

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

108年度苗簡字第340號

原告 王銘國
 掬元開發建設有限公司

上一人

法定代理人 曾明兆

共同

訴訟代理人 林明坤律師

被告 江楊玉英

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國108年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○ ○號土地上，如附圖苗栗縣頭份地政事務所民國108年8月12日鑑定圖中編號b-c連線所示之圍籬拆除，並將所占用之編號b-c-d-e連線所示之面積34.8平方公尺之土地騰空返還原告王銘國。

二、被告應將坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○ ○號土地上，如附圖苗栗縣頭份地政事務所民國108年8月12日鑑定圖中編號a-b連線所示之圍籬拆除，並將所占用之編號a-b-e-f連線所示之面積14.43平方公尺之土地騰空返還原告掬元開發建設有限公司。

三、被告應給付原告王銘國新臺幣875元，及自民國108年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自108年4月18日起至返還第一項所示土地日止，按月給付原告王銘國新臺幣60元。

四、被告應給付原告掬元開發建設有限公司新臺幣1,674元，及自民國108年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自108年4月18日起至返還第二項所示土地日止，按月給付原告掬元開發建設有限公司新臺幣115元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告王銘國負擔百分之45、原告掬元開發建設有限公司負擔百分之5。

01 七、本判決原告勝訴部分（除主文第三、四項所命各期給付部分於
02 到期時方得假執行外）得假執行。

03 事實及理由

04 一、原告主張：原告王銘國、掬元開發建設有限公司（下稱掬元
05 公司）分別係苗栗縣○○市○○段○○○○段000000 000
06 000 地號土地之所有權人，因原告擬共同就上開土地整合開
07 發，經原告掬元公司負責人於民國107年2月初前往實地履
08 勘，發現上開土地有遭被告恣意搭設如苗栗縣頭份地政事務
09 所108年8月12日鑑定圖（即附圖）編號B所示之圍籬（編
10 號A圍籬、C鐵皮圍籬係由原告所搭建），爰依民法第767
11 條之規定，請求被告拆除該圍籬，並將占用之土地分別返還
12 予原告，另請求自107年2月起相當於租金之不當得利等語
13 ，並聲明：（一）被告應將坐落447-1地號土地上，如附圖中b
14 、c連線所示圍籬拆除，並將所占用之編號b、c、i、h
15 所示之面積79.34平方公尺之土地騰空返還原告王銘國；（二）
16 被告應將坐落448-1地號土地上，如附圖中a、b連線所示
17 之圍籬拆除，並將所占用之a、b、h、g所示之面積19.2
18 7平方公尺之土地騰空返還原告掬元公司；（三）被告應給付原
19 告王銘國2,396元，及自108年4月18日起至清償日止，按
20 週年利率百分之5計算之利息，暨自108年4月18日起至返
21 還第一項所示土地日止，按月給付原告王銘國165元；（四）被
22 告應給付原告掬元公司2,686元，及自108年4月18日起至
23 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自108年4
24 月18日起至返還第二項所示土地日止，按月給付原告掬元公
25 司185元。

26 二、被告則以：附圖編號B圍籬是我圍的，我有跟檢察官說是10
27 7年年初圍的，我是依照界樁圍的，界樁釘在我的土地上，
28 我沒有占用原告的土地等語，惟未提出答辯聲明。

29 三、兩造協議簡化爭點如下：

30 （一）不爭執事項

31 1.原告王銘國、掬元公司分別為447-1、448-1地號土地之所

有權人（苗簡340卷第33至39頁）；被告則為相鄰之同段44
4地號土地之所有權人。

2. 被告有於107年2月1日起搭建鐵皮圍籬（苗簡340卷第41
頁）。

3. 447-1地號土地於107年1月間之申報地價為每平方公尺41
6元、448-1地號土地於107年1月間之申報地價為每平方
公尺1,920元。

(二) 爭執事項

1. 被告所搭建之鐵皮圍籬是否有占用447-1、448-1地號土地
？若有，有無合法占有之權源？

2. 原告請求被告拆除占用之鐵皮圍籬，並將占用之土地返還，
有無理由？又分別請求被告給付相當於租金之不當得利，有
無理由？

四、本院之判斷：

(一) 爭點一：

1. 經本院至現場履勘並囑託苗栗縣頭份地政事務所鑑定後（苗
簡340卷第77、112頁），依該所檢送之108年8月12日鑑
定圖（即附圖，苗簡340卷第122至125頁），被告自承為
其搭建之附圖編號B所示之圍籬（苗簡340卷第149頁），
確實分別位於447-1、448-1地號土地上，足認被告所搭建
之圍籬，確實有占用原告所有之447-1、448-1地號土地，
並與原告所搭建之附圖編號A圍籬、C鐵皮圍籬，於447-1
地號土地上形成附圖編號b、c、d、e連線所示之占用土
地，面積34.8平方公尺，另於448-1地號土地上形成附圖編
號a、b、e、f連線所示之占用土地，面積14.43平方公
尺。

2. 被告雖抗辯其搭建附圖編號B圍籬，係依照界樁所圍等語，
然經本院調取本院103年度苗簡字第31號確認界址之訴卷宗
，該判決主文第一、五項已明確認定分割前447地號土地，
與相鄰之443地號土地之界址為原地籍線，另分割前448地
號土地，與相鄰之444地號土地之界址亦為原地籍線（苗簡

