

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第488號

原告 曾茗淙

訴訟代理人 李榮祥律師

複代理人 林瓊嘉律師

被告 玄鴻建設股份有限公司

法定代理人 馬榮雲

訴訟代理人 王守玄

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於中華民國114年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣(下同)1元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地(下稱系爭土地)為原告所有。然於民國103年間，被告在與系爭土地相鄰之同段1004地號土地上興建建物(下稱本件建物)時，擅自在系爭土地鋪設水泥、興建地上物及圍牆(圍牆部分占用系爭土地面積0.0075平方公尺)，供本件建物之住戶使用、通行，而無權占用系爭土地，被告以此方式供本件建物住戶通行使用所獲得之利益，自屬不當得利。如被告有通行系爭土地之必要，亦應給付通行償金予原告。

(二)系爭土地之面積有301.13平方公尺，於113年度申報地價為每平方公尺1,040元，且與其相鄰之同段1004地號土地上目前均有全新建物，附近為民雄工業區，周邊有商店，生活機能佳，被告應給付之通行償金，以申報地價之年息百分之10計算，故原告得請求被告自103年1月1日起至終止通行系爭土地止，於每年12月31日前按月給付2,610元之通行償金。

又被告無權占用系爭土地且獲有利益，而原告就系爭土地本預計申請劃設停車位供出租使用(可劃設10處停車位，每個停車位每月租金預計為3,000元)，每月原可收入30,000元，故原告更得請求被告按月給付30,000元之相當於租金不當得利，爰依民法第787條第2項、第179條規定，提起本件訴訟等語。

(三)訴之聲明：被告應自103年1月1日起，至終止通行坐落地號：嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地之日，或前揭土地遭徵收止，每月給付原告32,610元。

二、被告則以：對於以圍牆占用原告所有系爭土地0.0075平方公尺不爭執，但有關金錢給付之部分請依照法律判決。

三、得心證之理由：

(一)查原告自113年11月6日，以買賣為原因，登記為系爭土地之所有權人，但被告以圍牆無權占用系爭土地面積0.0075平方公尺至今，有系爭土地之土地登記第一類謄本、嘉義縣大林地政事務所114年3月24日林測土字001600號函檢送之複丈成果圖、現場照片可證，且為兩造所不爭執(見本院卷第27、43至49、92頁)，堪信為真實。足認於113年11月6日後，被告確以圍牆無權占用系爭土地面積0.0075平方公尺之事實。

(二)被告得請求不當得利之金額為何？

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)；無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(參照最高法院61年度台上字第1695號裁判)；而按無權占有他人房屋，構成權益侵害不當得利，其構成要件如下：(1)占有人受利益，為「占有使用」本身，並非「相當於租金的利益」，僅因依其性質不能原物返還，故應依民法第181條但書規定，償還其價額。(2)占有人因侵害他人權益歸屬內容，並由其受利益，即構成侵害權益而受利益，致他人受損害。(3)無法律上原因：侵害應歸屬於他人的權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺保有該項利益的正當性，構成無法律上原因(王澤鑑，不當得

01 利，第77至78、221至222、376至378頁，2024年6月增補版
02 二刷)。又無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本
03 身，依其性質不能返還，應償還其價額(最高法院108年度台
04 上字第872號判決意旨參照)。法院應就個案視具體情況，從
05 客觀上認定無權占有所受利益之數額。至於土地法第97條規
06 定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並
07 非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認
08 定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，自不受土
09 地法第97條規定之限制(參臺灣高等法院暨所屬法院113年法
10 律座談會民事類提案第5號)。

11 2.依上，原告於113年11月6日取得系爭土地後，被告繼續以圍
12 牆無權占用系爭土地面積0.0075平方公尺，自屬獲得相當於
13 系爭土地租金之不當占有利益，並致原告受有相同之損害，
14 原告請求被告就返還此部分所受利益，於法有據。

15 3.系爭土地於113年1月當期申報地價為1,040元/平方公尺，有
16 系爭土地之土地登記第一類謄本可憑(見本院卷第43頁)，且
17 被告於言詞辯論期日即114年8月20日同意即時返還系爭土
18 地，有和解筆錄可佐(見本院和解筆錄)。故被告無權占用系
19 爭土地之期間自113年11月6日起至114年8月20日止共為287
20 日。審酌系爭土地位在嘉義縣民雄鄉，將來可作為停車場使
21 用之經濟價值及所受利益，暨衡其周邊有民雄工業區、商店
22 及本件建物之生活機能及繁榮程度，認被告所受相當於租金
23 之利益，應按系爭土地申報地價年息百分之10計算為適當。
24 據上，被告應給付原告相當於租金之不當得利為1元【計算
25 式：申報地價1,040元×占用面積0.0075平方公尺×年息10%×2
26 87÷365=0.613元，元以下四捨五入】。

27 4.至原告主張被告自103年間擅自鋪設水泥、興建地上物且供
28 本件建物住戶通行，本件建物住戶於原告成為系爭土地所有
29 人後，猶繼續通行系爭土地等語，縱令屬實，然實際通行系
30 爭土地之對象，為本件建物之各該住戶，與被告無涉，依權
31 益歸屬之判斷標準，難謂被告因此受有利益。再者，原告既

於113年11月6日方成為系爭土地所有人，則原告取得系爭土地所有權之前，被告所為之鋪設水泥、興建地上物等行為，於原告而言自無損害，是原告此部分之主張，即屬無據。

5.據上，原告請求被告給付無權占用系爭土地面積0.0075平方公尺之不當得利1元，為有理由。逾上開範圍之部分，則無理由，不予准許。

(三)末按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金，民法第787條第1項、第2項定有明文。查原告另主張坐落同段1004地號土地之本件建物之住戶，有通行鄰地即系爭土地等語，縱認為真，實際通行系爭土地之人仍為本件建物之各該住戶，已如前述，倘同段1004地號土地確屬袋地且有通行系爭土地之必要，亦難認原告得因此向被告請求給付前揭袋地通行償金，是原告此部分主張，亦難憑採。

(四)綜上所述，原告本於不當得利法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利1元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

(五)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與判決結果不生影響。爰不予逐一論駁，併此敘明。另酌量被告敗訴比例甚微，故訴訟費用均由原告負擔。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
民事第三庭法 官 馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對造人數提出繕本)，及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
02 書記官 張簡純靜