

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第670號

原告 康孟達
訴訟代理人 洪嘉鴻律師
被告 志竹實業有限公司
法定代理人 林淑美
受告知訴訟 合迪股份有限公司
人

法定代理人 陳鳳龍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年7月6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
如附圖所示編號A面積42.33平方公尺、編號B面積24.1平
方公尺之混凝土機具生產設備移除，將前開土地騰空返還原
告。
- 二、被告應給付原告新臺幣60,740元，及自民國110年1月7日
起至清償日止，按年息5%計算之利息；另自民國110年11
月26日起至返還前項土地之日止，應按月給付原告新臺幣1,
063元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔76%，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣443,000元供擔保後
，得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、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2款、第3款定有明文
。本件原告原請求：1.被告應將坐落苗栗縣○○市○○段○
○○○○段0000 000000 0000 0 00000 0地號土地上

如起訴狀附圖所示黃色螢光筆標示部分面積約87.36平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，並將土地騰空返還原告；
2.被告應給付原告新臺幣（下同）139,740元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自民國109年11月20日起至返還前項土地之日止，按月給付原告2,329元。嗣於訴訟進行中，原告依實地測量結果，本於其所有之土地遭占用之同一基礎事實，更正其聲明如後述原告主張項下所示（見卷第183-185頁），合於前開規定，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告為578、578-1地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告前向訴外人合迪股份有限公司（下稱合迪公司）以附條件買賣之方式購買混凝土機具生產設備1套（下稱系爭設備），將之組合後置放在系爭土地上，無權占用系爭土地如附圖所示編號A面積42.33平方公尺及編號B面積24.1平方公尺。被告雖因尚未付清系爭設備之買賣價款，而未取得該設備之所有權，然被告依附條件買賣契約之約定，為系爭設備之占有使用權人，顯有實際管領力，其將系爭設備置放在原告所有之系爭土地上，妨害原告使用系爭土地，爰依民法第767條之規定，請求被告拆除地上物返還土地；倘認系爭設備為動產，而非不動產之地上物，原告亦得請求被告將系爭設備移除，將土地騰空返還原告。此外，被告因無權占用系爭土地，每月受有相當於租金之利益1,771元（計算式：申報地價3,200元×占用面積66.43平方公尺×10%÷12月=1,771元），爰依民法第179條規定，請求被告給付起訴前5年即104年11月26日至109年11月25日期間之不當得利共106,260元（計算式：1,771元×12月×5年=106,260

元），暨自109年11月26日起至返還前開土地之日止，按月給付1,771元等語。

(二)並先位聲明：1.被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A面積42.33平方公尺、編號B面積24.1平方公尺之地上物拆除，將前開土地騰空返還原告；2.被告應給付原告106,260元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自109年11月26日起至返還前項土地之日止，按月給付原告1,771元。就前開先位聲明第1項部分，並備位聲明如主文第1項所示；暨原告均願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、查原告主張被告管領使用之系爭設備，無權占用系爭土地如附圖所示編號A面積42.33平方公尺、編號B面積24.1平方公尺等情，業據其提出系爭土地登記謄本及現場照片為證（見卷第29-35頁、第105-109頁），並有Google地圖及街景照片資料、本院勘驗筆錄、系爭土地空照圖、苗栗縣頭份地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）等在卷可稽（見卷第139-157頁、第109、163、167頁）。而被告受合法通知，於言詞辯論期日未到場爭執，復未提出書狀供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

四、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。又所謂不動產，以繼續密接附著於土地，達其一定經濟上之目的，且社會觀念上視為獨立之物者而言。倘若雖係獨立之物，但如其附著於土地，未達於非毀損其本質或變更其形體，不能移動其所在之程度，或僅暫時供人使用性質者，則非茲所謂之不動產（司法院（79）廳民二字第461號法律問題研討結果可參）。經查，系爭設備係被告於97年7月26日以附條件買賣方式向合迪公司購買，契約書記載標

