

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡字第34號

原告 紀敏楠

林秀花

上列2人共同

訴訟代理人 陳怡伶律師

被告 紀各政

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 曾彥程律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告紀敏楠新台幣伍萬玖仟貳佰柒拾肆元，及自民國一一一年八月四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告林秀花新台幣伍萬玖仟貳佰柒拾肆元，及自民國一一一年八月四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

三、原告紀敏楠、林秀花其餘之訴均駁回。

四、訴訟費用除撤回及減縮部分外，由被告負擔百分之七十四，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項均得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，依序以新台幣伍萬玖仟貳佰柒拾肆元、新台幣伍萬玖仟貳佰柒拾肆元為原告紀敏楠、林秀花分別預供擔保後，均得免為假執行。

六、原告紀敏楠、林秀花其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
03 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」、「原告於判
04 決確定前，得撤回訴之全部或一部。」、「關於財產權之訴
05 訟，其標的之金額或價額在新台幣(下同)500000元以下者，
06 適用本章所定之簡易程序。」，民事訴訟法第255條第1項第
07 3款、第262條第1項前段及第427條第1項分別定有明文。本
08 件原告起訴時原聲明：「一、被告應將坐落台中市○○區○
09 ○段000地號土地(下稱系爭土地)上如附圖所示A部分(面積7
10 6.5平方公尺)之建物拆除，並將上開部分土地騰空返還原
11 告。二、被告應給付原告紀敏楠新台幣(下同)225000元，及
12 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
13 之利息。三、被告應給付原告林秀花225000元，及自起訴狀
14 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
15 四、被告應自收受起訴狀繕本翌日起至返還第1項所示之土
16 地之日止，按月給付原告紀敏楠3750元。五、被告應自收受
17 起訴狀繕本翌日起至返還第1項所示之土地之日止，按月給
18 付原告林秀花3750元。六、願供擔保請准宣告假執行。」等
19 情【參見民國111年度訴字第2154號卷宗(下稱訴卷)第11～1
20 2頁】，嗣原告於111年11月7日言詞辯論期日當庭撤回聲明
21 第1項請求，其餘不變，並經記明筆錄在卷(參見訴卷第133
22 頁)。又於111年11月15日具狀更正聲明為「一、被告應給付
23 原告紀敏楠80325元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按
24 年息百分之5計算之利息。二、被告應給付原告林秀花80325
25 元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算
26 之利息。三、願供擔保請准宣告假執行。」等情，有該日民
27 事變更聲明狀可憑(參見訴卷第225頁)。本院審酌原告上開
28 更正請求，其主張之原因事實與訴訟標的法律關係並未變
29 更，僅減少請求金額而已，核屬減縮應受判決事項之聲明，
30 並非訴之變更或追加，毋庸徵得被告之同意，應予准許；又
31 原告撤回原起訴聲明第1項請求部分，亦經被告當庭表示無

意見(參見訴卷第133頁)，即已發生合法撤回之效力。據此，本件訴訟標的金額因原告2人分別減縮請求金額後合計為160650元，低於500000元，依前揭民事訴訟法第427條第1項規定，本件訴訟應適用簡易訴訟程序審理，方為適法。本院乃於111年12月5日言詞辯論期日當庭以言詞裁定改依簡易訴訟程序審理，亦經記明筆錄在卷(參見訴卷第235頁)，是本件訴訟係依簡易訴訟程序審理及裁判，倘兩造對本判決聲明不服，其上訴第二審法院應為本院民事合議庭，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告2人起訴主張：

1、原告2人為系爭土地之共有人，應有部分各為2分之1，因原告2人目前皆居住在台北，管理系爭土地不易，乃欲將系爭土地出售予第3人世紀樺欣風能股份有限公司(下稱世紀樺欣公司)，並於111年6月10日向台中市龍井地政事務所(下稱龍井地政)申請鑑界，經龍井地政派員於111年6月24日複丈後，方知系爭土地南側遭鄰地即同段172、175地號土地所有權人即被告興建鐵皮屋使用，而被告係在同段172、175地號土地搭蓋長條形鐵皮屋(下稱系爭鐵皮屋)，將172地號土地之鐵皮屋出租予他人做早餐店使用，175地號土地上鐵皮屋出租予他人經營撞球館，系爭鐵皮屋占用系爭土地部分，經鈞院囑託龍井地政派員測量結果占用面積為43平方公尺，被告因此獲有免於支付租金之利益，致原告2人同時受有無法使用系爭土地遭占用部分之損害，自得依民法第179條規定請求被告返還相當於租金利益之不當得利。

