

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第313號

原告 吳朝輝

訴訟代理人 郭俐瑩律師

被告 業晟企業有限公司

法定代理人 鄭貴名

訴訟代理人 陳錦昇律師

吳金政

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國110年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣3,017元，及其中新臺幣2,665元自民國110年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用其中100分之1由被告負擔，其餘100分之99由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣3,017元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時之聲明如民事起訴狀所載（見調字卷第12頁），嗣因地政測量複丈地上物實際占用面積、原告請求占用土地獲致相當於租金之不當得利計算基礎由「公告現值」改為「申報地價」、訴訟繫屬中被告已將占用之地上物自行拆除等情，原告於民國110年10月18日言詞辯論期日變更聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷第213頁），核與上開規定相符，應予准許，合先敘明。

二、原告起訴主張：

01 (一)、原告於104年向前手購入臺南市歸仁區歸仁北段1304之1、13
02 04之5、1304之6、1311之8、1311之9地號土地（以下各土地
03 分別以系爭之地號代之），於104年10月29日完成登記。惟
04 查：1.被告無權占用如臺南市歸仁地政事務所土地複丈成果
05 圖（下稱附圖）編號A部分面積5.6平方公尺土地設置廠內通
06 行道路，被告車輛均使用該道路通行，被告將土地墊高，致
07 令雨水、汙水因下雨而流往原告土地；2.占用如附圖編號B
08 部分面積18.2平方公尺之土地設置變壓器（被告於原告起訴
09 前之109年8月17日已拆除）；3.占用附圖編號C部分面積1.6
10 平方公尺土地上方設置鐵皮棚架（被告於訴訟繫屬中之110
11 年9月17日已拆除）、編號D部分面積0.25平方公尺土地設置
12 圍牆（被告於訴訟繫屬中之110年9月2日已拆除）。是被告
13 無權占用原告土地而受有占有使用之利益，及附圖編號A部
14 分廠內通行道路尚未拆除，致原告所有權受有損害。為此，
15 原告依民法第767條第1項請求拆除附圖編號A之廠內通行道
16 路，及依民法第179條請求被告無權占用附圖編號A、B、C、
17 D原告土地獲致相當於租金之不當得利。

18 (二)、起訴前相當於租金之不當得利：

- 19 1.附圖編號A之廠內通路占用系爭1304之6地號土地，面積5.6
20 平方公尺，自105至109年之土地公告地價均為2,004元，每
21 月租金依公告地價10%計算，計算期間自105年1月1日起至1
22 09年12月31日（原告請求回溯5年），被告應給付67,334
23 元。
- 24 2.附圖編號B之地上物（變壓器）被告已於109年8月17日移
25 除，之前占用系爭1304之6地號土地，面積18.2平方公尺，
26 自104至109年之土地公告地價均為2,004元，每月租金依公
27 告地價的10%計算，計算期間自104年10月29日起至109年8
28 月17日，共4年9個月又20天，被告應給付210,326元。
- 29 3.附圖編號C鐵皮棚架部分，占用系爭1311之8地號土地，面積
30 1.6平方公尺，自105至109年的土地公告地價均為4,800元，
31 每月租金依公告地價的10%計算，計算期間自105年1月1日

01 起至109年12月31日，被告應給付46,080元。

02 4.附圖編號D圍牆部分，占用系爭1311之8地號土地，面積0.25
03 平方公尺，自105至109年的土地公告地價均為4,800元，每
04 月租金依公告地價的10%計算，計算期間自105年1月1日起
05 至109年12月31日，被告應給付7,200元。

06 5.綜上，起訴前已發生相當於租金之不當得利，被告應給付原
07 告330,940元（67,334+210,326+46,080+7,200）及法定
08 遲延利息。

09 (三)、起訴後相當於租金之不當得利：

10 被告自110年1月1日起至附圖編號A、C、D部分之地上物拆除
11 之日止（C之鐵皮棚架拆除日為110年9月17日、D之圍牆拆除
12 日為110年9月2日），按月給付原告2,010元。又編號C、D之
13 鐵皮棚架及圍牆無權占用原告土地，不當得利請求至110年8
14 月31日止。

