

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第263號

原告 城成發投資股份有限公司

法定代理人 城維聰

訴訟代理人 許世烜律師

葉賢賓律師

被告 高坤山

許秀玉

訴訟代理人 陳彥君

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告高坤山應將坐落臺南市○區○○段000○0地號土地如附圖編號A所示面積6.11平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還予原告。

二、被告高坤山應給付原告新臺幣296元。

三、被告高坤山應自民國111年3月5日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告2,640元。

四、被告許秀玉應將坐落臺南市○區○○段000○0地號土地上如附圖編號B所示面積7.93平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還予原告。

五、被告許秀玉應給付原告新臺幣2,734元。

六、被告許秀玉應自民國111年7月6日起至返還第四項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣5,709元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告高坤山負擔百分之30，被告許秀玉負擔百分之60，餘由原告負擔。

九、本判決第一至六項得假執行。但本判決第一、二項，被告高坤山如分別以新臺幣216,294元、新臺幣296元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第三項，被告高坤山如按年以新臺幣2,640元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第四、五項，被告許秀玉如分別以新臺幣280,722元、新臺幣2,734元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第六項，被告許秀玉如按年以新臺幣5,709元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○區○○段000○0地號、311之4地號土地（下合稱系爭土地，並各以地號簡稱之）為原告所有，被告二人長期以搭建階梯、花台或坡道之方式無權占有系爭土地，被告高坤山占用311之3地號土地之面積為6.11平方公尺，被告許秀玉占用311之4地號土地之面積為12.35平方公尺（惟其中面積4.42平方公尺之花台已於起訴後拆除），爰依民法第767條所定之侵害排除請求權提起本訴，請求被告將無權占有系爭土地之地上物拆除並返還土地予原告。

(二)被告另應返還下述相當於租金之不當得利予原告：

1. 被告高坤山占用311之3地號土地部分：

(1)自原告取得311之3地號土地所有權之日即民國111年1月12日起算至111年2月21日止間（41日），被告高坤山應給付之相當於租金之不當得利為新臺幣（下同）494元（計算式：申報地價每平方公尺7,200元×6.11平方公尺×年息10%×41/365=494元）。

(2)被告高坤山每年應返還之相當於租金之不當得利為4,399元（計算式：申報地價每平方公尺7,200元×6.11平方公尺×年息10%=4,399元）。

2. 被告許秀玉占用311之4地號土地部分：

01 (1)自原告取得311之4地號土地所有權之日即111年1月12日
02 起算至許秀玉拆除附圖編號C所示花台之日即111年7月
03 5日止間（175日），被告許秀玉應給付之相當於租金之
04 不當得利為4,263元（計算式：申報地價每平方公尺7,2
05 00元 $\times$ 12.35平方公尺 $\times$ 年息10% $\times$ 175/365=4,263元）。

06 (2)被告許秀玉每年應返還之相當於租金之不當得利為4,39
07 9元（計算式：申報地價每平方公尺7,200元 $\times$ 7.93平方
08 公尺 $\times$ 10%=5,709元）

09 (三)聲明：

10 1. 被告高坤山應將311之3地號土地如附圖編號A所示面積6.
11 11平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告，並應給
12 付原告494元，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆遷返還土
13 地之日止，按年給付原告4,399元。

14 2. 被告許秀玉應將311之4地號土地如附圖編號B所示面積7.
15 93平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告，並應給
16 付原告4,263元，及自111年7月6日起至拆遷返還土地之日
17 止，按年給付原告5,709元。

18 二、被告方面：

19 (一)被告高坤山：系爭土地屬公共設施用地之道路用地，被告
20 高坤山購置房屋前即已建設完成，計畫道路（即文南路34
21 2巷道路）及下水道（排水溝）為政府所建設，非被告高
22 坤山佔用，亦無建物位於系爭土地上；因為政府做了下水
23 道，所以才以水泥覆蓋排水溝以方便進出，並無特殊用
24 途；其他圍牆、植栽均在被告高坤山土地上，並無占用。
25 因為緊鄰道路用地，所以做合理鋪設，沒有圍起來，整個
26 都是開放的，故無不當得利。並聲明：1. 原告之訴及假執
27 行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告
28 免為假執行。

