

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第267號

原告 廖木霖

訴訟代理人 陳怡融律師

吳軒宇律師

被告 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

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖所示黃色區域面積174點93平方公尺之地上物，及該土地全部面積217平方公尺之地下物均拆除，並將土地返還與原告。

二、被告應給付原告新臺幣1,200,000元，及自民國112年11月28日起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國112年12月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣20,000元，及自各期金額屆至之翌日起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決主文第一項，於原告以新臺幣390,000元為被告預供擔保後，得假執行；惟被告如以新臺幣1,171,800元為原告預供擔保後，得免假執行。

六、本判決主文第二項，於原告以新臺幣400,000元為被告預供擔保後得假執行；惟被告如以新臺幣1,200,000元為原告預供擔保後，得免假執行。

七、本判決主文第三項已屆期部分，於原告以每期新臺幣6,600元為被告預供擔保後得假執行；惟被告如以每期新臺幣20,000元為原告預供擔保後，得免假執行。

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

01 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，均不
02 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。
03 查本件原告起訴時，其聲明第1項原為：被告應將坐落屏東
04 縣○○鄉○○段0000地號土地面積217平方公尺之地上物及
05 地下物拆除，並將土地返還原告。嗣於114年2月3日具狀變
06 更該項聲明為：被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號
07 土地面積174.93平方公尺之地上物及該土地全部面積217平
08 方公尺之地下物均拆除，並將土地返還原告。經核，原告上
09 開訴之變更，請求基礎事實同一，均係以被告無權占用土地
10 之基礎事實而主張，亦為減縮應受判決事項之聲明，於上揭
11 規定亦無不合，應予准許。

12 二、原告主張：緣坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱
13 系爭土地）為原告所有。詎被告未徵得伊之同意，於系爭土
14 地上設有如內政部國土測繪中心113年6月5日第0000000000
15 號鑑定圖（即本判決附圖，下簡稱附圖）圖示甲黃色區域所
16 示之圍牆、雨棚、加油站站體等地上物面積達174.93平方公
17 尺，地下則埋有地下油槽等設施而無權占用系爭土地迄今。
18 依民法第767條規定，伊自得請求被告將上開地上物及地下
19 油槽除去，並返還占用之土地，並得依民法第179條規定，
20 請求被告給付占用期間相當於租金之不當得利。查系爭土地
21 為乙種建築用地，而被告經營加油站係做商業使用，自非承
22 租一般房屋或土地自住情形，可不受土地法第97條及平均地
23 權條例所定房租及地租之最高限制拘束。而經比照附近租金
24 行情，本件計算不當得利之基準應以每月新臺幣（下同）2
25 0,000元為合理，爰請求被告應給付伊5年內受有相當於租金
26 之不當得利合計1,200,000元（計算式： $12 \times 20,000 \times 5 = 1,$
27 200,000）等語。並聲明：如主文所示。

28 三、被告則以：

29 (一)坐落屏東縣○○鄉○○段0000000地號土地，於73年間經土
30 地重劃後變更地號為○○鄉○○段0000地號土地（下稱0000
31 地號土地），原土地所有權人即為被告加油站前負責人黃清

01 和，被告於重劃後因買賣而取得0000地號土地。嗣於77年6
02 月間，被告負責人欲於0000地號土地設置加油站及宿舍住
03 宅，遂向屏東縣政府申請建照執照，加油站竣工後，領有屏
04 東縣政府建設局核發之使用執照及土地、建物所有權狀，並
05 經屏東縣屏東地政事務所現場測量後，製有建物測量成果
06 圖，顯見被告興建加油站斯時，均依照相關規定申請而建
07 築，至本件何以變成占用原告土地，被告亦感詫異。又被告
08 不爭執複丈成果所示占用系爭土地，惟因系爭土地下有埋設
09 油槽，舉凡任何施工、關閉、遷移或用途轉換均須得環保單
10 位之許可，土地更須經過多重檢驗，是被告願向原告承租或
11 買受占用部分之土地。

