

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第141號

原告 高雄市政府

法定代理人 陳其邁

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被告 黃阿鳳

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○鎮區○○段○○段○○○○○○地號土地上，如附圖所示斜線部分、面積壹佰零參點壹陸平方公尺之地上物拆除，將土地騰空返還與原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾肆萬參仟肆佰參拾玖元，及自民國一一三年二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年一月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付第一項所示土地總面積壹佰零參點壹陸平方公尺，乘以當年度申報地價年息百分之五，再除以十二個月計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣貳佰柒拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新台幣捌佰壹拾陸萬陸仟參佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新台幣伍拾肆萬參仟肆佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以已到期部分之總金額之三分之一為被告供擔保後，就已到期部分各得假執行。但被告如以已到期部分之總

01 金額為原告預供擔保，得免為假執行。

02 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，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
07 條第1項第3款定有明文。查原告於提起本件訴訟時，原聲明
08 被告應將其所有門牌號碼前鎮區班超路40巷2之1號建物（下
09 稱系爭建物）占用原告所有坐落高雄市○鎮區○○段○○段
10 0000○0地號土地（下稱系爭土地）部分面積114平方公尺之
11 地上物拆除，將土地騰空返還原告，並給付原告新台幣（下
12 同）98萬1456元，及自113年1月1日起迄返還系爭土地之日
13 止，按月給付占用面積乘當年度申報地價年息5%並除12個
14 月所計算之月補償金額，嗣依高雄市政府地政局前鎮地政事
15 務所測量結果，變更請求內容如聲明（見本院重訴卷第87
16 頁），僅單純減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應
17 認原告所為訴之變更係屬合法，合先敘明。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：伊為系爭土地之所有權人，而被告所有系爭建物
20 無權占用系爭土地如附圖所示斜線部分，面積達103.16平方
21 公尺，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆
22 除系爭建物，並將占用土地返還與原告；併依民法第179條
23 規定，請求以系爭土地之申報地價年息5%計算被告自105年1
24 月1日起至112年12月31日止8年期間占用系爭土地之相當土
25 地使用補償金（即相當於租金之不當得利）；以及自113年1
26 月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付相當於租金之
27 不當得利等語。並聲明：(一)被告應將坐落高雄市○鎮區○○
28 段○○段0000○0號地號土地上，如附圖所示斜線部分、面
29 積103.16平方公尺之地上物拆除，將土地返還與原告，(二)被
30 告應給付原告88萬8144元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
31 日止，按年息5%計算之利息；暨自113年1月1日起至返還系

01 爭土地之日止，按月給付第一項土地占用總面積乘以當年度
02 申報地價年息百分之五，再除以十二計算之金額。(三)併陳明
03 願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：我有意願歸還系爭土地，只是沒有錢搬家，沒人
05 願意把房子出租給我們，希望只還5年內的錢就好，超過5年
06 的部分太久了不應該還等語置辯，並聲明：原告之訴及假執
07 行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
08 執行。

09 三、原告主張系爭土地為伊所有，被告所有系爭建物占用伊所有
10 系爭土地如附圖所示斜線部分、面積103.16平方公尺等情，
11 業據原告提出土地登記謄本、位置圖、現場照片（見本院審
12 重訴卷第23至31頁）等件為證，並經本院依職權於113年10
13 月25日會同兩造至現場履勘，及囑託高雄市政府地政局前鎮
14 地政事務所派員會同測量，製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷
15 可憑（見本院重訴卷第63至65頁、第77頁），且為兩造所不
16 爭執，堪信為真實。

17 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按所有人對於無權占
19 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前
20 段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有
21 人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
22 辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
23 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
24 （最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件兩
25 造既不爭執系爭土地為原告所有，原告自得對占有系爭土地
26 之被告行使物上請求權，被告自承居住於系爭房屋並為所有
27 權人，及未能述明伊有繼續居住使用系爭土地之正當權源，
28 原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系
29 爭土地，自屬有據，應予准許。

30 五、次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益。民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求

01 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
02 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
03 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
04 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
05 61年臺上字第1695號判例意旨參照）。又按利息、紅利、租
06 金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，
07 其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅。民法第126條亦
08 有明文。本件原告請求被告應自105年1月1日起給付相當於
09 使用補償金之不當得利，惟被告抗辯原告僅得請求起訴前5
10 年期間之不當得利。查，依民法第126條之規定，原告此相
11 當於使用補償金之不當得利請求權時效應為5年，逾5年部分
12 之請求權則已罹於時效，原告復未舉證有何中斷時效事由，
13 而本件訴訟繫屬日為113年2月1日（見本院審重訴卷第7頁民
14 事起訴狀日期戳章），是原告僅得請求自此日回溯5年即自1
15 08年2月2日起相當於使用補償金之不當得利。又依土地法第
16 105條準用第97條之規定，租用基地建築房屋之租金，以不
17 超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，而所謂年息
18 10%為限，乃指土地租金之最高限額而言，並非必須依照申
19 報地價年息10%計算，尚須斟酌土地位置、鄰近地區工商繁
20 榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係
21 及社會感情等情事以為決定。查被告所有系爭建物占用系爭
22 土地面積為103.16平方公尺，而系爭土地自107年1月起之申
23 報地價為每平方公尺21,644元，自109年1月起之申報地價則
24 為21,403元，有原告提出系爭土地地價謄本在卷可稽（見本
25 院審重訴卷第43頁）。本院審酌系爭土地位在住宅區巷弄，
26 附近有瑞祥高中，東側有公園，公園對面有統一便利商店，
27 生活機能良好，及被告現居住在系爭建物等情，業據本院於
28 113年10月25日赴現場勘驗明確，並有勘驗筆錄及原告提出
29 現場照片附卷可按，另斟酌目前社會經濟狀況，是認被告占
30 用系爭土地部分所受相當於使用補償金之不當得利，以系爭
31 土地申報地價年息5%計算，應屬適當。則原告得請求被告

01 給付108年2月2日起至108年12月31日之損害金為101,852元
02 (21,644元 $\times$ 103.16m² $\times$ 5% $\times$ (333/365)=101,852元，元以下四捨五入)，自109年1月1日起至112年12月31日止之損害
03 金為441,587元(21403元 $\times$ 103.16m² $\times$ 5% $\times$ 4年=441,587元，元以下四捨五入)。從而，原告請求被告給付自108年2月2
04 日起至112年12月31日止之損害金為543,439元(441,587+101,852=543.439)，另自113年1月1日起至返還系爭土地止，
05 原告得請求被告返還相當於租金之不當得利為：每月按土地
06 總面積103.16平方公尺，乘以當年度申報地價年息5%，再
07 除以12個月計算之金額。為有理由，應予准許。逾此部分請
08 求則無依據，應予駁回。

12 六、又原告請求被告給付起訴前受有相當於使用補償金之金額係
13 屬無確定期限且以支付金錢為標的，依民法第229條第2項規
14 定，其請求以被告受催告時，即民事起訴狀繕本送達被告之
15 翌日即113年2月18日起(見本院審重訴卷第67頁)至清償日
16 止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由。

17 七、綜上所述，原告據上事實，依所有物返還請求權、不當得利
18 之法律關係，請求如主文第1至3項所示之內容，為有理由，
19 應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。又本件兩
20 造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告
21 勝訴部分，核無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之，至原
22 告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
23 應併予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
25 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，均毋庸一一論
26 述，附此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

29 民事第二庭 法 官 林岷爽

30 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

04 書記官 蔡嘉晏