2、又系爭土地坐落台中市龍井區，依原證5即土地使用分區類別屬於第4種住宅區，附近商家密集，且依被告就出租早餐店租金為每月12000元、出租撞球館租金為每月18000元，合計30000元，而被告所有同段172、175地號土地，

共計214平方公尺，系爭鐵皮屋占用系爭土地面積為43平方公尺，佔全部實際出租面積百分之17【計算式： $43 \div (214 + 43) = 0.17$ 】，且系爭鐵皮屋係被告自行興建並非原告2人所有，故被告享受租金利益至少2分之1屬於土地租金，則原告2人因系爭土地遭占用得請求返還之利益應為每月1275元【計算式： $(12000 + 18000) \times 1/2 \times 0.17 \times 1/2 = 1275$ 】。又因被告越界建築已超過5年，原告2人得各向被告請求相當於租金之不當得利5年，期限應自111年8月3日往前回溯5年。另被告雖未實際拆屋還地，惟因世紀樺欣公司於111年11月3日將保留款項返還予原告2人，原告2人同意不當得利僅計算至111年11月2日止，是原告2人分別得向被告請求不當得利期間應自106年8月3日起至111年11月2日止，共計63個月，合計金額各80325元(計算式： $1275 \times 63 = 80325$)，作為本件不當得利之請求金額。

3、並聲明：(1)被告應給付原告紀敏楠80325元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)被告應給付原告林秀花80325元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(3)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

- 1、被告既將系爭鐵皮屋出租予第3人營利使用，而實務上土地價值顯然高出系爭鐵皮屋價值甚多，故計算租金數額應參考實際出租金額，爰聲請鈞院命被告提出出租系爭鐵皮屋之租約供參，因原告主張本件不當得利應依被告實際所得計算。
- 2、原告2人就龍井地政111年9月19日龍地二字第1110007021號函(下稱111年9月19日函)檢送系爭土地複丈成果圖，無意見。
- 3、原告2人就被告提出附件1、2、3租約部分，均無意見，惟被告抗辯稱有降低租金乙事，原告2人否認，被告應負舉證責任。

01 二、被告方面：

02 (一)系爭鐵皮屋坐落172地號土地部分，於107年5月經被告整
03 理修建後，方於107年8月1日起出租予早餐店使用，每月
04 租金為12000元(參見附件1)；於107年8月1日前因未整修
05 完成前並未出租；而系爭鐵皮屋坐落175地號土地部分，
06 自106年1月1日起至107年6月30日止出租予撞球館使用，
07 每月租金為10000元(此期間房屋租賃契約書已遺失)，又
08 自107年7月1日起至109年1月30日止續租予撞球館，每月
09 租金為10000元，此有附件3即房屋租賃契約書影本1份可
10 參，又自109年2月1日起仍續租予撞球館，每月租金為180
11 00元(參見附件2)，但自110年6月1日起至110年10月30日
12 止，共5個月期間，因疫情影響而將租金調降為每月15000
13 元。

14 (二)原告2人請求被告給付相當於租金之不當得利，為無理
15 由，茲說明如次：

16 1、同段172、175地號土地原為被告父親所有，於77、78年間
17 在上開土地上建造系爭鐵皮屋，而系爭鐵皮屋並未辦理保
18 存登記，迄今亦從未曾擴建或增建(參見被證1)。嗣於100
19 年間，被告向父親購買172、175地號土地及系爭鐵皮屋，
20 被告乃取得172、175地號土地所有權及系爭鐵皮屋之事實
21 上處分權。又原告紀敏楠自60餘年間即持有系爭土地，並
22 在系爭土地上建築、拆除房屋數次，最近1次於系爭土地
23 上建築房屋係於92年間，當時原告紀敏楠曾申請建造執照
24 (參見被證2，建造執照號碼為92建2490號，該房屋現已拆
25 除)，則原告紀敏楠於92年間(甚至更早)應已就系爭土地
26 為測量、鑑界，若系爭鐵皮屋確有越界建築情事，原告紀
27 敏楠當時即應發現並向被告父親請求拆除，使系爭土地完
28 整而能順利建造房屋，然原告紀敏楠並未向被告父親為任
29 何主張，可見原告紀敏楠經由鑑界結果對於系爭土地之界
30 址應已清楚知悉，其未為異議及順利申請建造執照等情，
31 足證依當時鑑界結果系爭鐵皮屋並未逾越界線而占用系爭

