臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

115年度營簡字第58號

原　　告　陳宏品

訴訟代理人　杜婉寧律師

被　　告　林世傑

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蘇明道律師

　　蘇敬宇律師

　　王廉鈞律師

上列當事人間返還不當得利等事件，經於民國115年6月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應自民國一百一十四年九月二十一日起至返還臺南市○里區○○○段000地號如複丈成果圖編號B部分、面積10.13平方公尺土地之日止，按月給付原告新臺幣捌佰捌拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣壹萬零伍佰柒拾貳元預供擔保，免為假執行。

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。但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。此有民事訴訟法第255條第1項第3款參照。本件原告起訴之聲明共計三項，嗣因被告另提起反訴，兩造於最後言詞辯論期日達成共識，原告當庭撤回第一項及第二項聲明之請求，第三項聲明請求之不當得利，期間不變，但計算基準自民國114年9月21日起至114年12月31日止，按每月新臺幣(下同)4,450元計算；自115年1月1日起至返還土地之日止，按每月5,639元計算。被告則撤回反訴之請求，此有115年6月30日言詞辯論筆錄可參。

是本件審理範圍僅為坐落台南市佳里區公園南段163地號(下稱系爭土地)遭占用之不當得利請求，及原告所為聲明之變更，核與上開規定相符，應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠原告所有之系爭土地，遭被告所有之門牌號碼臺南市○里區○○路000號建物(下稱系爭建物)搭設騎樓而越界占用。系爭建物現出租予第三人經營「禾亞生活百貨」，致原告無法利用土地，可認被告受有相當於租金之不當得利，致原告受有相當於租金之損害，為此請求賠償相當於租金之不當得利。茲依據臺南市佳里地政事務所115年3月24日之土地複丈成果圖，占用位置如複丈成果圖編號B所示，面積為10.13平方公尺。又系爭土地114年1月當期申報地價每平方公尺52,720元、115年1月當期申報地價每平方公尺66,800元，及被告出租系爭房屋，按土地申報總價年息百分之10計算應屬合理，故請求被告自114年9月21日起至114年12月31日止，按月給付4,450元【計算式：114年度之申報地價52,720元×10.13×10%÷12＝4,450元，元以下四捨五入】；自115年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付5,639元【計算式：115年度之公告土地現值66,800元×10.13×10%÷12＝5,639元，元以下四捨五入】之不當得利。

㈡聲明：被告應自114年9月21日起至114年12月31日止，按月給付原告4,450元，及自115年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付5,639元。

三、被告答辯略以：

對於占用面積及占用期間以114年9月21日為起算日不爭執，但是相當於租金之不當得利，應該以系爭土地之114、115年度申報地價13,040元，及按年息百分之8計算較為合理。

四、得心證事由：

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文；又被告無權占有原告之土地，可能獲得相

當於租金之利益，為社會通常之觀念。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之，則為土地法第97條定有明文。所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價值及所受利益等情，以為決定。另土地法第97條第1項所謂之土地價額，依土地法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。

㈡本件原告主張伊為系爭土地所有權人，系爭建物則為被告所有，且系爭建物之騎樓已越界占用系爭土地乙節，業據提出土地新舊地建號整編資料、系爭土地空照圖、現場照片、土地登記第一類謄本等件為憑。復為被告所不爭執，及經本院會同兩造及地政機關至現場履勘，有勘驗筆錄、現場照片及臺南市佳里地政事務所發函檢送之土地複丈成果圖，在卷可參。是原告主張系爭建物已越界占用系爭土地，及占用面積為10.13平方公尺，要屬真實可信。

㈢原告就系爭土地遭占用部分，依據不當得利之法律關係，請求被告給付自114年9月21日起至114年12月31日止，按月給付原告4,450元；自115年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付5,639元乙節，被告對於占用期間及原告請求相當於租金之不當得利，均未否認，但抗辯應以申報地價每平方公尺13,040元，及按年息百分之8計算較為合理。由兩造陳述可知，本件爭執事項為系爭建物越界占用系爭土地部分，被告應給付相當於租金之不當得利合理數額若干。經查：

1.原告於書狀及到庭陳稱，系爭土地114年度申報地價每平方公尺52,720元、115年度申報地價每平方公尺66,800元，並以此價額、占用面積10.13平方公尺，及按年息百分之10計

算，請求114年9月21日起至114年12月31日止之不當得利為每月4,450元【計算式：52,720元×10.13×10%÷12＝4,450元，元以下四捨五入】；115年1月1日起至返還占用土地之日止之不當得利為5,639元【計算式：66,800元×10.13×10%÷12＝5,639元，元以下四捨五入】，並提出土地登記謄本供參。然本院審閱該紙謄本(本案卷第143頁)、被告當庭提出之系爭土地114年9月19日列印之土地登記謄本(本案卷第159頁)，及本院依職權查詢地價資料，當期申報地價均為每平方公尺13,040元，與原告所述價額不符。雖原告於最後辯論期日改稱按公告土地現值計算，但此與土地法第97條規定有違，自非可採。

2.承上，本件相當於租金之不當得利，應以申報地價每平方公尺13,040元、系爭土地遭占用面積10.13平方公尺，及審酌系爭土地面臨20米寬道路，但離台南市佳里區核心地區尚有一段距離，商業活動非最繁榮之處，且系爭房屋老舊，利用系爭土地之經濟價值及所受利益等因素，認以系爭土地申報總價年息百分之8計算所受相當於租金之損害，應屬合理。是本件被告自114年9月21日起至拆除占用部分返還土地之日止，應按月給付相當於租金之不當得利為881元【計算式：13,040元×10.13×8%÷12＝881元，元以下四捨五入】。

五、綜上所述，被告所有系爭建物之騎樓，其中如附圖編號B所示部分，面積10.13平方公尺，係無權占用原告所有之系爭土地，已如上述。從而，原告依據民法第179條不當得利請求權，請求被告自114年9月21日起至返還臺南市○里區○○○段000地號如複丈成果圖編號B部分、面積10.13平方公尺土地之日止，按月給付原告881元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第79條及第87條定有明文。本

件訴訟僅原告支出裁判費6,310元及測量費用，被告則無費用支出，惟因原告並未提出地政規費收據，無從確定訴訟費用額，爰按兩造勝敗程度諭知各應負擔之訴訟費用比例，並就所為被告敗訴之判決，職權宣告假執行，而無諭知原告供擔保之必要。另被告願供擔保，聲請免為假執行，核無不合，併酌定相當擔保準許之。

七、據上論結，本件原告之訴為部分有理由，部分無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法　官　許蕙蘭

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　洪季杏