

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第128號

原告 胡慧美

胡慧芳

上一人

訴訟代理人 胡慧珍

被告 統奕包裝股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 李虹瑩

許心瑜

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院柳營簡易庭於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A所示占用面積92.87平方公尺之水泥地拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

二、被告應自民國113年1月1日起至返還前項所示土地之日止，按年各給付原告胡慧美新臺幣2,786元、原告胡慧芳新臺幣2,786元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行；本判決第二項所命各期給付到期後得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所共有（應有部分各2分之1），兩造前就原告所共有同

01 段990地號土地及系爭土地簽立租賃契約（下稱系爭租賃契
02 約），約定租期為民國103年1月1日至112年12月31日，系爭
03 租賃契約業因上開租期屆滿而消滅，兩造並未續約，然被告
04 所有如附圖編號A所示水泥地（下稱系爭水泥地）迄今仍無
05 權占用系爭土地面積92.87平方公尺，爰依民法第767條第1
06 項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭水泥地，
07 並將該部分土地返還原告。又被告所有之系爭水泥地自113
08 年1月1日起無權占用系爭土地，受有相當於租金之利益，爰
09 依民法第179條前段規定，以系爭土地申報地價10%計算，請
10 求被告按年各給付原告胡慧美、胡慧芳新臺幣（下同）12,6
11 18元等語。

12 (二)並聲明：

- 13 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A所示占用面積92.87平
14 方公尺之系爭水泥地拆除，並將該部分土地騰空返還原告。
- 15 2.被告應自113年1月1日起至返還前項所示土地之日止，按年
16 各給付原告胡慧美、胡慧芳各12,618元。

17 二、被告答辯：

18 (一)對於原告請求拆除系爭水泥地部分，被告不爭執，同意拆
19 除；但對於原告請求給付不當得利部分，被告不同意等語。

20 (二)並聲明：原告之訴駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告主張系爭土地為原告所共有（應有部分各2分之1），兩
23 造前就原告所共有同段990地號土地及系爭土地簽立系爭租
24 賃契約，約定租期為103年1月1日至112年12月31日，系爭租
25 賃契約業因上開租期屆滿而消滅，兩造並未續約；被告所有
26 之系爭水泥地無權占用系爭土地如附圖編號A所示面積92.87
27 平方公尺等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、地
28 籍圖、農業部農田水利署嘉南管理處函文、GOOGLE街景圖、
29 臺南市政府水利局函文暨所附會勘紀錄、系爭土地於101年
30 至112年間之航照影像圖為證（營司簡調字卷第47頁、營簡
31 字卷第79至88、159至179頁），並經本院會同地政人員至現

01 場履勘，有本院履勘筆錄、現場照片、地籍圖、GOOGLE空拍
02 圖及臺南市麻豆地政事務所函覆之土地複丈成果圖（即附
03 圖）在卷可稽（營簡字卷第141至153、187至189頁），而經
04 比對原告所提出上開歷年航照影像圖，可見原告出租系爭土
05 地予被告前，系爭土地上並無水泥鋪面或建築物，而於出租
06 予被告使用之103年至112年間始出現，堪認系爭水泥地為被
07 告所有；被告就原告主張之上開事實亦不爭執（營簡字卷第
08 49、210頁），是依本院調查證據之結果，堪信原告主張之
09 上開事實為真實。

10 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
12 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
13 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
14 前段、中段、第821條分別定有明文。準此，原告請求被告
15 將系爭水泥地拆除，並將該部分土地騰空返還原告，為有理
16 由，應予准許。

17 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求
19 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
20 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
21 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
22 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
23 年度台上第1695號判決意旨參照）。再按租用基地建築房
24 屋，租金以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地
25 法第105條、第97條定有明文。所謂土地總價額，係以法定
26 地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依
27 土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地
28 價。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
29 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經
30 濟價值及所受利益等情事，以為決定，並非必達申報總地價
31 年息百分之10最高額。本件被告所有之系爭水泥地無權占用

01 系爭土地，可認被告無法律上原因而受有相當於租金之利
02 益，致原告受有損害，依上開說明，原告自得請求被告給付
03 相當於租金之不當得利。本院審酌系爭水泥地占用情形、系
04 爭土地坐落位置及附近工商業繁榮程度，認原告請求被告按
05 年給付之相當於租金之不當得利，以系爭土地申報地價年息
06 之百分之5計算，尚屬合理。而系爭土地113年間之申報地價
07 為每平方公尺1,200元，有系爭土地登記第一類謄本在卷可
08 參（營司簡調字卷第47頁）。準此，原告依其應有部分比例
09 請求被告自113年1月1日起至返還所占用之土地之日止，按
10 年各給付原告胡慧美、胡慧芳相當於租金之不當得利各2,78
11 6元（計算式： $92.87 \times 1,200 \text{元} \times 5\% \times 1/2 = 2,786 \text{元}$ ，小數點以
12 下4捨5入），核屬有據。逾此範圍之請求，則無理由。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
14 規定，請求被告將系爭水泥地拆除並該部分土地騰空返還予
15 原告，及依民法第179條前段規定，請求被告按年各給付原
16 告胡慧美、胡慧芳各2,786元，為有理由，應予准許；逾此
17 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘
20 明。

21 六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
22 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
23 擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原
24 告對被告之請求一部為有理由，一部為無理由，惟本院審酌
25 原告敗訴部分係駁回部分不當得利之請求，而一訴附帶請求
26 起訴後之相當於租金之不當得利部分，本不併算其價額（民
27 事訴訟法第77條之2第2項規定、最高法院96年度第4次民事
28 庭會議決議意旨參照），故訴訟費用仍應由被告負擔為適
29 當，爰判決如主文第4項所示。

30 七、本件就本判決主文第一項、第二項部分，係屬民事訴訟法第
31 427條第3項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法

01 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

04 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

05 法 官 吳 彥 慧

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
08 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
09 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

11 書記官 但育緬