆除，將占用之編號b、c、i、h所示面積79.34平方公尺之土地騰空返還被上訴人王銘國；(2)上訴人應將坐落448-1地號土地上如原判決附圖編號a、b連線所示圍籬拆除，將占用之編號a、b、h、g所示面積19.27平方公尺

之土地騰空返還被上訴人掬元公司；(3)上訴人應給付被上訴人王銘國2,396元，及自108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自108年4月18日起至返還第1項所示土地日止，按月給付被上訴人王銘國165元；(4)上訴人應給付被上訴人掬元公司2,686元，及自108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自108年4月18日起至返還第2項所示土地日止，按月給付被上訴人掬元公司185元。

二、上訴人答辯：編號B圍籬是伊依照之前鑑界的界樁所圍，界樁釘在伊之土地上，沒有占用到被上訴人之土地，伊不同意被上訴人之請求等語。

三、原審審酌兩造提出之攻擊防禦方法並調查相關證據後，判決：(1)上訴人應將坐落447-1地號土地上如原判決附圖編號b-c連線所示圍籬拆除，將占用之編號b-c-d-e連線所示面積34.8平方公尺之土地騰空返還被上訴人王銘國；(2)上訴人應將坐落448-1地號土地上如原判決附圖編號a-b連線所示圍籬拆除，將占用之編號a-b-e-f連線所示面積14.43平方公尺之土地騰空返還被上訴人掬元公司；(3)上訴人應給付被上訴人王銘國875元，及自108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自108年4月18日起至返還第1項所示土地日止，按月給付被上訴人王銘國60元；(4)上訴人應給付被上訴人掬元公司1,674元，及自108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自108年4月18日起至返還第2項所示土地日止，按月給付被上訴人掬元公司115元；並駁回被上訴人逾前開範圍之請求（被上訴人敗訴部分未據上訴，後不贅述）。上訴人不服原審判決，提起上訴，聲明：(1)原判決不利於上訴人部分廢棄；(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。其上訴意旨及補充陳述略以：443地號土地係訴外人江志雲所有，444地號土地係上訴人與江志雲所共有，上訴人雖於107年2月間搭建原判決附圖所示之B圍籬，惟B圍籬均位在443、444地號土地上，

並未越界占用被上訴人之447-1、448-1地號土地，苗栗縣頭份地政事務所及內政部國土測繪中心就B圍籬占用447-1、448-1地號土地之測量結果，實有錯誤等語。被上訴人則為前述訴之擴張或減縮後，聲明駁回上訴，並補充略以：被上訴人於起訴前，已與上訴人調解多次，且地政事務所鑑界多次結果均相同，被上訴人圍的水泥牆已經有往內縮了，上訴人還把鐵皮搭在被上訴人的水泥牆裡面，現場看得很清楚等語。

四、本院為行集中審理，協同兩造整理不爭執事項並簡化爭點如下（見二審卷第80-81頁）：

（一）兩造不爭執事項：

1. 被上訴人王銘國、掬元公司分別為447-1、448-1地號土地之所有權人。
2. 上訴人於107年2月1日起有搭建如原審卷第125頁照片所示編號B之鐵皮圍籬（下稱B圍籬）。
3. 447-1地號土地於107年1月之申報地價為每平方公尺416元、448-1地號土地於107年1月之申報地價為每平方公尺1,920元。
4. 447-1、448-1地號土地係於106年7月7日分別自447、448地號土地分割而來，故447-1、448-1地號與毗鄰443、444地號土地之界址，即為分割前447、448地號與443、444地號土地之界址，應以本院103年度苗簡字第31號民事簡易判決附圖所示b-c-d連接實線及a-b連接實線為界，前揭連接實線即為地籍圖經界線。

（二）本件爭點：

1. 上訴人所搭建之鐵皮圍籬是否占用447-1、448-1地號土地？若有，有無合法占用之權源？
2. 被上訴人請求上訴人拆除上開鐵皮圍籬，返還占用之土地，有無理由？又請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？

五、本院之判斷：

01 (一)被上訴人主張上訴人搭建之B圍籬占用447-1、448-1地號
02 土地乙節，經原審履勘現場並囑託苗栗縣頭份地政事務所測
03 量後，B圍籬位在447-1、448-1地號土地上各如原判決附
04 圖所示b-c連線及a-b連線位置，並與被上訴人搭建之A、
05 C圍籬在447-1地號土地上形成編號b、c、d、e連線面
06 積34.8平方公尺之占用區域，在448-1地號土地上形成編號
07 a、b、e、f連線面積14.43平方公尺之占用區域，有原
08 審勘驗筆錄、現場照片及苗栗縣頭份地政事務所108年8月
09 12日鑑定圖在卷可稽（見原審卷第112-125頁），足認上訴
10 人搭建之B圍籬確有占用447-1、448-1地號土地。此外，
11 兩造均不爭執447-1、448-1地號土地與443、444地號土
12 地之界址，即為本院103年度苗簡字第31號民事判決附圖所
13 示之b-c-d連接實線及a-b連接實線（見二審卷第57頁）。
14 故本院依上訴人之聲請，另囑託內政部國土測繪中心以前揭
15 連接實線為界址，鑑測現場之鐵皮圍籬位置及所圍繞之區塊
16 面積，依鑑定結果，B圍籬之位置如附圖編號0-0-00-00-00
17 -00-00黑色連接虛線所示，A圍籬之位置如附圖編號0-0-0-
18 0-0-0-0黑色連接虛線所示，C圍籬之位置如附圖編號15-1
19 4-16黑色連接虛線所示，前開圍籬位置與原判決附圖標示大
20 致相符，所圍繞之綠色區塊面積（即占用447-1地號土地範
21 圍）及黃色區塊面積（即占用448-1地號土地範圍）分別為
22 34.17平方公尺及14.52平方公尺，有本院勘驗筆錄、照片
23 、內政部國土測繪中心鑑定書圖及本院公務電話紀錄等在卷
24 可佐（見二審卷第101-117頁、第121頁）。

