

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第173號

原告 高雄市小港區青山國民小學

法定代理人 張本文

訴訟代理人 蔡駿民律師

被告 鄭炳明

訴訟代理人 林怡君律師

複代理人 黃鼎軒律師

徐旻律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號A部分面積0.1平方公尺之增建磚造屋、B部分面積25平方公尺之紅磚鐵欄杆、C部分面積7平方公尺之雨遮、D部分面積37平方公尺之增建磚造平房、E部分面積202平方公尺之鐵欄杆圍籬內包含鐵皮屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣49萬8,840元，及自民國113年10月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國111年6月15日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣8,314元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣232萬7,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣689萬625元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣16萬7,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣49萬8,840元，為原告預供擔保，得免為假執行。其餘各期給付到期後各得假執行，但被告如就到期各期給付以新臺幣8,314元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（權利
03 範圍全部，下稱系爭土地）為由原告管理之國有地，被告無
04 合法權源，以其所有門牌號碼：高雄市○○區○○街00巷00
05 弄0號房屋（下稱系爭房屋）及柵欄等（下稱系爭地上物）占
06 用系爭土地面積計271.1平方公尺，原告本於土地管理者之
07 地位，依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上
08 物，將占用之土地返還予原告。因被告無權占用系爭土地，
09 而獲有相當於租金之利益，致原告受有不能使用該部分土地
10 之損害，原告爰依民法第179條規定，依系爭土地公告地價1
11 0%計算，請求被告給付新臺幣（下同）124萬7,060元，及
12 自民國113年10月28日起每月2萬784元等語。並聲明：(一)被
13 告應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上如附圖
14 所示編號A部分面積0.1平方公尺之增建磚造屋、B部分面積2
15 5平方公尺之紅磚鐵柵杆、C部分面積7平方公尺之雨遮、D部
16 分面積37平方公尺之增建磚造平房、E部分面積202平方公尺
17 之鐵柵杆圍籬內包含鐵皮屋拆除，並將該部分土地返還予原
18 告；(二)被告應給付原告124萬7,060元，及自113年10月28日
19 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年6月1
20 5日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2萬784元；(三)
21 願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：訴外人楊素英即被告母親原為系爭土地之所有權
23 人，楊素英死亡後，系爭土地之所有權由被告繼承，因此被
24 告為系爭土地之所有權人；又系爭土地位於小巷內，且未臨
25 路，經濟價值不高，故其使用補償金應以申報地價年息5%
26 計算始合理，如以原告所述占用面積271.1平方公尺計算，
27 每年為9萬9,764元等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及
28 假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
29 免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項：

31 (一)系爭土地於66年11月3日以土地總登記為原因登記為國有，

01 並以原告為管理者。

02 (二)系爭房屋為被告所有，系爭房屋占用系爭土地面積共271.1
03 平方公尺，如附圖所示。

04 (三)楊素英之繼承人為被告及訴外人鄭銑銘。

05 (四)若有不當得利，相當於租金之不當得利期間自106年6月15日
06 起至被告返還系爭土地之日。

07 四、本件爭點：

08 (一)被告所有系爭地上物占用系爭土地，有無占有權源？

09 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利每月金額應為若
10 干？

11 五、本院之判斷：

12 (一)被告所有系爭地上物占用系爭土地，有無占有權源？

13 1. 依土地登記謄本登載，系爭土地所有權人登記為中華民國，
14 管理者為原告，登記原因為總登記、逕為分割（於78年4月1
15 3日登記分割，分割自625地號）（見本院審訴卷第77頁）。
16 而就系爭土地辦理土地總登記前之地籍資料，經本院函詢雄
17 市政府地政局前鎮地政事務所，該所以113年6月6日高市小
18 戶字第11370323100號函復略以：系爭土地，分割自同段625
19 地號，重測前為荊蔥腳段662之75地號，次查荊蔥腳段662之
20 75地號係67年因總登記登載中華民國所有（原因發生日期：
21 66年11月3日），爰無66年11月3日以前之地籍登記資料等
22 情，有該函在卷可查（見本院卷二第275頁）。故系爭土地
23 於67年登記為中華民國所有，堪以認定。

24 2. 而依民事訴訟法第277條有關舉證責任之規定，當事人主張
25 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規
26 定，或依其情形顯失公平者，不在此限。各當事人就其所主
27 張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證
28 明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院
29 19年上第2345號判例意旨參照）。本件系爭土地既已登記為
30 中華民國所有已如上述，則原告就其為土地所有權人乙節，
31 已有適當之證明，因此，被告對於被告母親為系爭土地所有