15 (四)、對被告抗辯之陳述：

16 1.附圖編號A部分：被告每天約有10車大貨車經由編號A土地進
17 出被告廠區，完全不顧編號A以北土地範圍為地下室，重車
18 經過產生之震動，早已造成土石流失，致掏空地基的危險，
19 而危害原告建物之安全，是被告確實無權占有編號A部分土
20 地。

21 2.附圖編號B部分：若編號B部分第1層及第2層變壓器不是被告
22 所有，被告為何於109年8月17日雇工將變壓器搬回被告廠
23 區。另變壓器位置附近有高壓電流，縱變壓器占用面積不足
24 18.2平方公尺，但原告根本無法使用周圍面積，是原告以1
25 8.2平方公尺作為計算基準，尚屬合理。原告雖曾與被告共
26 同使用變壓器，但原告每月用電不多，況被告於第1層變壓
27 器壞掉後自行更換新變壓器，足見被告才是主要使用變壓器
28 之人，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，於法有
29 據。

30 3.附圖編號C、D部分：107年6月1日談話時，雙方已簽署107年
31 6月1日不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），當時原告

01 希望雙方互換土地，以和平解決各自占用問題，但被告事後
02 不履行系爭買賣契約，反要求原告將部分廠房土地賣給被
03 告，原告於109年5月26日通知被告解除系爭買賣契約，是縱
04 原告當初曾說「沒關係」，不代表拋棄身為土地所有權人請
05 求不當得利之權利。

06 (五)、並聲明：

- 07 1.被告應將如附圖所示編號A部分面積5.6平方公尺之廠內通行
08 道路拆除，並將上開土地返還予原告。
- 09 2.被告應給付原告330,940元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 11 3.被告自110年1月1日起至如附圖所示編號A、C、D部分地上物
12 拆除之日止（C部分地上物拆除日為110年9月17日、D部分地
13 上物拆除日為110年9月2日，此部分均請求至110年8月31
14 日），按月給付原告2,010元。
- 15 4.願供擔保請准宣告假執行。

16 三、被告則以：

- 17 (一)、附圖編號A部分旁邊之土地為被告所有，原告未在其土地架
18 設圍籬，被告可能無意間通行編號A之土地，惟被告從未
19 「占有」該部分土地，且被告未在此填土，故原告請求拆除
20 地上物及不當得利，並無理由。
- 21 (二)、附圖編號B部分，被告沒有占有整個空間，原告卻以整個空
22 間為計算基準，已無理由。且原本設置在該處2樓之變壓器
23 為兩造前手張松出售不動產前已設置，出售後供兩造共同用
24 電，嗣因變壓器壞掉，被告於105年8月在1樓重新設置變壓
25 器，也是供兩造共同用電，直至兩造能個別向臺灣電力股份
26 有限公司申請用電為止，原告過往按月將需負擔之電費交給
27 被告繳納。退步言，只有1樓的變壓器是被告於105年8月設
28 置，但原告請求自「104年10月29日起」相當於租金之不當
29 得利，亦無理由。另2樓被告設置的變壓器於109年8月17日
30 拆除。
- 31 (三)、附圖編號C、D部分，原告曾於107年6月1日向被告公司法定

01 代理人表示「沒關係」、「我們不會去動啦」、「硬壁（指
02 編號D圍牆）不用動」，沒有要求任何金錢，如今卻要求被
03 告給付相當於租金之不當得利，有違誠信原則。

04 (四)、土地法第97條第1項規定以年息10%為限，乃指基地租金之
05 最高限額，並非一律照申報地價10%計算，尚須斟酌基地之
06 位置、工商繁榮程度、使用基地之經濟價值、所受利益等決
07 定，原告以年息10%計算，應屬過高。

08 (五)、並聲明：

09 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 四、得心證之理由：

12 (一)、原告主張系爭1304之6地號土地為原告所有，被告擅自占用
13 附圖編號A部分面積5.6平方公尺土地設置廠內通行道路，請
14 求被告應將編號A部分面積5.6平方公尺之廠內通行道路拆
15 除，及給付相當於租金之不當得利部分，經查：