29 (二)被告許秀玉：房子不是被告許秀玉蓋的，應該要找當初的
30 建商，被告許秀玉買房子也是有付錢。附圖編號C所示花
31 台已於111年5月22日拆除等語為辯。

01 三、得心證之理由：

02 (一)查原告於111年1月12日取得系爭土地所有權，被告高坤山
03 所有之臺南市○區○○段000○號建物（門牌號碼：臺南
04 市○區○○路000巷00號，下稱33號建物）前方之磨石子
05 鋪面及花圃占用311之3地號土地上如附圖編號A所示6.11
06 平方公尺之土地，被告許秀玉所有之同段581建號建物
07 （門牌號碼：臺南市○區○○路000巷00號，下稱46號建
08 物）之鐵皮增建及花台分別占用311之4地號土地上如附圖
09 編號B所示7.93平方公尺及附圖編號C所示4.42平方公尺
10 土地，惟被告許秀玉已於111年5月22日拆除附圖編號C所
11 示花台等情，有系爭土地登記謄本、異動索引、正義段48
12 5建號、581建號建物登記謄本等在卷可參（見本院卷第2
13 9、31、47、51、69、75、77頁），並經本院履勘現場，
14 且囑託臺南市東南地政事務所測繪上開地上物坐落系爭土
15 地之位置及面積，有勘驗測量筆錄、現場照片、臺南市東
16 南地政事務所111年5月25日東南地所測字第1110050981號
17 函所附複丈成果圖即附圖在卷可稽（見本院卷第117至12
18 9、135、137頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

19 (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
20 ；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權
21 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又
22 占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀
23 念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配
24 的客觀關係者，即有事實上管領力。查附表A部分土地上
25 之地上物，乃被告高坤山於其所有之33號建物前方所設置
26 之磨石子鋪面及花圃，作於增益該建物對外通行之便利及
27 景觀之用，自為該建物所有權範圍所及，身為該建物所有
28 人之被告高坤山對該等地上物即有事實上之管領力；而被
29 告高坤山既將該等地上物設置於原告所有之311之3地號土
30 地如附圖A部分所示土地上，自有管領、支配該部分土地
31 之事實，被告高坤山以上開地上物係開放空間為由，主張

其未占有311之3地號土地上如附圖編號A所示土地，尚難採憑。又不論占用311之4地號土地之附圖編號B、C所示增建、花台為何人起造，該等地上物既為46號建物所有權範圍所及，身為46號建物所有權人之被告許秀玉對該等地上物即有管領力，並有管領、支配該等地上物坐落土地之事實。是以，原告所有之311之3地號土地上如附圖編號A所示面積6.11平方公尺土地，為被告高坤山所占有，311之4地號土地上如附圖編號B所示7.93平方公尺土地，現為被告許秀玉所有之增建所占有等情，堪予認定；而被告均未能舉出占用上開土地之合法權源，則原告本於民法第767條第1項之物上請求權，請求被告高坤山、許秀玉分別將占有上開土地之地上物拆除，並將所占用之土地返還予原告，於法有據，應予准許。

(三)再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。故得請求之範圍，應以對方所受之利益為限。而無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。被告高坤山無權占有311之3地號土地上如附圖A部分所示土地，被告許秀玉於111年5月22日前無權占有311之4地號土地上如附圖編號B、C所示土地，於111年5月23日起則無權占有編號B所示土地，自獲有使用上開土地之利益，並致原告受有無法使用土地之損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付自原告取得系爭土地所有權之日即111年1月12日起至被告返還上開土地之日止，相當於租金之不當得利，即屬有據。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年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地所有權人