12 (二)至原告請求之租金不當得利部分，因被告加油站位處萬丹鄉
13 郊區，附近並無商家或商業行為，原告亦未提出當地租金行
14 情比照，逕以上開金額請求計算租金損害，顯屬過高。

15 (三)退萬步言，倘原告執意收回系爭土地，因系爭土地下設有儲
16 油槽，土地須依廢棄物清理法、水污染防治法、土污法等相
17 關規定處理整治，須一定時間方能整治完成，祈鈞院能給予
18 3年時間完成系爭土地之整備等語。

19 (四)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准
20 宣告免為假執行。

21 四、經查，屏東縣○○鄉○○段0000地號土地(即系爭土地)為原
22 告單獨所有；系爭土地南側毗鄰之同段0000地號土地為被告
23 單獨所有；系爭土地及0000地號土地上現有被告公司開設加
24 油站(系爭加油站)營運中，系爭加油站地上建物北側部分占
25 用系爭土地之東側區域，占用面積、方式則如附圖所示；系
26 爭加油站亦占用系爭土地下方供作儲油槽之用，地下部分占
27 用面積不詳；系爭加油站早於77年間即已設立營運迄今等
28 節，除為兩造於本件審理中無爭執外，並有卷附系爭土地及
29 0000地號土地公務用謄本(本院卷第43至45頁)、地籍圖(本
30 院卷附屏東簡易庭卷第10頁)、現場照片(本院卷附屏東簡易
31 庭卷第8至9頁)、空照圖(本院卷附屏東簡易庭卷第33至34

頁)等可佐，亦經本院偕同兩造至現場勘驗，而製有勘驗筆
錄1紙(本院卷第59頁)、現場照片數幀(本院卷第63至70頁)
及複丈成果圖1紙(本院卷第73頁)等可稽，上情自堪信為
真。兩造分別主張如上，從而本件爭點應為：(一)原告請求被
告騰空返還占用系爭土地如附圖所示之地上物，及下方之儲
油槽，是否有理由？(二)原告請求被告給付等同租金不當得
利，是否有據？得請求之金額若干？(三)被告主張受敗訴判決
時，就拆屋還地部分定3年以上之履行期間，是否有理由？

五、本院之判斷：

(一)原告得請求被告拆除附圖所示之地上物，及拆除系爭土地下
方之儲油槽：

按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。民法第767條第1項
前、中段定有明文。查系爭土地為原告所有已說明如上，並
被告對於系爭土地上有其經營之系爭加油站以附圖所示之地
上物占用情形，於本件審理中亦未曾爭執，則原告主張依民
法前揭規定，請求被告拆除、騰空附圖所示面積174.93平方
公尺之被告所有地上物，及返還土地占用與原告，自有所
據。又系爭土地下方埋設有被告加油站設置之油槽，被告亦
無爭執，並依本院現場勘驗結果，由現場拍攝照片可知(本
院卷第65頁照片參照)，地面黃網線以下俱為儲油槽設置範
圍，此觀該黃網線區域上有諸多黑色橡皮墊覆蓋之油孔，亦
足證之，亦係該黃網線區域繪製之緣由(警示下方有油槽設
施，車輛勿暫停其上)，並該黃網線區域均位於附圖所示被
告加油站之鐵皮棚架下方，堪認該地下油槽占用區域面積，
至少不小於附圖所示鐵皮棚架占用區域。本件固據被告於審
理中辯稱，未見原告舉證證明地下油槽確實之占用面積，聲
明被告應拆除全部土地面積217平方公尺下方油槽，未來恐
徒生強制執行方面疑義而有可議云云(本院卷第136頁審理筆
錄下方參照)；惟本件衡以舉證之比例原則，被告就系爭土
地下方有其無權設置之油槽占用之情既自審理伊始即無爭