01 土地。

02 2、又自921大地震後，坐落南投縣之臺灣中心基準點已發生
03 位移，導致臺灣各地區之地籍基準點位移，甚至有些地區
04 已無地籍基準點，若無地籍基準點，則地政機關進行土地
05 鑑界時僅得以現況房屋套圖方式為之(此為損害最小方
06 式)，然必將導致部分無房屋坐落地區，測量後界址與原
07 界址產生誤差。另系爭土地所在區域即屬無地籍基準點可
08 測量之情形，故龍井地政現係以現況房屋套圖方式進行測
09 量，導致無房屋坐落之系爭土地發生測量後界址與原界址
10 有些許誤差之情形，此從原告2人近年在系爭土地鋪設水
11 泥地範圍亦可證(參見被證3)。是依現行地政機關測量結
12 果，系爭鐵皮屋有逾越界線而占用系爭土地，應係因921
13 大地震後系爭土地所在地區無地籍基準點而採現況房屋套
14 圖方式進行測量產生之誤差，故自不得以該測量結果證明
15 系爭鐵皮屋確有越界建築之事實，亦即不得以現況房屋套
16 圖產生之測量誤差，主張系爭鐵皮屋有占用系爭土地之情
17 事，故被告否認有何無權占有之事實，原告2人請求被告
18 給付相當於租金之不當得利，為無理由。

19 (三)縱認被告有越界建築之事實(假設語氣，被告否認)，被告
20 認為仍應依實務上計算相當於租金不當得利之標準，即以
21 「申報地價×占用面積×5%=年使用補償金，再按原告所請
22 求之占用期間年數計算總額」為計算依據，並非以被告出
23 租系爭鐵皮屋之租金為計算基礎。又被告出租系爭鐵皮屋
24 之租金數額，除包含系爭鐵皮屋本身價值及同段172、175
25 地號土地價值外，尚有被告與第3人談判、磋商之成果，
26 若逕將其作為原告2人請求被告占用系爭土地所生之相當
27 於租金不當得利(使用補償金)之計算依據，顯非事理之
28 平。

29 (四)另依土地法第97條第1項及第105條等規定，即使被告有越
30 界建築之事實，就計算相當於租金不當得利之標準，應以
31 系爭土地申報地價年息百分之5為計算基準。退步言之，

縱令本件相當於租金不當得利之計算應參酌系爭鐵皮屋之租賃狀況，然依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，至多應僅能以系爭土地申報地價年息百分之10為計算標準，方合於法律規定。

(五)原告2人已於111年8月4日將系爭土地所有權移轉登記至世紀樺欣公司名下，則原告2人請求返還不當得利期間僅能計算至111年8月3日為止。

(六)並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告2人為系爭土地之共有人，與被告所有同段172、175地號土地相鄰，而同段172、175地號土地上建有系爭鐵皮屋，被告亦為系爭鐵皮屋之事實上處分權人。嗣經原告2人發現系爭鐵皮屋疑有無權占用系爭土地之情事，乃提起本件訴訟，並聲請本院囑託龍井地政派員實地測量，測量結果確認系爭鐵皮屋占用系爭土地面積共43平方公尺。

(二)被告自107年8月1日起將坐落同段172地號土地部分之系爭鐵皮屋出租予第3人經營早餐店使用，每月租金為12000元；又將系爭鐵皮屋坐落175地號土地部分，自106年1月1日起至107年6月30日止出租予撞球館使用，每月租金為10000元；自107年7月1日起至109年1月30日止續租予撞球館，每月租金為10000元；自109年2月1日起仍續租予撞球館，每月租金為18000元。