31卷第135至139頁），該判決並於103年5月30日確定（苗簡31卷第166頁），即具有禁止反覆、禁止再訴之既判力。則447-1、448-1地號土地既係分別分割自447、448地號土地，此有土地登記第一類謄本2份（苗簡340卷第33至39頁），則該2筆土地與443、444地號土地之界址，亦應受上開判決既判力之拘束，從而被告主張應以現況界樁為447-1、448-1地號土地與443、444地號土地之界址，實與上開判決不符，礙難採納。

3. 綜上，被告所搭建之附圖編號B圍籬，及B圍籬與原告所搭建之附圖編號A圍籬、C鐵皮圍籬，於447-1地號土地上形成附圖編號b、c、d、e連線所示之占用土地，面積34.8平方公尺，另於448-1地號土地上形成附圖編號a、b、e、f連線所示之占用土地，面積14.43平方公尺之占用土地，被告既無法提出合法占用之權源，即應認屬無權占有無疑。
4. 至原告雖另主張被告亦有於447-1地號土地上占有附圖編號e、d、i、h連線所示面積44.54平方公尺土地，亦有於448-1地號土地上占有附圖編號f、e、h、g連線所示面積4.84平方公尺土地等語。然原告既自承附圖編號A圍籬、C鐵皮圍籬係由其所搭建，且搭建時間早於被告搭建B圍籬等語（苗簡340卷第149頁），則上開二部分土地，均係先由原告自行搭建之A圍籬、C鐵皮圍籬所圍起，礙難認被告有何排他使用該二部分土地之舉，是依原告之舉證，難認被告有占用該二部分土地，自無無權占有之情事。

（二）爭點二：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。經查：
- (1) 被告無合法之權源於原告所有之447-1、448-1地號土地上搭建附圖編號B圍籬，並於447-1地號土地上形成附圖編號b、c、d、e連線所示之面積34.8平方公尺占用土地，另於448-1地號土地上形成附圖編號a、b、e、f連線所示

之面積14.43平方公尺占用土地，均屬無權占有及妨害原告所有權之行為，是原告請求被告拆除447-1地號土地上編號b、c連線所示之部分B圍籬，及448-1地號土地上編號a、b連線所示之部分B圍籬，並請求被告騰空返還所占用之上開二部分土地，均屬有據，均應准許。

- (2)至原告另主張被告有於447-1地號土地上占有附圖編號e、d、i、h連線所示面積44.54平方公尺土地，亦有於448-1地號土地上占有附圖編號f、e、h、g連線所示面積4.84平方公尺土地，依上所述，被告並無占用，是原告請求被告騰空返還此二部分土地，即屬無據，應予駁回。

2.就原告請求相當於租金之不當得利：

- (1)次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）；且按建築房屋之基地租金，以不超過該土地申報總價年息百分之10為限，而所謂土地總價額，土地價額依法定地價，而法定地價為土地所有權人依本法所申報之地價，土地法第105條準用同法第97條、第148條、土地法施行法第25條分別定有明文；又基地租金之數額，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，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號判例意旨參照）。

- (2)依不爭執事項3.所示，447-1地號土地於107年1月之申報地價為每平方公尺416元，而被告經本院認定占用447-1地號土地之面積為34.8平方公尺；再觀諸447-1、448-1地號土地係位於住宅區，無商業活動，且被告係單純以圍籬占用，並未另作商業用途，此有本院履勘拍攝之現場照片6張（

苗簡340卷第118至120頁)在卷可稽，是本院認應以申報總地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利，較為恰當。則依不爭執事項2.所示，被告係自107年2月1日起搭建B圍籬，迄108年4月17日止，共經過441日，是此段期間計算之不當得利金額為875元(計算式： $416 \times 34.8 \times 0.05 \times 441/365 \div 875$ ，小數點後4捨5入，下同)，是原告王銘國請求該段期間之金額於875元之範圍內為有理由，其餘部分均屬無據，應予駁回；又自108年4月18日起，原告王銘國請求按月給付之金額於60元之範圍內(計算式： $416 \times 34.8 \times 0.05 \div 12 \div 60$)為有理由，其餘部分亦應駁回。

(3)另依不爭執事項3.所示，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，而被告經本院認定占用448-1地號土地之面積為14.43平方公尺。則依不爭執事項2.所示，被告係自107年2月1日起搭建B圍籬，迄108年4月17日止，共經過441日，是此段期間計算之不當得利金額為1,674元(計算式： $1,920 \times 14.43 \times 0.05 \times 441/365 \div 1,674$)，是原告掬元公司請求該段期間之金額於1,674元之範圍內為有理由，其餘部分均屬無據，應予駁回；又自108年4月18日起，原告掬元公司請求按月給付之金額於115元之範圍內(計算式： $1,920 \times 14.43 \times 0.05 \div 12 \div 115$)為有理由，其餘部分亦應駁回。

(4)又原告行使對被告之相當於租金之不當得利請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起訴訟，且起訴狀繕本業於108年4月17日送達被告(苗簡340卷第51頁)，則被告迄未給付，應負遲延責任，是原告王銘國請求就875元自108年4月18日起，原告掬元公司請求就1,674元自108年4月18日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許，逾此範圍之利息請求核屬無據，亦應駁回。

五、本件係適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，應就原

告勝訴部分（除主文第三、四項所命各期給付部分於到期時
方得假執行外）依職權宣告假執行。

六、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 108 年 10 月 29 日

苗栗簡易庭 法 官 劉奕榔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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。

書記官 賴柏仲

中 華 民 國 108 年 10 月 29 日