16 1.起訴，應以訴狀表明應受判決事項之聲明，民事訴訟法第24
17 4條第1項第3款定有明文。又應受判決事項之聲明，則係指
18 原告請求法院應為如何之判決，法院亦應於原告訴之聲明之
19 範圍內為裁判。故原告需於訴狀內表明訴之聲明，其獲勝訴
20 判決，該聲明即成為判決主文。在給付之訴，應表明被告所
21 負給付義務之內容及範圍，須「明確特定」而「適於強制執
22 行」。

23 2.附圖編號A面積5.6平方公尺土地目前為泥地，除單純土方
24 外，無任何地上物，有原告提出之照片（見調字卷第15頁、
25 本院卷第127至132頁），及經本院會同臺南市歸仁地政事務
26 所人員至現場履勘無訛，有勘驗筆錄、現場照片及附圖在卷
27 可稽（見本院卷第43頁、第49至51頁、第55至61頁、第65
28 頁）。是編號A部分面積5.6平方公尺土地上「並無設置地上
29 物」，則原告「訴之聲明第一項」要求被告應將附圖編號A
30 「廠內通行道路」拆除，究竟要被告拆除什麼？真意為何？
31 已有不明而未能明確特定並適於強制執行。原告固稱被告公

01 司車輛每日多次通行編號A土地，致原告建物有掏空地基之
02 危險，惟此與「拆除地上物」無涉。本院於110年8月2日言
03 詞辯論期日已闡明該項聲明無法執行，若原告不欲讓被告通
04 行，自可挖掉土方或架設圍籬拒絕被告通行，若被告想要通
05 行，亦可另行提起確定通行權存在訴訟等語，原告訴訟代理
06 人亦表示與當事人確認後再陳報等語（見本院卷第102
07 頁），或原告認為被告私填土方造成與原告其餘土地之高低
08 差而有汙水流至原告土地之情形，那麼原告訴之聲明應具體
09 明確「被告應拆除多少立方米之土方」而非「拆除廠內通行
10 道路」，方適於強制執行，惟原告迄至言詞辯論終結均未變
11 更此部分聲明，致該項聲明有未能明確特定且適於強制執行
12 之情形。再者，原告主張被告有在附圖編號A部分面積5.6平
13 方公尺之土地填入土方等語，亦為被告否認，原告亦未提出
14 證據以證其實，是原告「拆除地上物（廠內通行道路）」之
15 主張，即無理由。

16 3.原告請求被告給付相當於租金之不當得利，乃指被告無權占
17 用原告土地以致獲得使用土地之利益而原告受有損害而言，
18 依原告主張之訴訟標的與原因事實，係指被告「私填土方設
19 置廠內通行道路」而無權占用原告土地，此為被告否認，且
20 經本院認定原告證據不足以證明，業如前述，是原告請求
21 「廠內通行道路無權占用原告土地」之不當得利利益，即無
22 理由。至原告提出被告車輛無權通行原告土地之照片數張
23 （見本院卷第127至132頁），此部分似可請求無權使用原告
24 土地之人返還相當於租金之不當得利，然究與原告請求之原
25 因事實不同，是本院無法就此部分予以裁判（申言之，原告
26 本件不當得利請求的是「占用」土地的不當得利，本院認為
27 證據不足，但因「通行而使用」原告土地的不當得利，不在
28 原告起訴範圍）。

29 4.綜此，附圖編號A部分土地目前為泥地，被告無任何地上物
30 占用該部分土地，原告聲明未能明確特定而適於強制執行，
31 是原告請求被告應將附圖編號A部分廠內通行道路拆除，及

給付自105年1月1日起至109年12月31日、自110年1月1日起至拆除日止，相當於租金之不當得利部分，均無理由，應予駁回。

(二)、原告主張系爭1304之6地號土地為原告所有，被告占用如附圖編號B部分面積18.2平方公尺之土地設置變壓器（被告於109年8月17日已拆除），請求被告給付自104年10月29日起至109年8月17日相當於租金之不當得利部分，為被告所否認，並辯稱原先有一台變壓器是兩造前手張松出售不動產前已設置，出售後供兩造用電使用，後來壞掉被告又設置另一台變壓器供兩造用電使用，且變壓器不可能占用到18.2平方公尺面積，經查：

