

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第283號

原告 黃翹哲
訴訟代理人 黃清福
被告 趙宴玉

訴訟代理人 陳樹村律師
邢振武律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段○○○段○○○○○○○○地
號如附件所示A部分面積二十二平方公尺土地上之遮雨棚拆除，
並將該部分土地返還原告。

被告應自民國一百一十一年二月十四日起至返還第一項土地之日
止，按月給付原告新臺幣壹仟零陸拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬壹仟陸佰陸拾柒元供擔保
後，得假執行；但被告以新臺幣陸拾玖萬伍仟零貳元預供擔保，
得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告按月以新臺幣壹仟零陸拾貳元分
別預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告自民國111年2月14日起，為坐落高雄市○○
區○○○段○○○段0000○○地號土地（下稱系爭土地）之
所有權人。詎被告竟以搭設遮雨棚之方式，無權占用系爭土
地如附件所示A部分（面積22平方公尺，下稱系爭土地爭執
部分），並自111年2月14日起至返還系爭土地之日止，按月
受有相當於租金之不當得利新臺幣（下同）5,791元，爰依

01 民法第767、179條等規定提起本訴，並聲明：(一)被告應將系
02 爭土地爭執部分上之遮雨棚拆除，並將該部分土地返還原
03 告；(二)被告應自111年2月14日起至返還第1項土地之日止，
04 按月給付原告5791元；(三)願供擔保聲請宣告假執行。

05 二、被告則以：被告為坐落高雄市○○區○○○段○○○段0000
06 ○00地號土地（下稱1381之13地號土地）之共有人，及其上
07 門牌號碼高雄市○○區○○街000巷00號房屋（下合稱37號
08 房地）之所有權人。被告向訴外人佳聯建設投資股份有限公司
09 （下稱佳聯公司）購買37號房地時，即已約定被告得使用
10 系爭土地爭執部分。況系爭土地係由訴外人張祥華讓與原告
11 而來，而張祥華曾同意被告得使用系爭土地爭執部分，基於
12 債權物權化之法律效果，原告自應受到該約定之拘束等語，
13 資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願
14 供擔保聲請宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執之事實（訴字卷第245頁）：

16 (一)原告為系爭土地之所有權人。

17 (二)被告自107年2月14日起，以搭設遮雨棚之方式，占用系爭土
18 地爭執部分。

19 (三)系爭土地之公告現值、申報地價以每平方公尺31,591元、7,
20 241元計算。

21 四、本院得心證之理由：

22 (一)被告無權占有系爭土地爭執部分：

23 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
24 法第767條第1項前段定有明文。又主張有權占有使用他人所
25 有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任，最
26 高法院111年度台上字第985號裁定可資參照。

27 2.經查：

28 (1)原告為系爭土地之所有權人，而被告自107年2月14日起，以
29 搭設遮雨棚之方式，占用系爭土地爭執部分等節，為被告所
30 不爭執（前揭兩造不爭執之事實(一)、(二)部分參照），揆諸前
31 揭裁定意旨，被告自應就其占有權源之存在原因負舉證責

01 任。

02 (2)被告固抗辯：被告向佳聯公司購買37號房地時，即已約定被
03 告得使用系爭土地爭執部分云云，並提出其與佳聯公司之買
04 賣契約書為證。然查，該買賣契約書第12條第4項約定：「1
05 樓空地及房屋頂層之平頂除公共設施占有部分外，各歸1樓
06 及頂層住戶管理使用」等內容（審訴字卷第105至106頁），
07 對照第1條約定：「預定買賣標示：1.房屋：坐落於高雄縣
08 ○○市○○○段○○○段0000○00地號，編號C棟第1層樓房
09 屋1戶……2.土地：高雄縣○○市○○○段○○○段0000○0
10 0地號土地內之持分坪數」等內容（審訴字卷第97頁），可
11 知該約定之目的，旨在將共有部分約定專用，具有規約草約
12 之性質，是第12條第4項所稱之「1樓空地」，自係指作為買
13 賣標的物而為全體住戶所共有之1381之13地號土地甚明。況
14 系爭土地之所有權人當時並非佳聯公司，而係張祥華乙節，
15 為原告所不否認（訴字卷第322頁），該買賣契約書又未檢
16 附張祥華之同意證明，則被告等住戶與佳聯公司約定特定住
17 戶得使用張祥華之土地，既悖常情，亦無實益，此觀諸該建
18 案之使用執照僅有1381之13地號土地之使用權同意書（高雄
19 市政府工務局113年3月6日高市工務建字第11332129000號函
20 即訴字卷第213至215頁），亦足佐證。遑論證人即佳聯公司
21 董事長張毓仁於言詞辯論時證稱：「（買賣契約書第12條第
22 4項所指「1樓空地」所指為何？）剛剛講的「1樓空地」是
23 指地號1381之13土地的範圍內，也就是在建築基地範圍內的
24 空地」、「（就地號1381之50土地部分，佳聯公司與被告有
25 無任何供被告管理、使用、收益之約定？與其他買受人有無
26 類似之約定？）有同意住戶可以通行，沒有記載在契約。有
27 跟買受人講過可以通行地號1381之50土地。沒有與特定住戶
28 約定1381之50的任何部分可以供住戶使用」、「（佳聯公司
29 與張祥華有無相關約定？）張祥華同意住戶人車可以通行地
30 號1381之50土地。此與剛剛所述空地供住戶通行不同，剛剛
31 1381之13的空地，是可以讓住戶管理使用，但是1381之50不

