臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第445號

原　　告　煌勝企業工程有限公司

000000000000000000

法定代理人　高煌勝

訴訟代理人　林砡如

被　　告　金育明

訴訟代理人　陳韋誠律師

　　黃大中律師

　　郭乃瑜律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年8月23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○○○地號土地上如附圖（即高雄市政府地政局三民地政事務所民國一一二年六月二十日土地複丈成果圖）所示之門牌號碼高雄市○○區○○街○○○○○號建物占用部分（面積二點一一平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖（即高雄市政府地政局三民地政事務所民國一一二年六月二十日土地複丈成果圖）所示之門牌號碼高雄市○○區○○街○○○○○號建物占用部分（面積一點一五平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬壹仟伍佰柒拾貳元，及自民國一一二年二月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一二年二月十二日起至返還原告所有高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上占用部分土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰捌拾伍元。

被告應自民國一一二年二月十二日起至返還原告所有高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上占用部分土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰零壹元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第三項、第四項、第五項得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、或擴張或減縮應受判決事項之聲明者不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告原起訴請求：㈠被告應將原告所有坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭594地號土地）上面積3平方公尺之地上物拆除，並將上開占用部分土地騰空返還原告；㈡被告應將原告所有坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭641地號土地）上面積3平方公尺之地上物拆除，並將上開占用部分土地騰空返還原告；㈢被告應給付原告新臺幣（下同）31,488元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈣被告應自民國112年1月12日起至返還原告所有系爭594地號土地上開占用部分土地之日止，按月給付原告262元；㈤被告應自民國112年1月12日起至返還原告所有系爭641地號土地上開占用部分土地之日止，按月給付原告262元；㈥訴訟費用由被告負擔；㈦原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中將訴之聲明更正為：㈠被告應將原告所有坐落系爭594地號土地上如附圖所示面積2.11平方公尺之地上物拆除，並將上開占用部分土地騰空返還原告；㈡被告應將原告所有坐落系爭641地號土地上如附圖面積1.15平方公尺之地上物拆除，並將上開占用部分土地騰空返還原告；㈢被告應給付原告11,572元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈣被告應自民國112年2月12日起至返還原告所有系爭594地號土地上占用部分土地之日止，按月給付原告185元；㈤被告應自民國112年2月12日起至返還原告所有系爭641地號土地上占用部分土地之日止，按月給付原告101元；㈥訴訟費用由被告負擔；㈦原告願供擔保，請准宣告假執行。

審酌變更前、後均係基於同一基礎事實，請求金額之變更亦屬減縮應受判決事項之聲明，故其所為訴之變更與前揭規定並無不合，應予准許。

二、原告主張：高雄市○○區○○段○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）均為原告所有，被告所有之高雄市○○區○○街000○0號房屋（下稱系爭建物）占用系爭土地之面積共為3.26平方公尺，然系爭建物並無占用系爭土地之合法權源，被告自應拆除系爭建物占用部分，並返還該部分土地予原告。另原告於109年7月7日取得系爭594地號土地及所有權，被告應支付原告自109年7月11日起至112年1月11日共計2.5年之使用補償金，及系爭641地號土地最近5年之使用補償金，系爭土地申報地價為13,120元，補償金以年息百分之8計算，則被告應給付原告占用系爭土地之補償金合計為11,572元【計算式：（13,120×2.11×0.08×2.5）＋（13,120×1.15×0.08×5）＝11,572】。又自112年2月12日後，被告繼續占用系爭土地，系爭594地號土地部分，依法仍應每月給付相當租金之使用補償金185元（計算式：13,120×2.11×0.08÷12＝185，小數點以下4捨5入），系爭641地號土地部分，依法仍應每月給付相當租金之使用補償金101元（計算式：13,120×1.15×0.08÷12＝101，小數點以下4捨5入）。爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後訴之聲明請。