1.原告所稱之「第二台」變壓器已於109年8月17日經被告拆除，為兩造所不爭執，是拆除前究竟占用多少原告土地面積，已難查證。原告前寄發予被告之存證信函記載變壓器機房占用原告之土地約6.611平方公尺（見本院卷第119頁），然於起訴時原告估算為22.56平方公尺（見調字卷第19頁），嗣於本院履勘時指定範圍經地政測繪為附圖編號B部分為18.2平方公尺，準此，因變壓器已拆除，是否逕以原告指出之範圍18.2平方公尺遽以認定，即有疑異。

2.再者，「第一台」變壓器為兩造前手張松出售不動產前即已設置，出售後供兩造用電使用，直至兩造能個別向臺灣電力股份有限公司申請用電為止，而「第一台」變壓器壞掉後，被告於105年8月間設置「第二台」變壓器供兩造用電使用，上述過程中原告（即分攤表中之昇海公司）按月將需負擔之電費交給被告繳納等情，業據被告提出各廠商電費分攤表、統一發票在卷可稽（見本院卷第161至187頁），且為原告所不爭執。準此，原告不否認其經營之昇海工業有限公司有分擔部分電費，僅主張原告經營之公司每月用電量不多，主要使用人仍是被告等語（見本院卷193頁），是縱不論變壓器所占用之面積範圍，先、後設置之變壓器均有供兩造用電而共同使用，堪予認定，衡情度理，原告自有默示同意被告占

01 用伊之土地設置「第二台」變壓器之情，否則豈有繼續給付
02 應分攤之電費而不儘早訴請被告拆除之理，應可推認被告經
03 原告同意而有權使用土地放置變壓器，則原告請求被告給付
04 自伊104年10月29日取得土地所有權之日起至109年8月17日
05 被告拆除「第二台變壓器」之日止相當於租金之不當得利，
06 即屬無據。

07 (三)、原告主張系爭1311之8地號土地為原告所有，被告占用附圖
08 編號C部分面積1.6平方公尺土地上方設置鐵皮棚架（被告於
09 110年9月17日已拆除）、附圖編號D部分面積0.25平方公尺
10 土地設置圍牆（被告於110年9月2日已拆除），請求被告給
11 付自105年1月1日起至109年12月31日相當於租金之不當得利
12 及法定利息、自110年1月1日起至110年8月31日止相當於租
13 金之不當得利，經查：

14 1.原告主張被告「無權占用」系爭1311之8地號土地，搭建附
15 圖編號C部分面積1.6平方公尺鐵皮棚架、編號D部分面積0.2
16 5平方公尺土地設置圍牆等情，為被告所不爭執，是被告無
17 法律上原因而受有利益，因而致原告受有損害，則原告依民
18 法第179條之規定，請求被告給付自105年1月1日起至109年1
19 2月31日相當於租金之不當得利及法定利息、自110年1月1日
20 起至110年8月31日止相當於租金之不當得利部分，即屬有
21 據。

22 2.被告辯稱原告曾於107年6月1日就圍牆、鐵皮棚架越界而占
23 用原告土地之事表示「沒關係」、「我們不會去動啦」、
24 「硬壁（應指編號D圍牆）不用動」，有原告與被告法定代
25 理人間對話紀錄之錄音光碟為證（見本院卷第95頁），為原
26 告所不爭執。惟兩造之共同前手即原地主張松將所有土地於
27 100及104年間分售給兩造，在兩造土地交界處之土地究竟應
28 如何出售，迭生糾紛，兩造於107年6月1日就土地糾紛進行
29 協商，並簽署系爭買賣契約（見本院卷第111至113頁），當
30 時原告或為促進協商順利，或為簽署系爭買賣契約而有所讓
31 步，就些微之越界，表示「沒關係、不追究」，衡與洽談土