(三)原告2人已將系爭土地出售予世紀樺欣公司，並於111年8月4日辦理所有權移轉登記完竣，而世紀樺欣公司亦於111年11月3日將買賣價金保留款項返還予原告2人。

(四)附件1、2、3等房屋租賃契約均為真正。

四、兩造爭執事項：

(一)被告取得事實上處分權之系爭鐵皮屋坐落位置是否無權占有系爭土地之一部？

(二)原告2人依民法第179條規定請求被告分別返還無權占用系爭土地而受有相當租金利益之不當得利，是否有理由？

01 五、法院之判斷：

02 (一)系爭鐵皮屋確有無權占用原告2人共有系爭土地之情形，
03 占用面積為43平方公尺：

04 查以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告
05 就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為
06 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告
07 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
08 明，則應認原告之請求為有理由(參見最高法院72年度台
09 上字第1552號民事裁判意旨)。原告2人主張被告取得事實
10 上處分權之系爭鐵皮屋無權占用系爭土地之一部乙節，雖
11 為被告所否認，並以上情抗辯。惟本院依原告2人聲請囑
12 託龍井地政指派測量員於111年9月6日上午會同本院及兩
13 造實地履勘現場及測量，認為系爭土地旁確有系爭鐵皮屋
14 存在，而系爭鐵皮屋已出租予第3人作為「鄉村漢堡」早
15 餐店及「冠臺」撞球館營利使用，系爭土地則作為「龍津
16 夜市」停車場使用，並經測量結果確認系爭鐵皮屋之一部
17 占用系爭土地面積約43平方公尺等情，此有原告提出現場
18 照片、本院製作勘驗筆錄及龍井地政繪製土地複丈成果圖
19 各在卷可憑(參見訴卷第31～37、111～115、127～129
20 頁)。本院於111年11月7日言詞辯論期日當庭提示上揭土
21 地複丈成果圖命兩造表示意見，原告稱：「無意見」乙
22 語，被告則稱：「系爭土地坐落地區欠缺地籍基準點可測
23 量情形，所以產生誤差。」等語(參見訴卷第134頁)，並
24 聲請函詢龍井地政為調查證據方法(欠缺調查必要性，不
25 應准許，詳後述)。本院認為被告既不爭執系爭土地為原
26 告2人共有之事實，而系爭鐵皮屋之一部確有占用系爭土
27 地面積約43平方公尺乙事，亦如上揭土地複丈成果圖所
28 示，則系爭鐵皮屋占有系爭土地之一部是否具有法律上正
29 當權源，即應由被告就此項有利於己事實負舉證責任，但
30 迄至本件言詞辯論終結前，被告並未提出任何足資證明系
31 爭鐵皮屋有權占用系爭土地之積極證據供參，堪認系爭鐵

01 皮屋占用系爭土地之一部應屬無權占有甚明。又被告對上
02 揭龍井地政之測量成果不服，認為有測量誤差云云，被告
03 自得聲請法院囑託其他法定測量機關再為測量，藉以釐清
04 爭議所在【本院曾於上揭言詞辯論期日當庭詢問被告是否
05 要囑託內政部國土測繪中心測量？被告答稱會再具狀乙語
06 (參見訴卷第134頁)，事後亦未具狀陳報】。至於被告抗
07 辯稱系爭土地坐落地區欠缺地籍基準點可測量情形，產生
08 測量誤差云云。因921大地震發生於00年間，迄今逾23
09 年，臺灣地區之地政機關於23年來受理政府機關(含司法
10 機關)及一般民眾申請地籍鑑界測量之件數恐非少數，此
11 攸關土地權利增減之情事，地政機關若非基於測量專業之
12 確信，豈能繪製土地複丈成果圖(或建物測量成果圖)予其
13 他政府機關及民眾使用，而持以行使法律上權利？被告之
14 抗辯無異指摘龍井地政明知在欠缺地籍基準點可供測量之
15 情形，猶繪製有測量誤差之土地複丈成果圖供法院使用之
16 嫌，此部分抗辯即為本院所不採。

17 (二)原告2人依民法第179條規定請求被告分別給付無權占用系
18 爭土地而受有相當租金利益之不當得利，各於59274元範
19 圍內，為有理由：

- 20 1、又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
21 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
22 已不存在者，亦同。」，而依不當得利之法則請求返還不
23 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
24 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
25 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
26 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(參見最高
27 法院61年台上字第1695號民事判例意旨)。另土地法第97
28 條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及
29 其建築物申報總價年息百分之10為限。」，同法第105條
30 亦規定：「第97條規定，於租用基地建築房屋準用
31 之。」。另土地法第105條準用同法第97條之規定，建築

