

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第97號

上訴人 新和加油站有限公司

法定代理人 黃智堅

訴訟代理人 戴見草律師

被上訴人 廖木霖

訴訟代理人 陳怡融律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年3月11日臺灣屏東地方法院113年度訴字第267號第一審判決提起上訴，本院於114年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項履行期間為1年。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，上訴人未徵得伊同意，自民國78年起在系爭土地上如內政部國土測繪中心113年6月5日第0000000000號鑑定圖（即原判決附圖，下稱附圖）所示甲黃色區域搭設圍牆、雨棚、加油站站體等地上物（占用面積174.93平方公尺），並於系爭土地之地下埋設地下油槽等設施，無權占用系爭土地迄今，爰依民法第767條規定，請求上訴人除去上開地上物及地下油槽，返還占用之土地，並依民法第179條規定，請求上訴人給付起訴前回溯5年至返還上開土地之日止，以附近租金行情每月新臺幣（下同）2萬元計算之不當得利等語。並聲明：(一)上訴人應將坐落系爭土地如附圖所示黃色區域面積174.93平方公尺之地上物，及系爭土地全部面積217平方公尺之地下物拆除，並將土地返還與被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人120萬元，及自112年11月28日

01 起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息；(三)上訴人應
02 自112年12月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付
03 被上訴人2萬元，及自各期金額屆至之翌日起至清償之日
04 止，按週年利率5%計算之利息；(四)願供擔保，請准宣告假
05 執行。

06 二、上訴人則以：伊不爭執在系爭土地如附圖所示甲黃色區域搭
07 設圍牆、雨棚、鐵皮棚架等地上物，並在系爭土地地下埋設
08 地下油槽等設施，無權占用系爭土地之事實，但系爭土地位
09 處萬丹鄉郊區，附近並無商家或商業行為，被上訴人亦未提
10 出當地租金行情比照，逕以每月2萬元計算損害，顯屬過
11 高，且因系爭土地地下設有儲油槽，土地須依廢棄物清理法、
12 水污染防治法、土污法等相關規定處理整治，須一定時間方
13 能整治完成，爰依民事訴訟法第396條第1項規定，請求法院
14 給予3年履行期間等語，資為抗辯。

15 三、原審判決被上訴人全部勝訴，並為假執行及免為假執行之宣
16 告。上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被
17 上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項：

19 (一)系爭土地自73年10月5日迄今為被上訴人單獨所有；與系爭
20 土地南側毗鄰之同段1110地號土地（下稱1110地號土地），
21 為上訴人於77年11月26日因買賣而單獨取得所有權。

22 (二)上訴人於77年間以1110地號土地為建築基地，申請興建地上
23 三層之鋼筋混凝土造建物，第一層用途為加油站、第二層用
24 途為住宅宿舍、第三層用途為住宅，經屏東縣政府建設局核
25 發建造執照後，於77年12月9日竣工，並取得屏東縣政府所
26 核發77屏建管使（萬外）字235號使用執照，於78年6月15日
27 辦理所有權第一次登記為上訴人所有（門牌號碼現為屏東縣
28 ○○鄉○○村○○路○段0000號，下稱系爭加油站），並自
29 78年起經營加油站迄今。

30 (三)上訴人在系爭土地上如附圖所示甲黃色區域，搭設圍牆、雨
31 棚、鐵皮棚架等地上物（以下合稱系爭地上物），占用系爭

01 土地面積174.93平方公尺，上訴人另在系爭土地地下埋設地
02 下油槽等設施，無權占用系爭土地迄今。

03 五、得心證之理由：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
06 前、中段定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人
07 受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而
08 無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常
09 之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判要旨足參）。另
10 按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
11 利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，
12 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。給付有確定期限
13 者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限
14 者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受
15 催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依
16 督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有
17 同一之效力。民法第233條第1項前段、第203條、第229條分
18 別定有明文。