01 地買賣、交換時各退一步、互為容讓之常情相符，惟兩造嗣
02 後就系爭買賣契約之履行產生爭執，原告並於109年5月26日
03 通知被告解除系爭買賣契約（見本院卷第115至124頁），是
04 兩造間之土地糾紛之協商既已破局，甚至因履約糾紛現已另
05 案繫屬本院，則兩造於協商時所為之讓步及承諾，於土地買
06 賣破局後，自不得採為原告「違反誠信原則」之認定，再
07 者，上開錄音內容亦僅呈現當時原告對於被告越界之圍牆表
08 示毋庸拆除、沒關係，並未捨棄對被告占用而獲致相當於租
09 金不當得利之請求。準此，難認原告此部分請求不當得利有
10 違反公共利益或以損害被告為目的，是被告辯稱原告請求此
11 部分不當得利有違誠信原則乙節，並不可採。

- 12 3.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
14 返還，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明
15 文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
16 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨）。
17 又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
18 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法施行
19 法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地及建築物之總
20 價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管市縣地政機
21 關估定之價額。又所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額
22 而言，並非必需依照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌位
23 置、工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值、所受利益、彼
24 等關係及社會情感等情事，以為決定。另土地法第97條第1
25 項規定所謂之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指
26 法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有權人依土地
27 法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂土地申報
28 價額，係指該土地之申報地價。本院審酌系爭1311之8地號
29 土地位於臺南市歸仁區，緊鄰道路，距離86快速道路、國道
30 三號甚近，附近多為工廠，而歸仁市區、歸仁運動中心亦在
31 不遠處，附近商業活動尚可，交通應屬便利，依系爭1311之

8地號土地上述之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、使用狀況等一切情狀，認原告請求以系爭土地申報總價年息6%計算相當於租金之不當得利，尚屬適當。

4.系爭1311之8地號土地自105至109年之土地公告地價均為4,800元（見本院卷第77頁），且為被告不爭執（見本院卷第101頁），被告無權占用附圖編號C、D部分之土地面積分別為1.6平方公尺、0.25平方公尺，每年租金依公告地價之6%計算，即每年相當於租金之不當得利分別為461元（ $4,800 \times 1.6 \times 6\%$ ，元以下四捨五入）、72元（ $4,800 \times 0.25 \times 6\%$ ），是被告自105年1月1日起至109年12月31日共5年可獲得相當於租金之不當得利金額為2,665元（ $461 \times 5 + 72 \times 5$ ），則原告請求被告應給付原告2,665元，及自110年1月1日（原告雖主張利息起算日自起訴狀繕本送達翌日即109年12月30日起算，惟原告請求不當得利截止日至109年12月31日，是利息起算日應自110年1月1日起算）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

5.附圖編號C、D之地上物，每月相當租金之不當得利分別為38元（ $4,800 \times 1.6 \times 6\% \div 12$ ，元以下四捨五入）、6元（ $4,800 \times 0.25 \times 6\% \div 12$ ）。原告起訴後，被告分別於110年9月17日、110年9月2日拆除上開地上物，是原告復請求自110年1月1日起至110年8月31日止被告可獲得相當於租金之不當得利金額為352元（ $38 \times 8 + 6 \times 8$ ），亦有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告本於民法第179條不當得利法律關係，請求如主文第1項所示相當於租金之不當得利及法定遲延利息（無權占用原告土地搭建附圖編號C鐵皮棚架、編號D圍牆部分），為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、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，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告僅係就請求被告無權占用土地搭建附圖編號C、D地上物請

01 求相當於租金之不當得利金額為部分勝訴（且原告誤將年息
02 以月息計算），其餘均為原告敗訴，本院認訴訟費用其中10
03 0分之1由被告負擔，100分之99由原告負擔為適當（訴訟費
04 用除裁判費15,058元外，尚有地政測量、複丈費用，但原告
05 並未陳報），爰判決如主文第3項所示。

06 七、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾新臺幣50萬元，依
07 民事訴訟法第389條第1項第5款，本院依職權宣告假執行，
08 並依被告聲請，宣告被告如以3,017元為原告預供擔保，得
09 免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因原告敗訴而失所
10 附麗，併予駁回之。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
12 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

13 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
16 民事第三庭 法 官 羅郁棣

17 以上正本證明與原本無異。

18 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（台南市○○路0段000
19 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

20 中 華 民 國 110 年 11 月 1 日
21 書記官 周玉茹