01 基地之租金，按申報價額年息百分之10為限，乃指基地租
02 金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10
03 計算。尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人
04 利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
05 較，以為決定(參見最高法院84年度台上字第1447號民事
06 裁判意旨)。且土地法第97條限制房屋租金之立法政策係
07 基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代
08 福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟
09 環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，
10 使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該
11 條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其
12 適用。至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供
13 居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無
14 涉，自無立法介入加以限制之必要。況租屋營業，租金支
15 出原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並
16 未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意。是就
17 營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由原則，回歸市
18 場機制，方能促進都市更新與繁榮。故土地法第97條所指
19 房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方
20 之利益，契合本條之立法本旨(參見最高法院92年度台簡
21 上字第20號民事裁判意旨)。再土地法第97條第1項限制房
22 屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有
23 其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該
24 條項立法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造
25 成城市居住問題」及同法第3編第3章「房屋及基地租用」
26 第94條至第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條
27 項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏
28 洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自明(參見最高法
29 院93年度台上字第1718號民事裁判意旨)。據此可知，城
30 市地方「供營業使用」之房屋，其租金數額之計算應不受
31 土地法第105條準用第97條第1項規定之限制甚明。準此，

01 原告2人主張應以被告出租系爭鐵皮屋供第3人營業之租金
02 收益為計算不當得利之基準，就營業使用部分，尚無不
03 合。是被告抗辯稱原告2人請求返還相當於租金利益之不
04 當得利，均應依土地法第105條準用同法第97條第1項規定
05 計算，方符法律規定云云，即與前揭最高法院92年度台簡
06 上字第20號及93年度台上字第1718號等民事裁判意旨不
07 符，委無可採。

- 08 2、另租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條
09 所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，
10 致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短
11 期消滅時效之期間，債務人並為時效之抗辯者，其對於該
12 相當於租金之利益，不得依不當得利之法則請求返還(參
13 見最高法院85年度台上字第711號民事裁判意旨)。是原告
14 雖主張系爭鐵皮屋無權占有系爭土地期間已超過5年，原
15 告2人得各向被告請求返還相當於租金利益之不當得利期
16 間為5年，期間應自111年8月3日往前回溯5年。另因世紀
17 樺欣公司已於111年11月3日將保留款項返還予原告2人，
18 原告2人同意不當得利僅計算至111年11月2日止，故原告2
19 人分別得向被告請求返還不當得利期間應自106年8月3日
20 起至111年11月2日止，共63個月，金額各為80325元等情
21 ，亦為被告所否認，並以上情抗辯。本院參酌被告自承系
22 爭鐵皮屋為其父親於77、78年間興建使用，被告於100年
23 間向其父親購買系爭鐵皮屋而取得事實上處分權等語(參
24 見111年11月7日民事答辯暨聲請調查證據狀，訴卷第13
25 7、138頁)，則依前揭最高法院85年度台上字第711號民事
26 裁判意旨，原告2人請求返還相當於租金利益之不當得利
27 期間為5年，即無不合。又原告2人係於111年7月27日起訴
28 請求返還不當得利，該5年回溯期間應自106年7月28日起
29 算，原告2人僅分別請求自106年8月3日起算，並計算至世
30 紀樺欣公司取得系爭土地所有權之前1日即111年8月3日
31 止，方屬合法(因系爭土地自111年8月4日起即為世紀樺欣

公司所有，原告2人已非系爭土地所有權人)，該期間為5年又1日(即60個月又1日)，原告2人逾此期間請求返還不當得利，於法不合，不應准許。

3、再原告2人主張被告就出租早餐店租金為每月12000元、出租撞球館租金為每月18000元，合計30000元，而被告所有同段172、175地號土地，共計214平方公尺，系爭鐵皮屋占用系爭土地面積為43平方公尺，佔全部實際出租面積百分之17【計算式： $43 \div (214 + 43) = 0.17$ 】，而被告享有租金利益至少2分之1屬於土地租金，故原告2人因系爭土地遭無權占用得請求返還之不當得利應為每月1275元【計算式： $(12000 + 18000) \times 1/2 \times 0.17 \times 1/2 = 1275$ 】乙節，仍為被告所否認，復以上情抗辯。本院認為被告自承系爭鐵皮屋坐落同段172地號土地部分自107年8月1日起始為出租，而坐落同段175地號土地部分自106年1月1日起即已出租等情事，並提出附件1、2、3等房屋租賃契約書影本3件為證，而系爭鐵皮屋坐落同段172地號土地部分自106年8月3日起至107年7月31日止之期間是否有出租他人之情形，依民事訴訟法第277條前段規定舉證責任分配法則，即應由原告2人就該項有利於己之積極事實負舉證責任，但原告2人並未舉證證明，則既乏積極證據證明系爭鐵皮屋坐落同段172地號土地部分自106年8月3日起至107年7月31日止間確有出租他人之情事，此期間之不當得利計算即應有土地法第105條準用第97條第1項規定之適用(按一般居住使用之房屋計算)，方為適法，其餘則不受土地法第105條準用第97條第1項規定之限制。經查：

