

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第159號

原告 高雄市政府財政局

法定代理人 陳勇勝

訴訟代理人 劉傑峰

吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被告 永順榮工程有限公司

法定代理人 黃莉津

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分面積14.36平方公尺、編號B部分面積10.64平方公尺、編號C部分面積27.27平方公尺之地上物拆除，於騰空後返還上開土地予原告。

被告應給付原告新臺幣208,634元，及自民國113年6月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國113年1月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告依第1項所示占用土地面積乘以當年度申報地價年息百分之5除以12計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

原告就本判決第1項以新臺幣750,000元供擔保後、就本判決第2項以新臺幣70,000元供擔保後，均得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代
03 理人承受其訴訟以前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用
04 之。又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；他造
05 當事人，亦得聲明承受訴訟。此觀諸民事訴訟法第170條、
06 第173條、第175條第1項、第2項規定自明。查被告之法定代
07 理人原為陳順立，嗣於訴訟繫屬中之民國113年12月9日變更
08 登記為黃莉津，原告並於114年4月30日具狀聲明承訴訟，有
09 民事聲明承受訴訟狀、經濟部商工登記公示資料在卷可稽
10 （見本院卷第111至113頁），核與前揭規定相符，應予准
11 許。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
14 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件
15 原告原依督促程序聲請對被告核發支付命令，被告收受本院
16 113年度司促字第8835號支付命令(下稱系爭支付命令)後提
17 起異議，原告之聲請視為起訴，而系爭支付命令係命債務人
18 (即被告)向債權人(即原告)給付新臺幣（下同）248,867
19 元，及自系爭支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，嗣原告於本院審理期間迭經變更聲明，最
21 終於本院114年4月8日行言詞辯論期日當庭變更如本件聲明
22 (詳下述，見本院卷第147頁)，核其所為與上開規定相符，
23 應予准許。

24 三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
25 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
26 論而為判決。

27 貳、實體方面

28 一、原告起訴主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下
29 稱系爭000土地)為高雄市所有，並由原告管理。被告所有鐵
30 皮屋、棚架等地上物占用訴外人交通部臺灣鐵路管理局管理
31 之同段000地號土地及系爭000土地，其中占用系爭000土地

之範圍如附圖所示編號A部分面積14.36平方公尺、編號B部分面積10.64平方公尺、編號C部分面積27.27平方公尺(占用面積合計52.27平方公尺，下合稱系爭土地)。惟兩造間就系爭土地，並無租賃或使用借貸之法律關係，被告亦非系爭土地登記之用益物權人，其所有之地上物即屬無權占用，原告自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除其占用系爭土地之地上物，並於騰空後返還系爭土地予原告。其次，系爭000土地位在高雄市鹽埕區鬧區，距離鹽埕國小約750公尺、捷運西子灣站約950公尺，生活、交通機能均屬便利，被告無權占用系爭土地，獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，以系爭000土地申報地價年息5%作為計算不當得利之基準，請求被告給付自105年6月18日至112年12月31日無權占用系爭土地之使用補償金新臺幣(下同)208,642元(計算式詳附表所示)，及自113年1月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付原告占用系爭土地面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金額，爰提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地之地上物拆除，於騰空後返還系爭土地予原告。(二)被告應給付原告208,642元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告系爭土地面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金額。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，除單純對支付命令提出異議外，未提出書狀為任何陳述。

三、本院之判斷：

(一)系爭000土地為高雄市所有，原告為其管理人，而原告就其主張之事實，業據其提出高雄市政府市有財產收入(補償金)歷年繳納情形表、經濟部商工登記公示資料、被告公司變更登記表、系爭000土地登記第二類謄本、105年1月11日土地複丈成果圖、現場照片、交通部臺灣鐵路管理局雜項收據、Google地圖截圖、系爭000土地地價第二類謄本及地籍圖謄

01 本在卷可稽(見審訴卷第15至19、33至35、71至85頁)，另有
02 系爭000土地網頁圖資、Google街景照片、使用分區資料查
03 詢、經濟部商工登記公示資料、高雄市政府113年12月9日函
04 暨被告股東同意書等資料，復經本院偕同地政事務所測量員
05 至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄及現場照片存卷可參(見本
06 院卷第39至109頁)，並據製作複丈成果圖(即附圖)為憑，而
07 被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦
08 未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條
09 第1項規定，應視同自認原告主張為真實。

