臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

111年度橋簡字第330號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　林彬旭

　　簡大鈞

　　馬德隆

被　　告　楊振發

受　告知人　高雄市政府經濟發展局

000000000000000000

法定代理人　廖泰翔

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○地號土地之地上物（占用範圍即該地號土地全部面積一平方公尺）拆除，將該土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆佰壹拾元，及自民國一百一十一年五月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年五月五日起至返還第一項所示土地起，按月給付原告新臺幣捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣壹萬元為原告供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告在與系爭土地相鄰之同段729-13地號土地上興建廠房（下稱系爭廠房），然系爭廠房越界占用系

爭土地全部（5-28地號係按照被告占用範圍現況分割後所分割出之地號，故該地號土地即被告占用範圍）之1平方公尺範圍（下稱系爭占用部分）。原告已與高雄市政府締結土地協議價購契約，約定由原告將包括系爭土地在內之土地出售高雄市政府作為仁武產業園區用地（下稱系爭土地契約），依約原告須將系爭土地點交高雄市政府，惟經原告要求被告返還系爭占用部分，被告卻以影響廠房結構安全為由拒絕，原告自得依民法第767條第1項規定請求被告拆除；又被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之利益，爰依不當得利之法律關係，請求被告給付如附表一所示不當利益等語。聲明：(一)被告應將坐落系爭土地全部面積1平方公尺之地上物拆除，將系爭土地交還原告。(二)被告應給付原告如附表一「原告不當得利聲明」欄所示款項。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：其已經配合原告拆除一部分廠房，但系爭占用部分是該廠房的主結構位置，若拆除需要花費新臺幣（下同）60幾萬元，且其先前已經申請讓工廠合法納管，希望能向原告購買系爭土地等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告請求拆屋還地部分:

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、中段分別定有明文。

2、原告主張其所有之系爭土地遭被告以系爭廠房占用乙節，業經提出系爭土地登記謄本、土地複丈定期通知書、複丈成果圖、現場照片、土地會勘紀錄表為證（本院卷第21至51頁），且經本院到場履勘確認無誤（本院卷第103至105頁），又原告主張系爭占用部分即系爭土地全部面積1平方公尺乙節，核與仁武地政事務所人員於本院到場履勘時，陳稱：當初是依測量現況來作分割，所以系爭廠房的占用面積就是系爭土地的面積，若再次測量占用範圍，也只是將系爭

土地重畫一次而已等語（本院卷第104頁）相符，且未據被告爭執，堪認可採。被告以系爭廠房無權占用原告土地，原告依民法第767條第1項前述規定，請求被告將之拆除，並將土地返還原告，自屬有據。至被告辯稱系爭廠房占用系爭土地範圍是廠房結構部份，拆除費用甚鉅云云，雖與本院履勘所見系爭占用部分是系爭廠房最邊角位置，且該處有柱子存在之情形相符，有履勘筆錄、現場照片可參（本院卷第103頁、107至108頁），但物上請求權之行使，本屬原告基於所有權人地位依法得享有之合法權能，除非有諸如權利之行使導致自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之權利濫用情形，尚難限制原告依法行使權利。而原告主張其與高雄市政府締結系爭土地契約，與該府為前述約定乙節，有高雄市政府經濟發展局（下稱經發局）111年9月21日高市經發工字第11134563700號函所附系爭土地契約可稽（本院卷第133至147 頁），復經證人即經發局股長陳亮志到庭證稱：市府與原告協議價購土地作為仁武產業園區用地，依約原告應將系爭土地點交市府，因產業園區之開發需經過經濟部可行性規劃、環評及都市計畫審查，系爭土地是計畫中作為隔離綠帶使用之土地，若原告無法依約點交系爭土地，可能對已核定之上位計畫產生影響，且市府會依照系爭土地契約對原告行使權利等語（本院卷第166至169頁）無誤。本院審酌原告能否請求被告清空返還系爭土地，將涉及原告與高雄市政府之契約能否順利履行，且涉及仁武產業園區之後續開發，難認原告請求被告將系爭占用部份清空返還，有權利濫用情形，自無從僅因被告拆除該部份所需費用甚鉅，即為有利被告之判斷。