三、被告則以：同意原告請求拆除之範圍。但原告請求不當得利部分，以申報地價百分之8計算相當租金之不當得利，實屬過高，系爭土地所在生活機能不好，相當租金之不當得利應以申報地價百分之5計算為適當等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張，其為系爭土地所有權人，被告為系爭建物之事實上處分權人，系爭建物占用系爭594地號土地面積2.11平方公尺（其中2.02平方公尺為主體，0.09平方公尺為雨遮），占用系爭641地號土地面積1.15平方公尺（1.15平方公尺為

雨遮）等情，有系爭土地謄本、門牌申請書在卷可稽（本院卷第45-47、123頁），並經高雄市政府地政局三民地政事務所現場測量後，有112年6月20日土地複丈成果圖（即如附圖）存卷可查（本院卷第157-165頁），且為被告所不爭執，堪信為真實，是原告請求被告拆除附圖所示占用部分並返還土地，為有理由。

五、原告又主張被告給付占用期間所受相當租金之不當得利一節，被告雖不爭執原告計算基礎之申報地價及占用面積，但認租金應以申報總價額年息5%計算等語置辯。按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，乃無法律上原因，侵害應歸屬他人之權益內容，而可獲得相當於租金之土地使用利益，並致他人受有損害（最高法院61年台上字第1695號、105年度台上字第596號判決意旨可參）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨可參）。經查：

㈠原告自109年7月7日登記為系爭594地號土地所有權人，自65年12月21日登記為系爭641地號土地所有權人，有系爭土地土地謄本在卷可參。又被告之系爭建物無權占用系爭土地迄今，業如前述，依前揭說明，被告占用系爭土地之舉，核屬無法律上原因，而受有相當租金之利益，並造成原告受有損

害。是原告依民法第179條規定，就系爭594地號土地請求被告自109年7月11日起，系爭641地號土地請求被告自107年7月11日起，給付相當於租金之不當得利，自應准允。

㈡次查，系爭土地鄰近地區為住商混合區，附近生活機能正常，有系爭土地現況照片附卷足參（本院卷第147-151頁），並經本院至現場勘驗屬實。是本院衡量系爭土地坐落位置、工商繁榮程度、生活機能便利性、被告占用系爭土地之經濟價值、所受利益等情，認原告請求被告給付相當於租金之不當得利之金額，以系爭土地申報總價額年息8%計算應為妥適。再查，系爭建物占用系爭594地號土地、641地號土地之面積分別為2.11平方公尺、1.15平方公尺，有前開複丈成果圖可佐（本院卷第157頁）。又系爭土地111年1月之申報地價為13,120元/平方公尺，原告就系爭土地之應有部分為全部（1/1），有系爭土地土地謄本足徵（本院卷第45-47頁）。據此換算原告所得請求被告按月給付相當於租金之不當得利金額，原告請求被告就系爭594地號土地占用部分應支付自109年7月11日起至112年1月11日共計2.5年，及系爭641地號土地最近5年，合計為11,572元【計算式：（13,120×2.11×0.08×2.5）＋（13,120×1.15×0.08×5）＝11,572】，應屬有據。又自112年2月12日後，被告繼續占用系爭土地，系爭594地號土地占用部分，每月給付185元（計算式：13,120×2.11×0.08÷12＝185，小數點以下4捨5入），系爭641地號土地部分，每月給付101元（計算式：13,120×1.15×0.08÷12＝101，小數點以下4捨5入）至返還系爭土地之日止，為有理由。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求：㈠被告應將坐落系爭594地號土地上如附圖所示之系爭建物占用部分（面積2.11平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；㈡被告應將坐落系爭641地號土地上如附圖所示之系爭建物占用部分（面積1.15平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；㈢被告應給付原告11,572

元，及自112年2月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈣被告應自民國112年2月12日起至返還原告所有系爭594地號土地上占用部分土地之日止，按月給付原告185元；㈤被告應自民國112年2月12日起至返還原告所有系爭641地號土地上占用部分土地之日止，按月給付原告101元，均有理由，應予准許。

七、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　20　　日

高雄簡易庭　法　　官　鄧怡君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　20　　日

書　記　官　吳語杰

附圖：112年7月10日高雄市政府地政局三民地政事務所複丈成果圖