

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第641號

原告 黃俊才
被告 曾德銘

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣58,258元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前為桃園市○○區○○段000地號土地共有人，嗣經鈞院以104年度重訴字第83號判決分割上開土地，原告並與訴外人黃鏗達、黃薇璇共有如起訴狀附圖所示編號F部分(下稱系爭土地)，惟系爭土地上遺有訴外人馮增能興建之鐵皮屋棚架(面積6.75平方公尺，下稱系爭地上物)，馮增能並於民國107年3月間將系爭地上物出賣予被告。嗣被告向原告承租系爭地上物所占用之系爭土地，約定每月含水、電之租金為新臺幣(下同)13,000元(下稱系爭租約)，惟兩造業於112年7月31日終止系爭租約，被告已無權使用系爭地上物所占用之系爭土地，系爭地上物顯然妨害原告對於系爭土地之所有權行使，被告自應拆除系爭地上物，返還所占用之系爭土地。爰依法提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應於收受起訴狀繕本7日內將系爭地上物拆除，並將所占用之土地返還原告及其他共有人。(二)被告應自112年8月1日起至返還上開土地之日止，按月賠償6,000元予原告。

二、被告答辯：兩造先前有租約，但租約終止後原告並未通知被告要拆除系爭地上物，且原告亦有出租他人使用，被告已於履勘當日拆除系爭地上物等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由

02 (一)原告為系爭土地之共有人，系爭土地遺有馮增能興建之系爭
03 地上物，嗣被告買受系爭地上物，被告向原告承租系爭地上
04 物占用之系爭土地，面積為6.75平方公尺，兩造間租賃契約
05 並於112年7月31日終止等情，而被告占用系爭土地6.75平方
06 公尺部分，已在本院113年5月22日下午3時履勘當日結束後
07 已由被告自行拆除等情，此為兩造於本院言詞辯論期日所不
08 爭執(見本院卷31頁至第32頁反面)，並有土地登記第一類謄
09 本、土地複丈成果圖、系爭地上物照片等件附卷可參(見本
10 院卷第5頁、第25頁、第38至40頁)，堪信為真實。

11 (二)原告主張兩造終止系爭租約後，系爭地上物已無權占有系爭
12 土地，請求被告拆除系爭地上物，並賠償原告因此無法利用
13 系爭土地遭占用部分之損害等語，為被告所否認，並以前詞
14 置辯。是以，本件爭點厥為：1.原告請求被告拆除系爭地上
15 物有無理由？2.原告請求被告賠償其因此所受損失，有無理
16 由？3.若有理由，被告應給付原告之金額為若干？茲分別論
17 述如下。

18 1.原告請求被告拆除系爭地上物有無理由？

19 按民法第767條第1項前、中段規定：「所有人對於無權占有
20 或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，
21 得請求除去之。」原告主張兩造間租賃關係終止後，系爭地
22 上物已無權占用系爭土地，故請求被告拆除系爭地上物，並
23 返還所占用之系爭土地等語。經查，兩造間租賃關係業於11
24 2年7月31日終止，已認定如前，系爭地上物自斯時起固為無
25 權占用系爭土地，惟被告業於本院履勘當日即113年5月22日
26 拆除系爭地上物完畢，此亦為原告所不爭執，被告已無占用
27 系爭土地之事實，是原告訴請被告拆除系爭地上物，即欠缺
28 權利保護之必要，原告此部分之請求，為無理由。

29 2.原告請求被告賠償其因此所受損失，有無理由？

30 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
31 益。民法第179條前段亦定有明文。而依不當得利之法則請

01 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
02 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
03 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
04 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

05 ②被告雖已拆除系爭地上物，然被告自兩造間租賃契約終止後
06 即112年8月1日起，至被告拆除系爭地上物之日即113年5月2
07 2日止，確有無權占用系爭土地之情，業據本院論述如前，
08 是被告無權占用系爭土地，致原告受有無法使用收益系爭土
09 地之損害，被告顯然受有相當於租金之不當得利，原告請求
10 被告給付相當於租金之利益，自屬有據。

11 3. 被告應給付之金額為若干？

12 ①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
13 息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條第
14 1項關於房屋及基地計收租金之規定，於無權占有土地，請
15 求返還不當得利或損害賠償事件，固非不得據為計算不當得
16 利、損害額之標準，惟土地法第97條之立法意旨為城市房屋
17 供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問
18 題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法
19 政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者
20 之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有
21 其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業
22 獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要。故
23 土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，
24 以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法院10
25 4年度台上字第2008號、最高法院92年度台簡上字第20號判
26 決意旨參照）。

27 ②查系爭地上物係供被告經營肉攤使用，有系爭地上物現場照
28 片在卷可參，且為被告所不爭執，堪認被告所占用之系爭土
29 地係供營業使用，其租金自不受土地法第97條所定申報總價
30 年息10%之限制。又原告陳稱兩造約定每月租金含水、電為1
31 3,000元，而被告陳稱兩造約定上開土地租金為1年100,000

01 元(經換算每月租金約為8,333元)，兩造陳述租賃期間之租
02 金額雖不一致，然原告請求每月相當租金之不當得利以6,00
03 0元計算，已低於兩造所陳之租金，再參酌系爭土地公告現
04 值為每平方公尺46,000元；系爭土地113年1月申報地價為每
05 平方公尺7,520元，是被告系爭地上物占用系爭土地面積為
06 6.75平方公尺等因素，認原告請求被告按月給付6,000元之
07 相當於租金之不當得利，符合一般交易市場行情，尚屬合
08 理。

09 ③原告雖請求被告自系爭租約終止翌日即112年8月1日起至拆
10 除系爭地上物，返還土地之日止，按月給付6,000元，然被
11 告既於113年5月22日已拆除系爭地上物，原告上述請求之範
12 圍及金額即屬可確定，是原告得請求被告給付之金額應為5
13 8,258元(計算式：6,000元 \times 9又22/31月=58,258元，元以下
14 四捨五入)。

15 四、綜上所述，因被告已於訴訟中自行拆除系爭地上物，原告請
16 求被告拆除系爭地上物，已無訴之利益，而為無理由，應予
17 駁回；原告請求被告給付無權占用系爭土地期間相當於租金
18 之不當得利58,258元，則為有理由，應予准許，爰諭知如主
19 文第1項所示。

20 五、本件原告勝訴部分係依簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依
21 民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執
22 行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
24 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
26 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
27 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件
28 請求拆除地上物之訴，係以系爭地上物占用面積，核定其訴
29 訟標的之價額，原告附帶請求給付相當租金之不當得利，並
30 未併算價額。原告雖就請求被告拆除系爭地上物部分全部敗
31 訴，而於不計算訴訟標的價額之相當於租金不當得利部分勝

01 訴，然審酌被告係於訴訟程序中始拆除系爭地上物，認訴訟
02 費用仍應由被告負擔始屬合理。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
04 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

05 以上為正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
11 書記官 黃敏翠