臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第343號

原告 林定吉
訴訟代理人 薛智友律師
王琬華律師
被告 林杰濱

0000000000000000
訴訟代理人 路春鴻律師
複代理人 陳慶禎律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○地號土地上如附圖所示編號A面積九·一一平方公尺之一層鐵皮建物拆除、騰空，並將前開土地交還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟參佰陸拾陸元，及自民國一百一十三年八月二十六日起至交還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰伍拾陸元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項原告得假執行；但被告如以新臺幣肆拾肆萬壹仟壹佰零陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項前段所命給付，原告得假執行；但被告如以新臺幣貳萬柒仟參佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項後段所命給付，原告於每期給付日屆至時得假執行；但被告如就每期給付各以新臺幣肆佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
02 各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項
03 之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按
04 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
05 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件
06 原告起訴聲明為：(一)被告應將坐落於苗栗縣○○鎮○○段00
07 00地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示占用部分騰
08 空遷出並返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）112,
09 656元，暨自起訴狀繕本送達之日起，至土地返還原告止，
10 按月給付原告7,510元。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本
11 院卷第13頁）。嗣變更聲明為：(一)被告應將坐落於系爭土地
12 上如苗栗縣竹南地政事務所民國113年10月16日土地複丈成
13 果圖（下稱附圖）所示面積9.11平方公尺之一層鐵皮建物
14 （下稱系爭地上物）拆除、騰空，並將該占用部分土地交還
15 原告。(二)被告應給付原告34,210元，及自起訴狀繕本送達之
16 日起，至土地返還原告止，按月給付原告570元。(三)願供擔
17 保請准宣告假執行（見本院卷第145頁至第146頁）。核原告
18 上開訴之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，且原告更正
19 訴之聲明有關請求被告拆除、返還之面積，則未涉及訴訟標
20 的之變更，僅係更正事實上之陳述。揆諸前揭規定，原告所
21 為上開訴之變更，核無不法，應予准許。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：被告所有門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里○○街00
24 號即苗栗縣○○鎮○○段000○號房屋（下稱系爭房屋），
25 以擴建系爭地上物之方式占用原告所有系爭土地如附圖所示
26 面積9.11平方公尺，經原告請求拆除系爭地上物，未獲置
27 理，乃依民法第767條第1項前段之規定請求被告拆除系爭地
28 上物以回復原狀後返還土地予原告。又被告無權占用原告之
29 土地，可獲得相當於租金之利益，原告得依民法第179條規
30 定請求相當於法定租金之不當得利；系爭土地於108年至113
31 年間之申報地價均為7,510.4元/平方公尺，被告無權占用之

面積為9.11平方公尺，以申報地價10%計算，因此起訴狀繕本送達之日起回溯5年期間相當於租金之不當得利為34,210元（計算式： $7,510.4 \text{元} \times 9.11 \times 10\% \times 5 \text{年} = 34,210 \text{元}$ ，元以下四捨五入），且被告應給付自起訴狀繕本送達翌日起至騰空系爭土地返還原告之日止，按月應給付原告相當於租金之不當得利570元（計算式： $7,510.4 \text{元} \times 9.11 \times 10\% \div 12 = 570 \text{元}$ ，元以下四捨五入）。為此，爰依民法第767條第1項前段、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：認諾原告訴之聲明第一項請求拆除系爭地上物之原因事實、法律關係，但關於原告所主張相當於租金之不當得利金額計算依據，非必以申報地價之年息10%為計算基礎，尚須參酌其他因素，而系爭土地地處非都市區，交通與經濟活動均不甚活躍，且被告占用之面積僅9平方公尺，可利用性不高，幾無不當得利可言，縱認應予計價，應以不逾申報地價之年息3%計算為允當，則回溯每年之不當得利額應為10,260元，每月為171元，逾此數額則不同意給付等語，資為抗辯。並聲明：(一)就原告訴之聲明第一項部分認諾。(二)原告訴之聲明第二項之訴駁回。(三)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