01 權人乙節，為對其有利之反證事實，即應負舉證之責。惟被
02 告所持事由，係以被告父母於66年11月3日土地總登記前就
03 已使用管理系爭土地，並設有戶籍登記，因此為有權占有等
04 語。惟即便被告母親將戶籍遷入系爭土地上之系爭房屋，除
05 被告所辯系爭土地為被告母親所有此一可能性外，亦不排除
06 由被告母親為無權占用土地之可能。又被告雖提出其母親之
07 陳情書、被告父親胞弟之手書（見本院卷第341至345頁），
08 然此亦為其等所自行書寫之書信，且觀該等書信內容，僅為
09 說明當初興建系爭房屋之源由，以及與原告相鄰卻相處不睦
10 等情事，亦無法以此證明被告母親為系爭土地之所有權人，
11 故被告抗辯其母親原為系爭土地之所有權人，被告為有權占
12 有云云，並不可採。

13 3. 又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
14 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
15 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。系爭
16 土地經登記為國有，被告既未舉證證明其母親原為所有權
17 人，復未證明就系爭土地有何合法正當之使用權源，自屬無
18 權占有。

19 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利每月金額應為若
20 干？

21 1. 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
22 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
23 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
24 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
25 通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
26 照）。本件被告屬無權占用系爭土地之事實，業已認定如
27 前，揆諸前開說明，被告占用期間即可消極減免應支付使用
28 系爭土地代價，因此獲得相當於土地租金之利益甚明。且兩
29 造均不爭執若有不當得利，相當於租金之不當得利期間自10
30 6年6月15日起至被告返還系爭土地之日等情，業如前述，則
31 原告依民法第179條之規定，請求被告給付自106年6月15日

01 起至返還系爭土地止之不當得利，即屬合法有據。

02 2. 另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
03 價年息10%為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97
04 條第1項、第105條亦有明定。而所謂土地價額係指法定地
05 價，法定地價係指申報地價，土地所有權人未於公告期間申
06 報地價者，以公告地價80%為其申報地價，亦為土地法施行
07 法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。

08 又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
09 基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價
10 值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息1
11 0%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參

12 照）。經查，本件占用位置為巷子內，巷內均為一般住家，
13 占用地點臨小港青山國小，距離飛機路開車一分鐘，至青山
14 街走路1分鐘，附近均為一般住家，開車至小港森林公園3分
15 鐘，開車至小港醫院5分鐘，小港捷運站開車7分鐘，至宏平
16 路為3分鐘，宏平路上商家林立，商業機能發達等情，業經
17 本院至現場勘驗明確，並有勘驗筆錄附卷可查（見本院卷第
18 289頁），是以本院斟酌系爭土地坐落位置、公告現值、工
19 商業繁榮程度，認原告就被告占用系爭土地之租金，應以系
20 爭土地之申報地價之年息5%計算為適當。

21 3. 又系爭土地無申報地價，查系爭土地106至113前間之公告地
22 價皆為9,200元/平方公尺，此有公告地價查詢結果在卷可佐
23 （見本院卷第377頁），是依上開規定，系爭土地106至113
24 前間之申報地價應按公告地價80%計算即7,360元（計算
25 式：9,200元 \times 80%=7,360）。據此計算，被告每月應返還
26 原告之不當得利數額為8,314元（計算式：7,360元 \times 271.1m²
27 \times 8% \div 12=8,314，元以下四捨五入，下同），自106年6月15
28 日起至111年6月15日止合計之不當得利數額為49萬8,840元
29 （計算式：8,314元 \times 12月 \times 5年=498,840元）。是以，原告
30 於前揭金額範圍內之請求係有理由，逾上開範圍之請求則無
31 理由。

01 六、綜上所述，原告依民法第767條、第179條等規定，請求：(一)
02 被告應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地上如附圖
03 所示編號A部分面積0.1平方公尺之增建磚造屋、B部分面積2
04 5平方公尺之紅磚鐵欄杆、C部分面積7平方公尺之雨遮、D部
05 分面積37平方公尺之增建磚造平房、E部分面積202平方公尺
06 之鐵欄杆圍籬內包含鐵皮屋拆除，並將該部分土地返還予原
07 告；(二)被告應給付原告49萬8,840元，及自113年10月28日起
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自111年6月15
09 日起至返還前項土地之日止，按月給付原告8,314元，為有
10 理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
11 回。又兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執
12 行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許
13 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁
14 回。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
17 民事第一庭 法 官 韓靜宜

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日
22 書記官 陳冠廷