(1)系爭鐵皮屋坐落同段172地號土地部分：

①106年8月3日至107年7月31日期間：

本院依職權查詢系爭土地及同段172地號土地於106、107年公告地價均分別為每平方公尺1200元、1100元，而依平均地權條例第16條規定，土地所有權人若未申報地價，則申報地價以公告地價百分之80計算，故系爭土地及同段17

2地號土地於106、107年之申報地價均應認定為960元、880元。又系爭土地及同段172地號土地坐落台中市龍井區龍津段，位處龍井區臨港東路及中央路交岔路口附近，依原告起訴時提出現場照片所示，僅屬一般城鄉街廓，尚非商業繁榮地段，故原告2人請求相當於租金利益之不當得利計算，應以按申報地價年息百分之6計算為適當。從而，於106年度部分(106年8月3日至106年12月31日)，期間為151日，年租金利益為1025元(計算式： $960 \times 43 \times 0.06 \times 151 / 365 = 1025$ ，元以下四捨五入，下同)，換算月租金利益為85元(計算式： $1025 \div 12 = 85$)；於107年度部分(107年1月1日至10年7月31日)，期間為212日，年租金利益為1319元(計算式： $880 \times 43 \times 0.06 \times 212 / 365 = 1319$)，換算月租金利益為110元(計算式： $1319 \div 12 = 110$)，此期間之租金利益共計195元，原告2人就系爭土地應有部分各2分之1，各得請求相當於租金利益之不當得利為97.5元。

②107年8月1日至111年8月3日期間：

被告自承系爭鐵皮屋坐落同段172地號土地部分自107年8月1日起亦出租予第3人經營早餐店使用，每月租金為12000元乙節，已如前述，而同段172、175地號土地面積共214平方公尺，系爭鐵皮屋占用系爭土地面積為43平方公尺，佔全部實際出租面積百分之16.7【計算式： $43 \div (214 + 43) = 0.167$ 】，且被告自承為系爭鐵皮屋之事實上處分權人，被告享有系爭鐵皮屋之租金利益，坐落土地部分以2分之1估算，則原告2人因系爭土地遭占用得請求返還之利益應為每月1002元(計算式： $12000 \times 1/2 \times 0.167 = 1002$)，而此期間共計4年又2日，以48.06個月計算，租金利益共計48156元(計算式： $1002 \times 48.06 = 48156$)，原告2人就系爭土地應有部分各2分之1，各得請求相當於租金利益之不當得利為24078元(計算式： $48156 \div 2 = 24078$)。