(一)不爭執事項（見本院卷第154頁）

原告主張為系爭土地之所有權人，被告以其所有、如附圖所示編號A區塊之系爭地上物占用系爭土地、占用面積共9.11平方公尺。

(二)爭點（見本院卷第154頁）

原告得請求相當於租金不當得利數額為何？

四、得心證之理由：

(一)請求拆除系爭地上物部分：

按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條

01 定有明文。經查，被告於本院言詞辯論期日，陳明同意原告
02 訴之聲明第一項請求，而對原告主張依民法第767條第1項規
03 定請求被告拆除系爭地上物及並將此部分占用土地返還予原
04 告部分之訴訟標的為認諾（見本院卷第153頁），揆諸上開
05 規定，本院自應依原告訴之聲明第一項為被告敗訴之判決。

06 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之不動
08 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。準
09 此，無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所
10 有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關
11 係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。經查：

- 12 1.被告以系爭地上物無權占用系爭土地上如附圖編號A所示範
13 圍，原告依民法第179條規定請求其給付相當於租金之不當
14 得利，自屬有據。
- 15 2.按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總
16 價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形
17 準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂
18 年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照
19 申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮
20 程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益及社會感情等
21 情事，以為決定。另土地法第97條第1項所謂之土地價額，
22 依土地法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。而土地
23 法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定
24 地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之
25 申報地價。查系爭地上物現供置物使用，且系爭土地僅東側
26 連接對外通路博愛街，路寬約20米，地勢平坦，附近交通尚
27 屬便利且商業店家繁多，商業繁榮程度及生活機能均佳；系
28 爭土地東側之過半土地均為全聯商店之地上物所占用，該店
29 占用部分與其他土地有約40公分高低落差；系爭地上物所占
30 用之系爭土地最西側位置，其餘西側土地現為空地未作使
31 用，該西側土地因前述高低落差及全聯商店占用情形而未做

01 為通行使用等情，此經本院到場勘驗屬實，有本院勘驗筆
02 錄、現場照片、地籍圖套繪正射攝影圖、附圖可稽（見本院
03 第99頁至第112頁）。審酌系爭土地所在位置、交通便捷
04 度、附近工商繁榮程度、現況用途，以及系爭地上物使用狀
05 態，再參以原告所受損害等因素，認被告占用系爭土地，應
06 以申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利，較為適當。
07 復兩造不爭執系爭土地於108年至113年之申報地價均為7,51
08 0元（見本院卷第84頁）。依被告無權占用系爭土地之面積
09 合計9.11平方公尺計算，其於起訴狀繕本送達之日即113年8
10 月25日（參本院卷第73頁送達證書）起回溯5年即108年8月
11 6日起至113年8月25日止期間，應給付原告之不當得利總額
12 為27,366元（7,510元×9.11平方公尺×8%×5年=27,366元，
13 元以下四捨五入），及原告請求自起訴狀繕本送達翌日即11
14 3年8月26日至返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當
15 得利456元（計算式：7,510元×9.11平方公尺×8%÷12=456
16 元，元以下四捨五入），應予准許；逾此部分之請求，則屬
17 無據。

18 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
19 被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A面積9.11平方公尺
20 之系爭地上物拆除、騰空，並將該占用部分土地交還原告；
21 並應給付原告27,366元，及自113年8月26日起至返還前開土
22 地之日止，按月給付原告456元，為有理由，應予准許；至
23 逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

24 六、本判決原告勝訴部分，就拆除地上物部分為本於被告認諾所
25 為之判決，就相當於租金之不當得利部分所命給付之金額未
26 逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第1、5款規定，應依
27 職權宣告假執行；原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係
28 促使本院職權之發動，爰不另為准駁之諭知。被告陳明願供
29 擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金
30 額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，
31 應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

05 民事第一庭 法 官 賴映岑

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

10 書記官 趙千淳

11 附圖：苗栗縣竹南地政事務所民國113年10月16日土地複丈成果
12 圖