19 (二)經查：

- 20 1. 系爭土地為被上訴人所有，上訴人在系爭土地上如附圖所示
21 甲黃色區域搭設系爭地上物，占用系爭土地面積174.93平方
22 公尺，另在系爭土地地下埋設地下油槽等設施，無權占用系
23 爭土地迄今等情，為兩造所不爭執，已如前述，故被上訴人
24 依民法第767條規定，請求上訴人除去占用系爭土地之系爭
25 地上物及地下油槽設施後，返還占用之土地予上訴人，自屬
26 有據。又被上訴人自承於開始經營系爭加油站時起，即設置
27 上開地上物及地下油槽設施占用系爭土地迄今（見本院卷第
28 73頁），足見上訴人無權占用系爭土地已30餘年，故被上訴
29 人請求上訴人給付起訴前回溯5年至返還系爭土地之日止，
30 無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，亦屬有據。
- 31 2. 關於不當得利之數額，被上訴人主張系爭土地坐落鄉村區，

01 為乙種建築用地，面積217平方公尺（約65.6坪），土地臨
02 接萬丹鄉南北路二段，上訴人未予爭執，堪信為真，且上訴
03 人自陳系爭土地為通往八八快速道路旁之外環道路，周圍有
04 部分工廠（見本院卷第115-116頁），堪認上訴人係因南北
05 路二段為連接八八快速道路之外環道路，因此選擇此地點經
06 營系爭加油站，提供交通運輸車輛作為加油中繼站。參諸被
07 上訴人所提出萬丹鄉鄰近地區之土地出租刊登廣告資料，萬
08 丹大路旁面積110坪建地之租金價格每月3萬元，（見原審卷
09 第123頁），換算後每坪租金約為273元，參考此標準計算系
10 爭土地之租金價格約為17,909元（計算式：273元×65.6坪＝
11 17,908.8，元以下四捨五入，下同），再審酌上訴人係占用
12 系爭土地經營加油站，並在土地下方埋設油槽等設備，而加
13 油站一般被社會大眾認屬嫌惡設施，埋設之地下油槽一旦洩
14 漏更將污染土地，致日後難以清除使用，故衡諸常情，承租
15 供加油站使用之土地須支付較高之租金，地主始願出租，故
16 被上訴人主張上訴人所受相當於租金之不當得利以每月2萬
17 元計算，尚屬適當。

18 3. 上訴人固辯稱依土地法第97條規定，租金金額應以土地及其
19 建築物申報總價年息10%為上限云云。然按土地法第97條第
20 1項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
21 報總價年息10%為限，其適用範圍應以供住宅使用之房屋租
22 賃為限；至於城市地方供營業用之房屋，原非土地法住宅政
23 策規劃之範疇，且承租人得以營商而享受商業上之特殊利
24 益，亦非一般供住宅用之房屋可比，就其所約定之租金與擔
25 保金，自無以上開規定加以限制之必要（最高法院95年度台
26 上字第1907號判決要旨參照）。上訴人占用系爭土地係作營
27 業使用，依前揭說明，租金自不受土地法第97條第1項規定
28 之限制。

29 4. 上訴人另提出屏東縣萬丹鄉南北路二段透天厝之租金實價登
30 錄資料（見本院卷第119頁），主張同位於南北路二段房地
31 之租金僅約每坪1.2萬元云云。但觀諸上訴人所提出之資料

01 乃2層樓透天厝之租金實價登錄，出租標的為住宅用透天
02 厝，與本件遭占用之標的為土地不同，且供住宅使用之透天
03 厝租金價格，因其使用方法、承租目的與承租土地供營業使
04 用之情況有別，上開實價登錄資料不足作為上訴人占用系爭
05 土地經營加油站所受相當於租金不當得利之參考，故上訴人
06 抗辯以每月2萬元計算相當於租金之不當得利，尚屬過高，
07 難以憑採。據此，上訴人應給付起訴前回溯5年之不當得利
08 數額為120萬元（計算式：2萬元×12月×5年＝120萬元），及
09 自起訴後之112年12月1日起至返還系爭土地之日止，按月給
10 付2萬元不當得利，堪以認定。