01 執，為求原告系爭土地所有權之完整保障，使原告取得確定
02 判決執行名義後，得據以拆除被告設置之地下油槽全部設施
03 (應含油槽本身及周邊管線、馬達等相關設施，但不限於
04 此)，自無庸以實際開挖方式確認占用之範圍。又事實上如
05 以現場開挖方式確認其情，除被告所營系爭加油站於本件判
06 決確定前，即可能為因應挖掘工程而需提前停止營運外，所
07 衍生之舉證成本，最終仍需轉嫁敗訴一方即被告負擔訴訟費
08 用，未見對被告絕對有利之處。從而，本件依原告主張，判
09 決命被告應拆除系爭土地全部面積217平方公尺下方油槽相
10 關全部設施，即有必要，且與社會通念吻合，本院即應照准
11 原告所請。至將來如於強制執行時經實際開挖，發現油槽設
12 施占用之範圍或未臻系爭土地全部面積，亦僅生被告毋庸就
13 油槽設施範圍以外之系爭土地下方，盡何拆除義務而已，於
14 被告之權益亦無斷傷，被告指摘如上，並非有據，難認可
15 採，一併敘明。

16 (二)原告請求被告給付已屆期租金不當得利1,200,000元，及自1
17 12年12月1日起迄清償之日止按月租金不當得利20,000元，
18 暨前揭各金額之法定遲延利息，均有所據，應予准許：

19 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179條前段定有明文。次按無正當權源而使
21 用他人所有之不動產，即可獲得相當於租金之利益，為社
22 會通念。從而本件原告請求被告給付無權占用系爭土地期
23 間之租金不當得利，即有所據。又按民法第126條就租金
24 請求權行使設有5年之短期消滅時效規定，而此規定於等
25 同租金不當得利請求權亦有適用，迭為最高法院維持，參
26 以被告係自始自承，本件自77年間起即已無權占用系爭土
27 地設置系爭加油站迄今(本院卷第93頁參照)，則原告以5
28 年共60個月為度，請求被告給付起訴前回溯共60期已屆期
29 之按月租金不當得利，亦有所據。再原告主張被告給付之
30 按月租金不當得利金額為20,000元，衡以系爭土地坐落於
31 屏東縣萬丹鄉省道旁，不惟交通便利外，周遭生活機能亦

01 佳，過往車輛川流不息，此諒亦被告擇以此處經營系爭加
02 油站逾35年之故，參以系爭土地使用分區為：鄉村區，使
03 用地類別為：乙種建築用地設定，價值不斐，且原告亦能
04 提出鄰近周遭近似性質用地之尋常租金，約莫在按月1坪2
05 73元至583元上下參考事證(本院卷第121至127頁參照)，
06 則本件原告請求被告應按月給付每坪約305元【計算式：2
07 0,000元÷(217平方公尺÷3.3057=65.64坪)=305元】，合
08 計每月20,000元之租金，尚非無據，應認與現實吻合而屬
09 可採。至被告固執土地法第97條為據，認本件原告主張之
10 按月租金金額過高(其主張應受限於不超過土地及其建築
11 物申報總價年息百分之10，本件即不應逾按月每坪218元
12 【即每平方公尺723元，計算式：111年1月申報地價每平
13 方公尺800元×217平方公尺×5÷100÷12個月=723元】)云
14 云，惟按『土地法第97條第1項規定城市地方房屋之租
15 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為
16 限；同法第98條、第99條就以現金為房屋租賃之擔保者，
17 分別明定其現金利息視為租金之一部，其利率之計算，與
18 97條租金所由算定之利率相等；且擔保金額，不得超過2
19 個月房屋租金之總額，已交付之擔保金超過者，承租人得
20 以超過部分抵付房租。上開強制規定，係法律管制住宅之
21 租賃，調和住宅所有人與使用人間之權利義務關係，保障
22 住宅使用之公平與效益，以國家公權力指導住宅之合理利
23 用，貫徹保護承租人住居安定之住宅立法政策，均屬契約
24 自由原則之例外，此觀同法第94條第1項及第96條規定意
25 旨即明。故其適用範圍應以供住宅使用之房屋租賃為
26 限；至於城市地方供營業用之房屋，原非土地法住宅政
27 策規劃之範疇，且承租人得以營商而享受商業上之特殊
28 利益，亦非一般供住宅用之房屋可比，就其所約定之租
29 金與擔保金，自無以上開規定加以限制之必要。職是，
30 供營業用之房屋租賃，承租人應依雙方之約定交付擔保
31 金，縱其金額超過2個月房屋租金之總額，承租人亦不得

