臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度投簡字第48號

原　　告　陳玉婷

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳凱翔律師

被　　告　特羅碧迦太陽光電有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　藍曉鈴

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　藍明浩

周利皇律師（言詞辯論終結後解除委任）

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落南投縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖所示暫編地號1062(1)，面積85.56平方公尺之香蕉樹、鳳梨、桂花樹移除，並將該部分土地返還與原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）4,034元，及自民國111年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國111年5月24日起至返還前項所示土地之日止，按月給付原告117元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項均得假執行。但被告如就第1項以171,000元、就第2項以5,500元，為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國108年7月4日登記為坐落南投縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告自斯時起迄今，未經原告同意，亦無其他占有系爭土地之正當權源，無權占用系爭土地如附圖即南投縣南投地政事務所複丈日期111年12月12日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示暫編地號1062(1)，面積85.56平方公尺之香蕉樹、鳳梨、桂花樹（下合稱系爭地上物），原告自得依民法第767條第1項之規定請求被告移除系爭地上物，並將該部分土地返還與原告。

（二）被告無權占用上開部分之土地而受有相當於租金之利益，致原告受有不能使用之損害，自得請求被告給付占用部分相當於租金之不當得利。系爭土地108年至111年申報地價均為每平方公尺新臺幣（下同）327.2元，以年息10%計算，則原告所得請求被告給付自108年7月4日起至提起本件訴訟之日即111年5月20日止相當於租金之不當得利即為8,122元，及自111年5月24日起至返還占用土地之日止，按月給付原告233元。

（三）民法第767條第1項前段之法律要件，並無需考慮無權占有人於無權占有時之動機，且被告迄今僅為解散登記而未辦畢清算程序，因其法人格仍然存在，被告就系爭地上物仍有處分之權；依民法第811條、第816條、第764條第2項，被告拋棄系爭地上物之物權時並未通知原告，從而原告並無同意之可能，且原告亦不同意，則被告就系爭地上物仍有處分之權，縱認被告拋棄系爭地上物之物權為有效，被告仍為系爭地上物之事實上處分權人，仍屬無權占有人；依強制執行法第81條，不點交記載旨在保障買方，讓其瞭解拍賣不動產狀況，被告雖認原告有默示同意，但卻無法從法規目的解釋得出此結論，被告應舉證證明。

（四）依南投縣政府稅務局108年7月3日投稅土字第1080012178號函，被告訴訟代理人曾經打電話予原告父親要求簽立農地農用申請書，被告在土地上種植稀疏的作物就是為了農

地農用申請，要求農地農用申請書辦理退稅事宜，但原告認為土增稅應該由出賣人負擔，所以原告沒有同意簽署農地農用申請書予出賣人，如果被告當時在系爭土地上種植作物的目的是要辦理退稅，因為原告不配合，所以在訴訟的時候轉為主張拋棄物權，屬於權利濫用的樣態，爰依民法第767條第1項、第179條之規定提起本件訴訟等語。

（五）並聲明：1.如主文第1項所示；2.被告應給付原告8,122元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年5月24日起至返還土地之日止，按月給付原告233元。

二、被告抗辯略以：

（一）系爭地上物經種植於土地上將因附合而成不動產之一部，非經與土地分離，原果樹、植栽之動產所有權人失其所有權；又系爭土地於被告營業時承租僅係因原地主要求一併承租，始予以承租，所植之系爭地上物僅為避免雜草叢生，對系爭地上物並無收成、亦無管理，然被告於107年12月25日前業已停止對外營業，且員工皆已資遣完畢，遂於該日向經濟部中部辦公室申請停業並經允許自107年12月31日起停業，故被告自107年底即未再占有使用系爭土地，並非系爭土地之現占有人，且對系爭地上物亦無處分之權；被告於停業後，就系爭土地已不再占有使用並拋棄系爭地上物之處分權，是被告已無可處分之權，且被告離開系爭土地拋棄系爭地上物時，原地主業已因欠債跑路無從知悉去處、原告亦尚未取得系爭土地所有權，而原告於取得系爭土地後怠於行使、維護自身權利不應將其歸咎於被告。

（二）民法第764條第2項所謂應經該第三人同意之第三人，應為該物權之拋棄行為將導致第三人現享有之好處或權利受到拋棄行為所影響為限，並不擴及義務將因拋棄而遭受義務免除之人，原告並非民法第764條第2項所定「受有利益」之人，故被告就系爭地上物所有權之拋棄無須取得其同

意，再者，被告不再繼續使用系爭土地時，原告尚未取得系爭土地之所有權，即便被告有民法第764條第2項之告知義務，其對象亦應為當時之土地所有人即訴外人徐建智，而非原告。

