

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第696號

原告 欣光華股份有限公司

法定代理人 陳 樹

訴訟代理人 何方婷律師

梁超迪律師

黃麟翔律師

被告 黃達人

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落嘉義市○○段000地號土地如附圖即嘉義市地政事務所民國114年6月20日發給之複丈成果圖所示代號A面積57平方公尺之地上物拆除騰空，並將占用之土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣129,534元，及自民國114年4月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告自民國114年4月19日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣2,189元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用（除減縮部分外）由原告負擔百分之2，餘由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣589,000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣1,767,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣43,178元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣129,534元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告在各到期日屆至時，各以新臺幣730元為被告供擔保後，得就該期給付為假執行；但被告如各以新

01 臺幣2,189元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
07 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又不變更訴訟標的，
08 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
09 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條分別定
10 有明文。查：

11 一、本件原告原起訴聲明第一項係請求：被告應將坐落嘉義市○
12 ○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上物（面積約66.12
13 平方公尺，實際面積以地政機關測量為準）拆除騰空，並將
14 上開占用之土地返還予原告（本院卷第7頁）。嗣經本院於
15 民國114年5月26日會同兩造前往現場履勘及囑託嘉義市地政
16 事務所測量後，依實際測量結果，於114年10月16日具狀將
17 前開聲明變更為：被告應將坐落系爭土地之地上物（如嘉義
18 市地政事務所土地複丈成果圖代號A部分、面積57平方公
19 尺）拆除騰空，並將上開占用之土地返還予原告（本院卷第
20 124頁）。經核原告前開聲明之變更，乃係因測量結果而確
21 定返還土地之位置、面積後，所為事實上之補充及更正，並
22 非訴之變更或追加，於法並無不合，應予准許。

23 二、原告原起訴聲明第二項請求：被告應給付原告新臺幣（下
24 同）187,530元，及自起訴狀繕本送達翌日起至各清償日
25 止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自起訴狀繕本送達
26 之翌日起至將前開土地返還之日止，按月給付原告3,174
27 元，及自每期清償日屆至之翌日起至各清償日止，按週年利
28 率百分之5計算之利息（本院卷第7頁）。嗣經按實際占用面
29 積計算後，於114年10月16日具狀將聲明第二項加以減縮，
30 變更為：被告應給付原告161,829元，及自起訴狀送達翌日
31 起至各清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自起

01 訴狀繕本送達之翌日起至將前開土地返還之日止，按月給付
02 原告2,736元，及自每期清償日屆至之翌日起至各清償日
03 止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第124頁）。經
04 核原告前開所為變更，係減縮應受判決事項之聲明，且其請
05 求之基礎事實均屬同一，當不甚礙被告之防禦及訴訟終結，
06 既與前開規定相符，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一)原告為系爭土地所有權人。被告為坐落嘉義市○○段000地
10 號土地及其上門牌號碼嘉義市○區○○路00號之8房屋之所
11 有權人。被告未經原告同意，擅自在系爭土地搭建如嘉義市
12 地政事務所於114年6月20日發給之土地複丈成果圖（下稱附
13 圖）所示代號A部分、面積57平方公尺之車庫（下稱系爭地
14 上物），無權占用系爭土地。爰依民法第767條第1項前段、
15 中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭土地遭無權
16 占有部分返還原告。

17 (二)本件被告長期以系爭地上物無權占有系爭土地並使用多年，
18 顯係無法律上原因受利益，致原告受有損害，原告自得請求
19 被告給付相當於租金之不當得利。而系爭土地為都市計畫區
20 之住宅區，鄰近嘉義市警察局第二分局公園派出所、嘉義地
21 方法院、林森國小、嘉義國中等機關，沿民權路往西亦有量
22 販店，生活機能健全，且比鄰嘉義公園、樹木園，生活環境
23 佳，其租金應以土地申報地價百分之10計算為適當。系爭土
24 地申報地價於109年至110年間為5,520元/平方公尺，111年
25 至114年間為5,760元/平方公尺，被告占用系爭土地面積為5
26 7平方公尺，以前述申報地價年息百分之10計算租金，原告
27 得向被告請求自起訴狀繕本送達之日（即114年4月18日）前
28 5年，因無權占用系爭土地所獲相當於租金之不當得利161,8
29 29元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百
30 分之5計算之利息，暨自起訴狀送達之翌日起至返還系爭土
31 地之日止，按月給付原告2,736元。爰依民法第179條規定請

01 求被告給付無權占用系爭土地之相當於租金之不當得利。

02 (三)並聲明：1.如主文第一項所示。2.被告應給付原告161,829
03 元，及自起訴狀送達翌日起至各清償日止，按週年利率百分
04 之5計算之利息；暨自起訴狀繕本送達之翌日起至將前開土
05 地返還之日止，按月給付原告2,736元，及自每期清償日屆
06 至之翌日起至各清償日止，按週年利率百分之5計算之利
07 息。3.訴訟費用由被告負擔。4.如受有利判決，願供擔保請
08 准為宣告假執行。

09 二、被告答辯：系爭土地是國民黨移轉到原告名下，不是被告
10 的。系爭地上物是被告繼承所得，為被告所有。對於被告占
11 用系爭土地無正當權源並不爭執，希望原告將系爭土地給被
12 告，當時原告說要賣給被告，最後又說不能賣，只能租給被
13 告。原告請求相當於租金的不當得利應該用百分之5計算等
14 語。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)系爭土地為原告所有。