(二)原告請求不當得利部分:

1、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。而無權占有他人之不動產，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號判決意旨亦可參照。又按利息、紅利

、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。又無法律上之原因而獲相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之利益，不得依不當得利之法則，請求返還。是依上開說明，被告無法律上原因占有系爭土地，受有相當於租金之利益，並使原告受有無法使用遭占用部分土地之損害，原告自得請求被告給付自本件訴訟繫屬日（111年3月2日，見本院卷第11頁）往前回溯5年（即從106年3月3日起）之相當於租金之不當得利，及後續按月計算至被告返還系爭土地為止之之不當得利（計算期間及方式詳如附表二所示）。

2、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息10% 為限，土地法第97條第1 項定有明文。又按土地法第97條所稱之土地價額係指法定地價而言；法定地價為申報地價，公有土地以公告地價為申報地價，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條、土地法第148 條分別定有明文。另所謂年息10% 為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報總價年息10% 計算之，尚須斟酌土地之位置、附近繁榮程度、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。本件被告占用系爭土地1平方公尺範圍，業如前述，而系爭土地之申報地價於106年至110年間均為1,360元（含分割前之仁武區仁新段5-12、5-2地號土地），於111年為1,600元，業經原告提出地價第二類謄本、公告地價查詢資料為證（未申報地價部分以公告地價80%計算，見本院卷第47至57頁），本院審酌卷內現場照片、GOOGLE地圖資料顯示系爭土地附近商業並非繁盛，鄰近區域僅有廠房坐落（本院卷第95、107頁），及被告利用系爭占用部分所受之經濟利益等情狀，認按系爭土地申報地價6%為計算基準為宜。是原告得請求之相當租金不當得利，經計算如附表二所示。

四、綜上所述，原告主張被告應將坐落系爭土地全部面積1平方公尺之地上物拆除，將系爭土地交還原告，並請求被告給付如附表二「本院之判斷」欄所示款項，為有理由，應予准許，逾此部分則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行（原告雖聲請為假執行，但此部分僅在促請本院為此宣告，毋庸為准駁諭知），並依同法第392 條第2 項規定，斟酌被告占用面積、土地公告現值等因素，依職權宣告被告如以相當金額供擔保後，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請無所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

橋頭簡易庭　法　　官　　呂維翰

以上正本與原本相符。

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訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

書　記　官　　薛如媛

附表一(原告主張之不當得利)：

編號	計算期間	相當於租金不當得利之計算式 申報地價　占用面積(平方公尺)　年息10%/12個月　占用時間(四捨五入至整數)	原告不當得利聲明
1	106年3月1日至110年12月31日	1360x1x10%/12x58=657	被告應給付原告684元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2	111年1月1日至111年2月28日	1600x1x10%/12x2=27	
3	111年3月1日起(每月之金額)	1600x1x10%/12=13	被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系

			爭土地之日止，按月給付原告13元。

附表二(本院判斷之不當得利)：

編號	計算期間	相當於租金不當得利之計算式 申報地價　占用面積(平方公尺)　年息6%/12個月　占用時間(四捨五入至整數)	本院之判斷
1	106年3月3日至110年12月31日	1.106年部分: 3月部分共29日，即約0.94個月，至12月底共9.94個月。 2.107至110年部分，12x4=48。 3.以上合計57.94個月。 4.計算式: 1360x1x6%/12x57.94=394。	被告應給付原告410元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月5日（本院卷第71頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2	111年1月1日至111年2月28日(依原告主張計算至2月28日)	1600x1x6%/12x2=16	
3	111年3月1日起(每月之金額)	1600x1x6%/12=8	被告應自起訴狀繕本送達翌日即111年5月5日（本院卷第71頁）起至返還系爭土地之日止，按月給付原告8元。