

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度簡字第2號

原告 鄭德信

訴訟代理人 蕭燕珠

被告 蔡秋娥

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○○○段00000地號土地如附圖所示面積11.3平方公尺之編號A部分水泥地及建物拆除、刨除，及面積3.89平方公尺之編號B部分水泥地刨除，並將所占用之土地返還予原告及共有人蕭素楨。

被告應自民國111年7月27日起至拆除返還前項土地之日止，每月給付原告新臺幣（下同）19元。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1項、第2項得假執行。本判決第1項被告如以37,975元、本判決第2項於每月屆期後，被告如按月以19元為原告預供擔保後，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為彰化縣○○鄉○○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，權利範圍為2分之1。被告在系爭土地興建鐵皮屋及鋪設水泥，無權占用如附圖所示面積11.3平方公尺之編號A部分水泥地及建物，及面積3.89平方公尺之編號B部分水泥地（下合稱系爭地上物），被告應拆除、刨除系爭地上物返還占用之土地。又被告以系爭地上物無權占用系爭土地，屬無法律上之原因而受有利益，原告則受有不能使用系爭土地之手員害，自得向被告請求每月相當於租金4,000元之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、第821條、第179條之規定，求為判決如主文第1項所示，及被告應自民國111年7月27日起至拆除返還占用土地之日止，

01 每月給付原告4,000元。

02 二、被告答辯：伊重測後才知道有占用系爭土地，願意拆除系爭
03 地上物，但應自地政機關測量時起算損害，不同意以每月4,
04 000元計算，若能和解，伊願意給付1,000元等語置辯。

05 三、本院之判斷

06 (一)按無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社
07 會通常之觀念，所有權人得依不當得利法則，向無權占用其
08 房地之人請求返還相當於租金之損害金。又民法第821條規
09 定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，
10 為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定
11 之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅
12 得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度台上字第1341
13 號判決參照）。

14 (二)原告主張為系爭土地之共有人，權利範圍為2分之1，被告在
15 系爭土地搭建鐵皮屋及鋪設水泥地，以系爭地上物占用如附
16 圖所示之編號A、B部分土地，此為被告所不爭執（本院卷第
17 116頁），堪予採信。又被告就系爭地上物占用系爭土地並
18 未提出合法權源，且願意拆除系爭地上物（本院卷第117
19 頁），則原告依民法第767條第1項前段及第821條，請求被
20 告拆除、刨除系爭地上物並返還占用之土地予原告及共有人
21 蕭素楨，為有理由，應予准許。

22 (三)被告自承以系爭地上物占用土地，占用期間達4、5年等情，
23 則原告依民法第179條規定，主張自111年7月27日起至被告
24 返還占用土地之日止，受有相當租金之不當得利，伊受有損
25 害，被告應返還之，自屬有據。被告抗辯應自地政機關測量
26 時即113年1月11日起算不當得利金額等語，尚無足採。又按
27 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
28 額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準
29 用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而土地
30 法第97條規定之土地價額，係指法定地價，法定地價又係指
31 申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條所明

揭。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，使用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10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨可資參照）。原告主張參考被告出租鐵皮屋予第三人作為集貨場之租金每月18,000元，每月占用系爭土地之不當得利之金額為4,000元等語，被告否認並抗辯僅占用部分系爭土地，其出租第三人之月租金為6,000元等語，經查，系爭地上物所占集貨場使用區域之比例不高，且系爭土地附近種植農作物居多，土地東北面臨南通路，商業不發達，交通尚可，有勘驗筆錄及現場照片可佐（本院卷第81頁），本院審利用土地方式、基地位置及商業、交通等因素，認本件應以申報地價7%計算為當。又查系爭土地111年之申報地價為每平方公尺424元，有地價查詢資料在卷可按，為兩造不爭執（本院卷第61、73頁），本院依被告占有系爭土地面積，按土地申報地價年息7%計算，被告每月相當租金之不當得利金額為19元【計算式：424元×7%×（11.3+3.89）平方公尺×1/2應有部分÷12月＝19元（元以下四捨五入）】，則原告請求被告每月給付不當得利之金額於19元範圍內，核屬正當，逾此範圍則不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條及第179條之規定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

五、本件係屬民事訴訟法第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，並就本判決第1、2項部分，依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，得各免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 民事第二庭 法 官 李莉玲

03 以上正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
07 書記官 許雅涵