臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第494號

原　　告　臺中市政府財政局

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　游麗玲

訴訟代理人　江伊莉律師

被　　告　陳界文國

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺中市○區○○段0000000地號土地上，如附圖即臺中市中山地政事務所民國115年6月11日土地複丈成果圖編號A所示之地上物（含鐵皮棚架及雜物，面積20.54平方公尺）除去騰空，並將該部分土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣3,852元，及自民國115年2月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國115年7月1日起至拆除返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣642元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣49萬6,541元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣148萬9,623元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣1,284元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣3,852元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告以每期新臺幣214元為被告供擔保後，得假執行，但被告如每期以新臺幣642元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。本件原告起訴時聲明第一項、第二項請求：「一、被告應將坐落臺中市○區○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）上，如民事起訴狀附圖A所示面積21.81平方公尺之地上物（鐵皮棚架及堆放雜物，面積以實際測量為準）拆除騰空，並將上開土地返還原告；二、被告應給付原告新臺幣（下同）4,035元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；另被告應自民國115年1月1日起至拆除第一項地上物並騰空返還土地之日止，按月給付原告682元」（見本院卷第9頁），嗣於本院囑託地政機關測量後，更易聲明第一項、第二項為「一、被告應將坐落系爭土地上如附圖即臺中市中山地政事務所115年6月11日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示面積20.54平方公尺之地上物（鐵皮棚架及堆放雜物）拆除騰空，並將上開土地返還原告；二、被告應給付原告3,852元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；另被告應自115年7月1日起至拆除第一項地上物並騰空返還土地之日止，按月給付原告642元」（見本院卷第121頁至第122頁），核原告所為，係特定請求被告返還土地之位置及面積，並減縮請求之金額，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭土地為臺中市所有，原告則為管理者，被告以如附圖編號A所示之地上物（含鐵皮棚架及雜物，面積20.54平方公尺）無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，提起本訴，請求被告將前揭地上物除去騰空，並將該占有土地部分返還予原告。又被告無權占有系爭

土地期間，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，爰併依民法第179條之規定，請求被告給付自115年1月1日起至115年6月30日止，按系爭土地當期申報地價百分之5計算後，相當於租金之不當得利3,852元，暨自115年7月1日起至返還該部分土地之日止，按月給付原告642元等語。並聲明：㈠被告應將坐落在系爭土地上，如附圖編號A所示面積20.54平方公尺之地上物（鐵皮棚架及堆放雜物）拆除騰空，並將上開土地返還原告；㈡被告應給付原告3,852元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；另被告應自115年7月1日起至拆除第一項地上物並騰空返還土地之日止，按月給付原告642元；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：坐落在系爭土地上的鐵皮棚架是被告使用的，被告願意繳納補償金，是因為隔壁的中山招待所要向被告購買系爭土地之權利，被告不賣，中山招待所才去檢舉，被告覺得原告很荒謬，隔壁的蓋滿滿不用拆，卻主張被告的要被拆除等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）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項前段、中段定有明文。另以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判要旨可參）。經查，原告主張系爭土地係臺中市所有，原告則為管理者；又被告有以具事實上處分權，如附圖編號A所示之地上物（含鐵皮棚架及雜物，面積20.54平方公尺）無權占用系爭土地之事實，業據原告提出系爭土地之現況勘查表、土地登記第二類謄本、現況照片為證（見本院卷第15頁至第19頁），並經本

院會同兩造暨囑託臺中市中山地政事務所至現場履勘測量，有勘驗筆錄、照片及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第63頁至第79頁、第95頁）。而被告並未提出任何合法占有系爭土地之正當權源（如租賃、地上權等），復未能舉證證明其占用系爭土地有何占有之正當權源，縱其願意繳納使用補償金或指摘行政機關執法選擇性，亦不得作為占有系爭土地之合法權源。從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將坐落系爭土地上如附圖編號A所示之地上物（含鐵皮棚架及雜物，面積20.54平方公尺）拆除騰空，並將上開土地返還原告，洵屬有據。

（二）原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告自115年1月1日起至115年6月30日止，及自115年7月1日起至拆除返還該部分土地之日止，相當於租金之不當得利部分

1.按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。另按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；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院88年度台上字第1894台號判決意旨參照）。經查，被告既為附圖編號A所示地上物（含鐵皮棚架及雜物，面積20.54平方公尺）之事實上處分權人，其自115年1月1日起，以上開地上物無權占有系爭土地，即無法律上之原因，被告因占有系爭土地，而受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，兩者間具有因果關係，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告就占有之面積20.54平方公尺，返還相當於租金之

利益。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限；所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、土地法施行法第25條分別定有明文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，惟公有土地，以各宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，此觀土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條規定自明。次按基地租金之數額，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，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決參照）。經查，系爭土地坐落在臺中市西區，北邊緊鄰中山招待所，南邊為一米半之巷道，近國立臺灣美術館，有勘驗筆錄、GOOGLE衛星地圖、現場照片、勘驗照片在卷可佐（見本院卷第63頁至第69頁），衡諸被告使用系爭土地之經濟價值及所受利益，認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。又系爭土地115年每平方公尺之申報地價為7,500元，有系爭土地之土地登記第二類謄本可證（見本院卷第17頁），而系爭土地遭被告無權占有之面積合計為20.54平方公尺，業如上述，是原告請求自115年1月1日起至115年6月30日止，相當於租金之不當得利金額3,852元（計算式：7,500元x20.54平方公尺x5%÷12月x6月，小數點以下四捨五入），暨自115年7月1日起至拆除返還該部分土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額642元（計算式：7,500元x20.54平方公尺x5%÷12月，小數點以下四捨五入），核屬有據。

（三）按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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，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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告請求不當得利，核屬無確定期限之債權，既經原告起訴而送達起訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即自115年2月14日起（見本院卷第46頁），至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將坐落系爭土地如附圖編號A所示之地上物（含鐵皮棚架及雜物，面積20.54平方公尺）除去騰空，並將該部分土地返還予原告，及依民法第179條規定，請求被告給付原告3,852元，及自115年2月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自115年7月1日起至拆除返還土地之日止，按月給付原告642元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、本件兩造均陳明願供擔保請准宣告或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第一庭　法　官　簡佩珺

以上正本係照原本作成。

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（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　　9　　月　　21　　日

書記官　林佩萱

附圖：臺中市中山地政事務所115年6月11日土地複丈成果圖