（三）系爭土地拍賣公告載明不點交，而原告仍願意投標購買系爭土地，顯見原告於投標當時業已默示同意將依系爭土地之現況取得系爭土地，原告既然在被告業已不再繼續占有使用系爭土地之現況下予以投標應買，自應就當時之現況予以承受，實不應再主張系爭地上物存在對其不利益而要求將刈除之成本轉嫁至被告，且更不應將自身權利怠惰之不利益要求未受有利益之被告負擔不當得利之返還責任；事實上處分權僅為實務上之便宜措施，自不得予以類推適用；倘本院認被告需給付不當得利，惟系爭土地地處偏僻，且應為都市計畫外之農牧用地，僅供部分種植植栽並無建築之使用，附近除少數建物外均為農地，並無商業活動，且僅一道路可對外交通，按系爭土地申報地價年息5%計算每年相當於租金之不當得利，應屬適當；原告所引南投縣政府之函文內容並無其所述農地農用申請、退稅等之相關內容，不足證明原告主張之事實等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）原告主張其為系爭土地之所有權人，系爭地上物為被告所種植，並占用如附圖所示暫編地號1062(1)，面積85.56平方公尺之土地等情，業據其提出系爭土地之土地登記第一類謄本為證（見本院卷第21頁），並經本院於111年11月16日會同到場之原告及南投縣南投地政事務所人員履勘現場且囑託該所測量屬實，亦有勘驗筆錄、現場照片及南投縣南投地政事務所112年3月20日投地二字第1120001572號函暨所附土地複丈成果圖等在卷為憑，且為被告所不爭執，堪信原告前揭主張為真實。

（二）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又民法第811條規定動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；然探求添附之立法目的，旨在鼓勵經濟價值之創造，以避免回復原狀，維護社會之經濟，而倘若動產所有人違反不動產所有人之意思而為添附，就不動產所有人而言，係所有權受到妨害，而無經濟利益可言，故上開規定應在禁止添附之動產所有人行使所有物返還請求權，但不禁止被添附之不動產所有人行使妨害排除請求權，予以分離，況依所有權絕對原則，無從禁止添附物所有人除去添附之物。復物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。拋棄動產物權者，並應拋棄動產之占有。民法第764條第1、3項分別定有明文。物權法上之拋棄，係依權利人之意思表示，使物權歸於消滅之單獨行為。在動產所有權之拋棄，僅須拋棄人一方之意思表示，並有拋棄之表徵，即生效力（最高法院98年度台上字第1928號判決意旨參照）。經查，系爭地上物為被告所種植一節，已如前述，而被告亦未就其占有係有正當權源一事負舉證責任，則原告自得請求被告移除系爭地上物，並將占有之土地返還原告。至被告抗辯系爭地上物已經附合於系爭土地，且被告業已拋棄系爭地上物之占有及系爭土地之拍賣公告有記載不點交等等，然原告已行使其妨害除去請求權表明無意保留系爭地上物，且被告稱已拋棄系爭地上物之物權，但被告並無任何拋棄占有之表徵，係於本件訴訟始提出此抗辯，況且拍賣公告之記載只是提醒投標者將來關於地上物部分，得標者必須自行透過協商或訴訟等方式處理，其意並非在保護現占有者，故被告上開抗辯，均無可採。

（三）無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損

害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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之觀念，是占用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。經查，被告無權占有使用原告系爭土地如附圖所示暫編地號1062(1)，面積85.56平方公尺之土地，自受有相當於租金之不當利益，致原告受有損害，則原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之損害，於法有據。

（四）地租不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近3年之平均地價。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。土地法第110條、第148條分別定有明文。復所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金之數額，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，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查：

1.系爭土地周邊多種植作物，有住宅但很少，有廠房等情，可見前述勘驗筆錄，足見系爭土地所在地點生活機能並非良好，復參酌系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，111年1月之申報地價為每平方公尺327.2元，亦有前揭土地登記謄本在卷可參，本院審酌上情認以系爭土地申報總價年息5%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。

2.又依上開土地登記謄本之申報地價可知，原告未於公告期間申報地價，故系爭土地之申報地價即係以公告地價80%計算，依此計算，系爭土地108年至111年之申報地價均為327.2元，此有南投縣公告土地現值與公告地價查詢資料1份附卷為憑（見本院卷第27頁），故原告請求占用期間108年7月4日至111年5月20日之不當得利即為4,034元【計算式：85.56平方公尺x327.2元x5%÷365x1052＝4,034元，元以下四捨五入】，及自111年5月24日起至返還占用土地之日止，按月給付原告117元【計算式：85.56平方公尺x327.2元x5%÷12＝117元，元以下四捨五入】，然逾此範圍之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，而被告所有如附圖所示暫編地號1062(1)，面積85.56平方公尺之香蕉樹、鳳梨、桂花樹占用系爭土地既欠缺法律上正當權源，當屬無權占有，則原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告將上開地上物移除後，將該部分土地返還與原告，及請求被告給付4,034元，及自111年11月16日（見本院卷第105頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年5月24日起至返還占用土地之日止，按月給付原告117元，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審理結果雖認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部分，係就不當得利部分為原告部分敗訴之判決，此部分本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件

訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　丁婉容

以上為正本係照原本作成。

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）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　5　　日

書記官　詹書瑋