17 (二)被告所有之嘉義市○○段000○號即門牌號碼嘉義市○○路0
18 0○0號房屋之部分即車庫，占用系爭土地。

19 (三)被告占用系爭土地無正當權源。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告主張系爭土地為其所有，遭被告所有系爭地上物（即車
22 庫）無權占用如附圖代號A所示部分、面積57平方公尺等
23 情，為兩造所不爭執，且有系爭土地之登記謄本、地籍圖謄
24 本、被告所有嘉義市○○段000地號土地及同段338建號建物
25 之登記謄本、系爭土地現場照片、（本院卷第33、35、37、
26 39、43、60頁）在卷可參。復經本院會同兩造於114年5月26
27 日至現場履勘查明屬實，有本院勘驗筆錄可證（本院卷第84
28 頁），復囑託嘉義市地政事務所繪製如附圖之複丈成果圖在
29 卷可參（本院卷第88頁），自堪認定。故原告主張被告所有
30 系爭地上物無權占用系爭土地一節，堪信屬實。被告既不爭
31 執其所有之系爭地上物無權占有原告所有之系爭土地，則原

01 告本於所有物返還請求權，訴請被告拆除坐落系爭土地上，
02 如附圖所示代號A部分、面積57平方公尺之系爭地上物，並
03 將占用之土地返還原告，自屬有據。

04 (二)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
05 而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範
06 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
07 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
08 通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
09 照）。次按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第
10 105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息百
11 分之10為限。所謂土地之總價額，依土地法施行法第25條規
12 定，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價。又基
13 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
14 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及
15 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達
16 申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第
17 3071號判決意旨參照）。

18 1.原告為系爭土地所有人，被告則以系爭地上物無權占有系爭
19 土地如附圖所示代號A部分，業如前述。是被告因而獲有占
20 用系爭土地相當於租金之利益，致原告受有無法使用收益系
21 爭土地之損害，被告之占用欠缺法律上原因。從而，原告依
22 民法第179條規定，主張被告應給付原告相當於租金之不當
23 得利乙節，洵屬有據。

24 2.原告主張系爭土地為都市計畫區之住宅區，附近有嘉義市警
25 察局第二分局公園派出所、嘉義地方法院、林森國小、嘉義
26 國中等機關、學校，沿民權路往西亦有量販店，生活機能健
27 全，且比鄰嘉義公園、樹木園，生活環境佳等情，已據其提
28 出嘉義市土地分區圖、系爭土地周邊GOOGLE地圖（本院卷第
29 47、49頁）在卷可憑，足認系爭土地附近交通便利，雖屬住
30 宅區，然鄰近有商店、大型公園綠地，生活環境、機能均
31 佳。是本院審酌系爭土地坐落位置、工商業發展程度、交通

01 便利性及生活機能程度，併考量被告無權占有系爭土地之系
02 爭地上物係車庫（本院卷第43頁之照片）等一切情狀，認被
03 告使用系爭土地之利益，應以系爭土地之申報地價年息百分
04 之8計算為合理適當。

05 3.系爭土地109年1月申報地價為每平方公尺5,520元，111年1
06 月申報地價為每平方公尺5,760元，有申報地價查詢結果附
07 卷可憑（本院卷第45頁）。依民事變更訴之聲明狀，原告係
08 請求自被告收受起訴狀繕本之日即114年4月18日起，回溯5
09 年相當於租金之不當得利，以及自起訴狀繕本送達被告翌日
10 即114年4月19日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於
11 租金之不當得利。依此計算，被告應給付給原告相當於租金
12 之不當得利為如附表所示之金額。從而，原告請求被告應給
13 付原告129,534元及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月19日
14 起至返還系爭土地之日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息，暨自起訴狀繕本送達翌日即114年4月19日起至返還土地
16 之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2,189元，為
17 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁
18 回。

19 五、綜上所述，被告所有之系爭地上物占用系爭土地如附圖所示
20 代號A部分，既無正當權源，則原告依民法第767條第1項之
21 規定，請求被告將占用系爭土地之系爭地上物拆除，並將土
22 地返還予原告。復依民法第179條規定，請求被告給付相當
23 於租金之不當得利129,534元，及自114年4月19日起至返還
24 系爭土地之日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114
25 年4月19日起至返還占用之土地止，按月給付2,189元，均有
26 理由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應
27 予駁回。

28 六、按將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條
29 件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，
30 債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬
31 法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。經

01 查，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，於原告勝訴部分，
02 經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依民事訴訟
03 法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假
04 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予
05 駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐一論
08 述，附此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

11 民事第三庭法官 陳盈螢

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
14 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
15 上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

17 書記官 李玫娜

18 附表（單位：元/新臺幣；元以下四捨五入）

19

編號	系爭土地遭 占用之面積	請求期間	申報地價	不當得利金額（按 系爭土地申報地價 年息8%計算）
1	57平方公尺	109年4月19日至 110年12月31日 (計622日)	每平方公尺 5,520元	42,894元 (計算式：5,520× 57×8%×622/365=4 2,894)
2	57平方公尺	111年1月1日至1 14年4月18日 (計1204日)	每平方公尺 5,760元	86,640元 (計算式：5,760× 57×8%×1204/365= 86,640)
			合 計	129,534元
3	57平方公尺	114年4月19日起	每平方公尺	2,189元

(續上頁)

01

		至返還占用土地 之日止按月之給 付	5,760元	(計算式: $5,760 \times 8\% \div 12 = 2,189$)
--	--	-------------------------	--------	--