25 (二)本院審酌內政部國土測繪中心掌理全國測繪業務，為國家測
26 繪專責機關，具測量之專業技術，且就本件係使用精密電子
27 測距經緯儀，在系爭土地附近檢測97年度苗栗縣頭份鎮地籍
28 圖重測時測設之圖根點，經檢測無誤後，以各圖根點為基點
29 ，用上列儀器分別施測系爭土地及附近界址點，並計算其坐
30 標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖
31 比例尺1/500），然後依據苗栗縣頭份地政事務所保管之地

籍圖、地籍調查表、歷年複丈資料等，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/500之鑑定圖，此據內政部國土測繪中心於鑑定書中記載甚詳，堪認其已詳查系爭土地及附近土地之界址狀況，鑑定成果應屬準確，足堪憑信。上訴人僅因不服前揭鑑定結果，空言主張苗栗縣頭份地政事務所及內政部國土測繪中心之測量結果均有錯誤，難認有據。

(三)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。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，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。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件上訴人搭建之B圍籬既占用被上訴人所有之447-1、448-1地號土地，並分別在前開土地形成如附圖所示34.17平方公尺、14.52平方公尺之占用區域，上訴人復未主張並舉證證明有合法占用之權源，應認其屬無權占有。從而，被上訴人請求上訴人拆除447-1、448-1地號土地上如附圖編號0-0-00-00-00及12-13-14黑色連接虛線所示圍籬，將占用之綠色、黃色區塊面積34.17平方公尺、14.52平方公尺土地分別返還被上訴人王銘國及掬元公司，自屬有據。

(四)次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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。上訴人占用447-1、448-1地號土地既無合法權源，被上訴人依前開規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，亦屬有據。又於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限；前開規定，於租用基地建築房屋準用之，土地

法第97條、第105條規定甚明。另土地法第97條第1項所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地所有權人依土地法所申報之地價（土地法第148條規定參照）。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例可參）。

(五)查447-1、448-1地號土地上現無建物，僅有草木，附近多為住宅，無商業活動，且上訴人係單純架設圍籬占用，並未作為商業用途等情，有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可佐（見二審卷第101-112頁）。本院審酌上情，認應以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，較為適當。又447-1、448-1地號土地於107年1月之申報地價分別為每平方公尺416元、1,920元（見不爭執事項3.），上訴人占用447-1、448-1地號土地如附圖所示綠色、黃色區塊之面積各為34.17平方公尺、14.52平方公尺。準此，上訴人於107年2月1日至108年4月17日期間，就占用447-1地號土地應給付被上訴人王銘國之不當得利金額為859元（計算式：416元×34.17平方公尺×5%×441/365日=859元，元以下四捨五入，下同）；自108年4月18日起至返還447-1地號土地日止，應按月給付被上訴人王銘國59元（計算式：416元×34.17平方公尺×5%÷12=59元）。被上訴人王銘國減縮其聲明後，請求上訴人為前開給付，尚無不合。另上訴人於107年2月1日至108年4月17日期間，就占用448-1地號土地應給付被上訴人掬元公司之不當得利金額為1,684元（計算式：1,920元×14.52平方公尺×5%×441/365日=1,684元）；自108年4月18日起至返還448-1地號土地日止，應按月給付被上訴人掬元公司116元（計算式：1,920元×14.52平方公尺×5%÷12=116元）。原判決就前開金額按其附圖計算為1,674元及115元，未據被上訴

01 人掬元公司聲明不服，此部分自無廢棄改判之必要。

02 (六)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
07 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
08 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
09 段、第203條分別定有明文。本件被上訴人對上訴人之不當
10 得利債權，核屬無確定期限之給付，既經被上訴人提起訴訟
11 ，且起訴狀繕本於108年4月17日送達上訴人（見原審卷第
12 51頁），則上訴人迄未給付，應負遲延責任。是被上訴人就
13 108年4月17日以前之不當得利金額，請求自108年4月18
14 日起至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延利息，應予
15 准許。

16 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴
17 人拆除447-1、448-1地號土地上如附圖編號0-0-00-00-00
18 及12-13-14黑色連接虛線所示圍籬，將占用之綠色、黃色區
19 塊土地分別返還被上訴人王銘國及掬元公司；另依民法第17
20 9條規定，請求上訴人給付被上訴人王銘國895元、掬元公
21 司1,674元，及自108年4月18日起至清償日止，按年息5
22 %計算之利息，暨自108年4月18日起至返還占用之土地日
23 止，按月給付被上訴人王銘國59元、掬元公司115元，均為
24 有理由，應予准許。原審就前開應准許部分，為上訴人敗訴
25 之判決，暨依職權為假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨指
26 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又被
27 上訴人於本院就上訴人占用447-1地號土地應給付之不當得
28 利金額，既已為訴之減縮，且因重新測量而按附圖更正請求
29 拆除之圍籬標示及返還之土地面積，本院爰依此更正原判決
30 所命給付如主文第二、三、四項所示。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 斟酌後，認不足影響判決結果，爰不一一論駁。

02 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
03 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 109 年 8 月 26 日

05 民事第二庭 審判長法官 曾明玉

06 法官 王筆毅

07 法官 顏苾涵

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 書記官 楊慧萍

11 中 華 民 國 109 年 8 月 26 日