

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

114年度橋簡字第686號

原告 曾敬堯

訴訟代理人 吳美華
曾賜龍

被告 中華紙漿股份有限公司

法定代理人 黃鯤雄
訴訟代理人 柯竹營

陳宇伸

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號上如附圖B部份所示面積0.23平方公尺、高雄市○○區○○段000地號上如附圖A部份所示面積0.38平方公尺之地上物拆除，將該部分土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣5490元及自民國114年8月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；另應自民國114年8月5日起至返還前項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣92元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

本判決第一、二項（不含將來給付未到期部分）得假執行；但被告如以新臺幣20,000元為原告供擔保，免為假執行。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造之主張並依同條項規定，分別引用兩造書狀及言詞辯論筆錄。

01 二、本院之判斷：

02 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
04 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
05 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
06 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
07 舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
08 之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由。經查，原告
09 主張被告所有工廠擋土牆支撐柱（下稱系爭地上物）占用原
10 告所有高雄市○○區○○段000○000地號土地（以下分別稱
11 691土地、695土地，合稱原告土地）各如附表A、B部分所示
12 0.38、0.23平方公尺範圍（合稱系爭範圍）等情，有地籍謄
13 本、鳳山地政事務所收件日期字號114年9月1日鳳法土字第2
14 2600號複丈成果圖（即附圖）可稽，且被告對此並未爭執，
15 並表示願意拆除等語（本院卷第50頁），從而原告訴請被告
16 拆除系爭範圍之系爭地上物，將該部分土地返還原告，為有
17 理由，應予准許。

18 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條前段定有明文。又按不當得利之法則請求
20 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
21 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
22 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
23 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占
24 用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
25 租金之利益。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
26 建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明
27 文。惟上開限制基地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅
28 用之房屋，城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享
29 受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定
30 之租金，自不受土地法第97條規定之限制(最高法院93年度
31 台上字第1718號、102年度台上字第912號判決意旨、94年度

01 第2次民事庭會議決議參照)。本件被告是以工廠擋土牆支撐
02 柱占用原告土地，其性質係供營業而非住宅使用，自不受上
03 開土地法規定之限制，然原告主張直接按申報地價計算每年
04 相當於租金之不當得利，無法反映實際相當於租金之價值，
05 仍非可採。因本件就合理租金並無既存租約或鄰近土地之市
06 場行情可資參照，故本院審酌691土地之申報地價為每平方
07 公尺2454元，被占用面積為0.23平方公尺；695土地之申報
08 地價為每平方公尺3520元，被占用面積為0.38平方公尺，有
09 地籍謄本、附圖可參，又系爭土地坐落高雄市大樹區，周圍
10 除被告之廠房外雖有住宅，但尚非商業活動密集區域，而系
11 爭土地使用現況為搭設棚架放置物品，有空拍圖、現場照片
12 可參（本院卷第19、89-94頁）及一般空地租金行情等因
13 素，認本件相當租金之不當得利宜以每月每平方公尺150元
14 計，以此計算原告每年得請求之不當得利為 $150 \times (0.23 + 0.38) \times 12 = 1098$ 元，回溯請求5年即 $1464 \times 5 = 5490$ 元；又原告嗣後
15 得請求被告按月給付之不當得利金額為 $(0.23 + 0.38) \times 150 = 92$
16 $(91.5四捨五入至整數)$ 元。

18 三、綜上所述，原告主張被告應拆除系爭範圍之系爭地上物，將
19 該部分土地返還原告，並應給付原告5490元及自起訴狀繕本
20 送達翌日即114年8月5日（本院卷第45頁）起至清償日止按
21 週年利率5%計算之利息；另應自114年8月5日起至返還前項
22 土地之日止，按月給付原告92元，為有理由，逾此部分則屬
23 無據，應予駁回。

24 四、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
25 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
26 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，
27 依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
29 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日

橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

01
02
03
04
05
06
07

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 115 年 1 月 22 日
書 記 官 陳勁綸