③小計：原告2人就系爭土地遭占用經營早餐店部分，各得請求相當於租金利益之不當得利為24175.5元(計算式：24

01 078+97.5=24175.5)。

02 (2)系爭鐵皮屋坐落同段175地號土地部分：

03 被告自承於106年8月3日至111年8月3日止之期間均有出租
04 第3人經營撞球館之事實，而同段172、175地號土地，共21
05 4平方公尺，系爭鐵皮屋占用系爭土地面積為43平方公尺，
06 佔全部實際出租面積百分之16.7【計算式： $43 \div (214+43) =$
07 0.167】，且被告自承為系爭鐵皮屋之事實上處分權人，被
08 告享有系爭鐵皮屋之租金利益，坐落土地部分以2分之1估
09 算，則原告2人因系爭土地遭占用得請求返還之利益，於10
10 6年8月3日至109年1月31日期間，應為每月835元(計算式：
11 $10000 \times 1/2 \times 0.167 = 835$ ，被告稱此期間每月租金為10000
12 元)，而此期間共計2年5月又29日，以29.96個月計算，租
13 金利益共計25017元(計算式： $835 \times 29.96 = 25017$)；於109
14 年2月1日至111年8月3日期間，應為每月1503元(計算式：
15 $18000 \times 1/2 \times 0.167 = 1503$ ，被告稱此期間每月租金為18000
16 元)，而此期間共計2年6月又2日，以30.06個月計算，租金
17 利益共計45180元(計算式： $1503 \times 30.06 = 45180$)；以上合
18 計70197元(計算式： $25017 + 45180 = 70197$)，而原告2人就
19 系爭土地應有部分各2分之1，各得請求相當於租金利益之
20 不當得利為35098.5元(計算式： $70197 \div 2 = 35098.5$)。至被
21 告抗辯稱出租予撞球館營業部分，曾於110年6月1日至110
22 年10月30日期間，因疫情而將租金降為每月15000元乙事，
23 已為原告2人所否認，而被告就此部分利己事實並未舉證以
24 實其說，此部分抗辯尚難採信。

25 (3)小結：原告2人就系爭土地遭系爭鐵皮屋占用部分，各得請
26 求相當於租金利益之不當得利為59274元(計算式： 24175.5
27 $+ 35098.5 = 59274$)。

28 六、綜上所述，被告取得事實上處分權之系爭鐵皮屋確有無權占
29 用系爭土地一部之情形，而被告無權占用系爭土地受有相當
30 於租金之利益，致原告2人同時受有無法使用遭占用部分土
31 地之損害，被告應成立民法第179條規定之不當得利，故原

01 告2人依民法不當得利規定請求被告返還相當於租金之利
02 益，各於59274元範圍內，洵屬正當，應予准許，逾此金額
03 之請求，為無理由，應予駁回。又原告2人就上開准許部
04 分，分別請求自起訴狀繕本送達翌日即111年8月4日起至清
05 償日止各按年息百分之5計算之利息，亦無不合，併准許
06 之。

07 七、又本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為
08 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應
09 就原告勝訴部分依職權宣告假執行。是原告雖陳明願供擔保
10 請准宣告假執行，然此僅促使法院依職權發動假執行宣告而
11 已，毋庸另為准駁之判決。至被告並未陳明如受不利判決，
12 亦願供擔保請准免為假執行部分，本院審酌民事訴訟當事人
13 之訴訟利益均等，及法律公平正義之維護，爰依同法第392
14 條第2項規定，依職權酌定相當金額命被告供擔保後，亦得
15 免為假執行。再原告2人其餘假執行之聲請，因訴經駁回而
16 失所依據，併予駁回。

17 八、再本件事證已臻明確，被告雖於111年11月7日言詞辯論期日
18 具狀聲請向台中市政府都市發展局(下稱台中市都發局)函調
19 前揭92建2490建造執照申請卷宗，及向龍井地政函詢系爭土
20 地所在地區有無地籍基準點？複丈成果圖是否以現況房屋套
21 圖方式為之？倘以現況房屋套圖方式所為測量成果是否與原
22 界址會有誤差？各情。本院認為原告是否曾於92年間申請建
23 造執照在系爭土地建造房屋，與系爭鐵皮屋是否越界建築占
24 用系爭土地，係屬2事，即使原告曾於92年間向地政機關申
25 請鑑界而知悉系爭鐵皮屋確有越界建築情事，當年未向被告
26 之父請求拆屋還地，僅屬原告之法律權利是否行使之問題，
27 尚無法改變系爭鐵皮屋確有越界建築之事實存在。又被告對
28 於龍井地政現場測量繪製之土地複丈成果既有不服，自應聲
29 請法院囑託其他法定測量機關再為測量，釐清系爭鐵皮屋是
30 否確有越界建築占用系爭土地之爭議，而此項爭議之釐清，
31 尚無法經由函詢龍井地政上開問題獲得解決。是被告前開聲

01 請分別向台中市都發局及龍井地政調查證據部分，均無必
02 要，應予駁回。至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
03 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
04 述，併此敘明。

05 參、結論：本件原告2人之訴均為一部有理由、一部無理由，依
06 民事訴訟法第436條第2項、第79條、第85條第1項前段、第3
07 89條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
09 民事第四庭 法 官 林金灶

10 正本係照原本作成。

11 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。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
14 書記官 莊金屏