主張以超過部分抵付房租。(最高法院95年度台上字第1907號民事判決)』查本件被告無權占用系爭土地供作系爭加油站營運之用，自屬營利用途而非住宅之用，依上說明，本件自無土地法第97條規範適用餘地，被告前揭所辯，核與土地法該等規定之立法意旨未符，容非可採。

2.承上，原告主張被告按月給付租金20,000元既屬有據，則原告本件請求被告給付起訴前回溯5年共60期之已屆期租金1,200,000元(計算式：20,000元×60個月＝1,200,000元)，亦有理由，自應准許。另系爭土地及至本件審理終結時，尚在被告之系爭加油站無權占用中，而未騰空返還與原告，從而原告請求命被告另自112年12月1日起(按本件起訴繫屬本院日期為112年11月3日，卷附本院屏東簡易庭卷第4頁本院收件戳章參照)迄騰空返還系爭土地之占用時止，按月給付其租金不當得利20,000元，亦屬有據，同應准許。

3.按遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別定有明文。查本件原告請求被告給付租金不當得利，既係以支付金錢為標的，且該債權核屬無確定期限之給付性質，又被告迄今既未給付原告分文，依上規定，即應負金錢債務給付遲延之責。職是，原告本件請求被告給付自被告收受起訴狀繕本送達之翌日(即112年11月28日，送達證書見卷附本院屏東簡易庭卷第19頁)起，至清償前揭1,200,000元租金、已屆期之按月租金20,000元等債務之日止，按週年利率百分之5計算之法定利息，均屬有據，亦應准許之。

01 (三)被告請求本院酌定拆屋還地部分3年以上履行期間並無理
02 由，無從准許：

03 按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
04 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
05 間或命分期給付，固為民事訴訟法第396條第1項前段明定，
06 惟同法第277條第1項就當事人之舉證責任，亦明定以：當事
07 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。而查本
08 件固據被告主張，如原告主張被告拆屋還地部分受有敗訴判
09 決，本件猶應酌情考量系爭地下油槽或受廢棄物清理法、水
10 污染防治法、土壤及地下水污染整治法等法規限制，而被告
11 無從即刻與以拆除，本件應予被告3年之履行期間以臻公平
12 云云。然查，本件實未據被告說明舉證，究竟拆除系爭油槽
13 應經何程序辦理？依各該法規辦理結果，通常可期待之拆除
14 期間究竟為何？系爭油槽其占用情形、占用方式、設施規模
15 及拆除工程艱困程度又如何？復上情在在與聲請定履行期間
16 之准否攸關至鉅，惟卷查資料均付闕如，致本院並無從生成
17 應酌予通融被告特定履行期間之心證，且經本院於最末審理
18 期日再次詢問被告訴訟代理人，就此有無相關舉證，亦未據
19 被告陳述有節，以是，本院自無從僅依被告空泛主張，逕與
20 酌定相當之履行期間，被告此部分請求，尚非有據，礙難准
21 許。

22 六、綜上所述，原告請求命被告應：(一)拆除騰空附圖所示黃色區
23 域面積174.93平方公尺之地上物，及系爭土地全部面積217
24 平方公尺之地下油槽設施，返還系爭土地與原告；(二)給付原
25 告1,200,000元，及自112年11月28日起至清償之日止，按週
26 年利率百分之5計算之利息；(三)自民國112年12月1日起至返
27 還系爭土地之日止，按月給付原告20,000元，及自各期金額
28 屆至之翌日起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利
29 息；均有理由，應予准許，爰諭知如主文第1至3項所示。又
30 兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行、免假執行，核無不
31 合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，酌

01 定相當擔保金額，分別諭知如主文第5至7項所示。

02 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

04 民事第三庭 法 官 曾士哲

05 正本係照原本作成。

06 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
07 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
08 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

11 書記官 陳恩慈