01 的物名稱：攪拌設備、廠牌及規格型式：力連牌3米3000S
02 、單位及數量：乙套；並約定被告將系爭設備為合迪公司設
03 定動產擔保交易（附條件買賣）登記，被告在價款尚未全部
04 付清以前，僅得先行占有使用，合迪公司仍保有標的物之所
05 有權等情，經本院調取99年度司執字第7964號強制執行事件
06 卷宗核閱無訛（見該執行卷一第210頁）。又系爭設備既然
07 係組裝後供混擬土生產之用，則將之分解後移至他處放置組
08 裝，當不致嚴重毀損其本質或變更其形體，是系爭設備與系
09 爭土地尚無繼續密接附著之關係，仍應認屬動產。準此，被
10 告雖非系爭設備之所有權人，然既為該設備之管理使用權人
11 ，其將該設備放置在系爭土地上，復未證明有何占用系爭土
12 地之合法權源，則原告本於系爭土地所有權人之地位，請求
13 被告將系爭設備遷移，將占用之土地騰空返還原告，自屬有
14 據。

15 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
16 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，
17 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。本件被告
18 占用系爭土地既無合法權源，原告依前開規定，請求被告給
19 付相當於租金之不當得利，亦屬有據。又於城市地方租用房
20 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
21 為限；前開規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97
22 條、第105條規定甚明。另土地法第97條第1項所謂之土地
23 價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地所
24 有權人依土地法所申報之地價（土地法第148條規定參照）
25 。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
26 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價
27 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非
28 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
29 第3071號判決可參）。經查，系爭土地位於苗栗縣頭份市○
30 ○路○○○鎮○○路○段旁，交通尚稱便利，但附近多為農
31 田、工廠及住宅，並無形成商圈，有系爭土地空照圖、本院

勘驗筆錄、Google地圖等在卷可佐（見卷第109頁、第139-149頁）。本院審酌上情，認被告占用系爭土地，應以申報地價年息6%計算相當於租金之不當得利，較為適當。又系爭土地自102年1月起之申報地價為每平方公尺1,920元，自105年1月起之申報地價為每平方公尺3,040元，自109年1月起之申報地價為每平方公尺3,200元，有系爭土地登記謄本及地價謄本在卷可憑（見卷第29-35頁、第87-89頁）。依被告無權占用系爭土地之面積合計66.43平方公尺計算，其於104年11月26日至109年11月25日期間，應給付原告之不當得利金額為60,740元（計算方式詳如附表）；另自109年11月26日起至返還占用土地之日止，應按月給付原告1,063元（計算式：3,200元×66.43平方公尺×6%÷12月=1,063元）。是原告請求被告給付之不當得利金額，於前開範圍內為有理由，逾此範圍，即非可採。

六、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，原告就起訴日回溯5年之不當得利金額，業以起訴狀催告被告給付，且該起訴狀繕本已於110年1月6日送達被告（見卷第57頁）。則原告就被告於前開期間應給付之不當得利60,740元，請求自起訴狀繕本送達翌日即110年1月7日起，按年息5%計算遲延利息，尚無不合。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A面積42.33平方公尺、編號B面積24.1平方公尺之系爭設備移除，將前開土

地騰空返還原告；並應給付原告60,740元，及自110年1月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另自109年11月26日起至返還前開土地之日止，按月給付原告1,063元，為有理由，應予准許；至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

八、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後，於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 7 月 22 日
民事第二庭 法官 顏苾涵

以上正本係照原本作成。

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。

書記官 楊慧萍

中華民國 110 年 7 月 22 日

附圖：苗栗縣頭份地政事務所110年5月5日土地複丈成果圖。

附表：相當於租金之不當得利

期 間	申報地價（每 平方公尺）	占用面積 （m ² ）	年息率	每月金額（申報地價 × × ÷ 12 ，元以下四捨五入）	占用 月數	小 計
104 年11月26日至 104 年12月31日	1,920 元	66.43	6%	638 元	1 又 5/30	744 元
105 年1 月1 日至 108 年12月31日	3,040元			1,010 元	48	48,480 元
109 年1 月1 日至 109 年11月25日	3,200元			1,063 元	10 又 25/30	11,516 元