10 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
12 段、中段分別定有明文。經查，被告所有之土地上物無權占用
13 系爭土地，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請
14 求被告拆除地上物，並於騰空後返還系爭土地予原告，為有
15 理由，應予准許。

16 (三)次按無權占有土地，所獲得之利益係土地之使用，而使用他
17 人土地，依社會通念須支付租金，是無權占有人所獲得之利
18 益，應係相當於土地租金之利益，而土地租金之利益，則依
19 土地所處地點、相關位置而應有一定客觀標準。至於相當租
20 金利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規
21 定予以計算，而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
22 建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有
23 明文，至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而
24 言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算，尚須斟酌基
25 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
26 及所受利益等項，以為決定(最高法院84年度台上字第1447
27 號判決意旨參照)。又租金之請求權因5年間不行使而消
28 滅，為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得
29 相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益
30 請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於
31 消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返

還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院101年度台上字第728號判決意旨參照）。本件被告無權占用系爭土地，已如前述，則原告請求被告應返還相當於租金之不當得利，合法有據，應得准許。又查系爭000土地屬都市計畫第三種商業區用地，鄰近多為民居住宅，環境較僻靜，西面為高雄捷運環狀輕軌之鐵道經過，附近有大安街、必信街等巷道可供對外聯絡，交通堪稱便利等情，有本院勘驗筆錄、航照圖等在卷可參（見本院卷第45、107至109頁），是依該區之開發現況、地處位置、社會經濟狀況、被告使用土地情形等因素以觀，本院認原告主張按系爭000土地申報地價年息5%作為被告償還不當得利之價額之計算基準，尚屬相當。再查系爭土地105年至110年之申報地價均為每平方公尺10,464元、111年至112年則均為每平方公尺10,949元，此有地價第二類謄本在卷可參（見審訴卷第83頁），爰據此計算被告自105年6月18日起至112年12月31日止，該段期間之相當租金不當得利金額為208,634元（計算式如附表所示），原告逾此範圍請求，難於准許。另被告自113年1月1日至履行上開拆除地上物並騰空返還系爭土地之義務前，仍持續占有系爭土地而獲有利益，則原告請求被告應於此段期間，按月給付原告按所占用土地面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之不當得利，尚未逾本院所認定上揭不當得利計算方法，亦得允許。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查本件原告聲明第2項之請求，為給付無確定期限之金錢債權，而系爭支付命令係於113年6月11日寄存送達，應於113年6月21日發生送達效力，有本院送達證書在卷為憑（見審訴卷第39頁），是原告就

上開金錢債權請求加計自系爭支付命令送達翌日即113年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，尚無不合，自得准許。

五、據上所述，原告依物上請求權、不當得利法律關係，請求被告將系爭土地之地上物拆除，並將系爭土地返還原告，及請求被告給付208,634元及自113年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告系爭土地面積（52.27平方公尺）乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金額，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、又原告陳明就其勝訴部分願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，分別酌定相當之擔保金額准許之，至原告敗訴部分假執行之聲請，已失所附麗，應併駁回。

七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
民事第五庭 法 官 楊境碩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
書記官 陳鈺甯

附表：（單位：元/以下四捨五入）

編號	占用期間	折算月數	占用面積 (m ²)	當期申報地價 (新臺幣/m ²)	年息	月補償金	不當得利 金額
1	105年6月18日 至105年6月30 日	0.43月	52.27	10464元	5%	2279元	980元
2	105年7月1日至	6月	52.27	10464元	5%	2279元	13674元

(續上頁)

01

	105年12月31日						
3	106年1月1日至 110年12月31日	60月	52.27	10464元	5%	2279元	136740元
4	111年1月1日至 112年12月31日	24月	52.27	10949元	5%	2385元	57240元
	小計						208634元
備註：							
1. 月補償金＝當期申報地價×占用面積×年息÷12月							
2. 不當得利金額＝月補償金×折算月數							