01 可以占為己有。1381之50可以暫停車輛，但是不能占為己
02 有」等語（訴字卷第323至324頁），顯見該買賣契約書第12
03 條第4項所稱之「1樓空地」係指1381之13地號土地，張祥華
04 亦僅同意住戶暫時通行而非管理使用系爭土地甚明。至原告
05 訴訟代理人黃清福固於另案中曾以被告身分主張該買賣契約
06 書第12條第4項所稱之「1樓空地」係指系爭土地云云（本院
07 109年度重訴字第290號卷(一)第40頁），然黃清福嗣於該案中
08 與張祥華成立訴訟外和解，並經張祥華撤回起訴（同卷(二)第
09 159頁），是黃清福於本件言詞辯論時陳稱：「當初是因為
10 不瞭解，所以才那樣主張，後來知道自己依據薄弱，所以才
11 與張祥華和解」等語（訴字卷第322頁），尚非虛妄，被告
12 抗辯：原告主張與其訴訟代理人之另案主張矛盾而不可採云
13 云，實嫌速斷，併此敘明。從而，被告既未因其與佳聯公司
14 之買賣契約，亦未因張祥華之同意而取得系爭土地爭執部分
15 之使用權，揆諸前揭法律規定，原告請求被告將系爭土地爭
16 執部分上之遮雨棚拆除，並將該部分土地返還原告，自屬有
17 據。

18 (二)原告所得請求被告返還不當得利之金額：

- 19 1.無法律上之原因而受利益致他人受損害者，應返還其利益，
20 民法第179條前段定有明文；又無權占有他人之土地，可能
21 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年度
22 台上字第1695號民事判決可資參照；再城市地方房屋之租
23 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，
24 租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分
25 別定有明文。
- 26 2.經查，被告自107年2月14日起無權占用系爭土地等節，已如
27 前述，揆諸前揭法律規定及判決意旨，原告依民法第179條
28 之規定，請求被告返還自111年2月14日起至返還系爭土地爭
29 執部分之日止相當於租金之利益，自屬有據。又系爭土地申
30 報地價為每平方公尺7,241元乙節，為被告所不爭執（前揭
31 兩造不爭執之事實(三)部分參照），則系爭土地爭執部分申報

01 總價為159,302元（計算式：7,241元×22平方公尺=159,302
02 元）。爰審酌系爭土地爭執部分近正義國小、國道一號瑞隆
03 交流道出口，商業機能普通（本院113年1月26日勘驗筆錄暨
04 現場照片、Google地圖即訴字卷第187至197頁參照）等一切
05 情狀，認為被告無權占有系爭土地爭執部分所獲相當於租金
06 之利益應以系爭土地爭執部分申報總價年息百分之八計算為
07 適當。從而，原告依民法第179條之規定，請求被告自111年
08 2月14日起至返還第1項土地之日止，按月給付1,062元（計
09 算式：159,302元×8%÷12月=1,062元〈元以下四捨五
10 入〉），自屬有據；其逾此範圍之請求，則屬過高。

11 五、綜上所述，原告依民法第767、179條等規定，請求被告：（一）
12 將系爭土地爭執部分上之遮雨棚拆除，並將該部分土地返還
13 原告；（二）自111年2月14日起至返還第1項土地之日止，按月
14 給付1,062元，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，
15 則無理由，應予駁回。

16 六、就本判決主文第1項部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執
17 行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定
18 相當之擔保金額，予以准許；就本判決主文第2項部分，係
19 所命給付之金額未逾500,000元之判決，爰依民事訴訟法第3
20 89條第1項第5款之規定，職權宣告假執行；並均依同法第39
21 2條第2項之規定，職權宣告被告預供擔保得免為假執行，以
22 期衡平。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
23 駁回。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
26 民事第五庭法 官 王耀霆

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
31 書記官 曹德英

- 01 附件：
- 02 高雄市政府地政局鳳山地政事務所土地複丈成果圖（訴字卷第21
- 03 1頁）