11 5. 被上訴人以起訴狀繕本送達上訴人，請求上訴人給付起訴回
12 溯5年之不當得利120萬元，係以支付金錢為標的，且該債權
13 核屬無確定期限之給付性質，上訴人迄今既未給付被上訴人
14 分文，依上規定，即應負金錢債務給付遲延之責，故被上訴
15 人請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月28日
16 （見原審屏東簡易庭卷第19頁送達證書）起，至清償120萬
17 元不當得利止之法定遲延利息，應屬有據。另被上訴人請求
18 上訴人給付112年12月1日起至返還系爭土地之日止，按月給
19 付2萬元不當得利部分，則屬定有期限之給付，上訴人自期
20 限屆滿時起負遲延責任，故被上訴人請求上訴人給付每月2
21 萬元不當得利屆期之翌日起至清償日止之法定遲延利息，亦
22 屬有據。

23 六、按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌上訴
24 人之境況，兼顧被上訴人之利益，法院得於判決內定相當之
25 履行期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段定有
26 明文。經查，上訴人拆除占用系爭土地之系爭地上物及地下
27 油槽等設施前，因上訴人經營之系爭加油站為土壤及地下水
28 污染整治法第9條第1項公告之事業，依法應於變更營業用地
29 範圍前，針對縮減之範圍檢具土壤污染評估調查及檢測資
30 料，報請屏東縣政府環境保護局審查；最晚應於變更加油站
31 經營許可執照前，取得環保局核發之審查同意函；上訴人檢

01 具之土壤污染評估調查及檢測資料，應由具有效登記之評估
02 調查人員規劃執行現勘、訪談及監督採樣工作、專業技師簽
03 證並委託合格檢測機構執行土壤採樣，且應於採樣日起6個
04 月內向環保局申請審查，並應在取得環保局審查同意函後6
05 個月內向目的事業主管機關辦理加油站經營許可執照之變更
06 （即營業用地縮減）事宜；倘上訴人需拆除地下油槽及管線
07 並重新設置，則應依據防止貯存系統污染地下水體設施及監
08 測設備設置管理辦法第4條、第5條規定，由上訴人於地下油
09 槽及管線拆除前檢具更新設置計畫書及施工完成日之次日起
10 算30天內檢具完工報告書至環保局備查等情，有環境部環境
11 管理署114年7月23日環管土字第1147011528號函可稽（見本
12 院卷第85-87頁）。本院審酌上訴人辦理上開流程確需相當
13 期間，及被上訴人表示可接受之履行期限為6個月至1年（見
14 本院卷第109頁），爰酌定上訴人就原判決命其拆除系爭地
15 上物、地下油槽設施及返還占有土地部分之履行期間為1年
16 （自本判決確定時起算），上訴人逾此期間之主張，難認有
17 理，不應准許。

18 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條規定，請求上
19 訴人應：(一)拆除騰空系爭地上物及系爭土地下埋設之地下油
20 槽設施，返還系爭土地予被上訴人；(二)給付被上訴人120萬
21 元，及自112年11月28日起至清償之日止，按週年利率5%計
22 算之利息；(三)自112年12月1日起至返還系爭土地之日止，按
23 月給付被上訴人2萬元，及自各期金額屆至之翌日起至清償
24 之日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准
25 許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍
26 執陳詞，指摘原判決此不當，求予廢棄改判，為無理由，應
27 駁回其上訴。本院並就原判決判命上訴人返還系爭土地部
28 分，酌定履行期間為1年。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，併此敘明。

01 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

03 民事第六庭

04 審判長法官 郭宜芳

05 法官 黃悅璇

06 法官 徐彩芳

07 以上正本證明與原本無異。

08 本件不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

10 書記官 陳雅芳