01 依該法所申報之地價，此為土地法第148條所明定。是法
02 院於斟酌相當租金額計算之損害金時，自應受前開規定之
03 限制。查系爭土地111年度之無申報地價均為7,200元，有
04 土地查詢資料在卷可參（見本院卷第45、49頁）。本院審
05 酌系爭土地位於臺南市市區中心，四週多為住宅，兩造均
06 不爭執系爭土地之使用分區為道路用地等情，暨考量被告
07 高坤山、許秀玉占用之附圖編號A、C所示土地僅作為地
08 面鋪面、植栽景觀之用，所獲利益較少，被告許秀玉占用
09 附圖編號B所示土地作為建物增建之基地，所獲利益較高
10 等情狀，認被告高坤山、許秀玉占用附圖編號A、C所示
11 土地，所受相當於租金之利益應以土地申報總價年息百分
12 之6計算為適當，至被告許秀玉占用附圖編號B所示土地
13 部分，所受相當於租金之利益則以土地申報總價年息百分
14 之10計算為宜。準此：(1)被告高坤山因占用311之3地號土
15 地如附圖編號A所示部分，於111年1月12日起至111年2月
16 21日止（共計41日）期間，所獲相當於租金之利益為296
17 元（計算式： $7,200\text{元} \times 6.11\text{平方公尺} \times 6\% \times 41/365 = 296$
18 元，元以下四捨五入，下同）；又其占用上開土地每年可
19 獲相當於租金之利益則為2,640元（計算式： $7,200\text{元} \times 6.1$
20 $1\text{平方公尺} \times 6\% = 2,640\text{元}$ ）。(2)被告許秀玉因占用311之4
21 地號土地如附圖編號B、C所示部分，於111年1月12日起
22 至111年5月22日止（共計131日）期間，所獲相當於租金
23 之利益為2,734元【計算式： $(7,200\text{元} \times 7.93\text{平方公尺} \times 1$
24 $0\% \times 131/365) + (7,200\text{元} \times 4.42\text{平方公尺} \times 6\% \times 131/365)$
25 $= 2,734\text{元}$ 】；又其占用311之4地號土地如圖編號B所示
26 土地每年可獲相當於租金之利益則為5,710元（計算式：
27 $7,200\text{元} \times 7.93\text{平方公尺} \times 10\% = 5,710\text{元}$ ）。從而，原告依
28 民法第179條不當得利之規定，請求被告高坤山給付296
29 元，及自111年3月5日（即本件起訴狀繕本送達被告高坤
30 山之翌日，見本院卷第59頁送達證書）起至返還所占有土
31 地之日止，按年給付原告2,640元，及請求被告許秀玉給

01 付原告2,734元，及自111年7月6日起至返還所占有土地之
02 日止，按年給付原告5,709元，核屬有據，應予准許。逾
03 此範圍之不當得利請求，則屬無據。

04 四、綜上所述，原告依本於所有權人之物上請求權及不當得利之
05 法律關係，請求被告高坤山將311之3地號土地如附圖編號A
06 所示面積6.11平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還予
07 原告，及給付原告296元，及自111年3月5日起至返還上開土
08 地之日止，按年給付原告2,640元；請求被告許秀玉將311之
09 4地號土地上如附圖編號B所示面積7.93平方公尺之地上物
10 拆除，並將上開土地返還予原告，及給付原告2,734元，及
11 自111年7月6日起至返還上開土地之日止，按年給付原告5,7
12 09元，為有理由，應予准許。逾此範圍請求，為無理由，應
13 予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
15 院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併予
16 敘明。

17 六、又按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
18 權宣告假執行；於計算前揭金額或價額時，準用關於計算訴
19 訟標的價額之規定，民事訴訟法第389條第1項第5款、第2項
20 定有明文。是以依前揭規定宣告假執行者，其金額或價額之
21 計算，自應以各個判決所命給付之金額或價額為準；在原告
22 或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與以一訴主張數項
23 標的之情形，均應合併計算其金額或價額，以定其得否依職
24 權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民
25 事類提案第37號審查意見參照）。查本件命被告高坤山、許
26 玉秀拆除地上物返還土地部分，訴訟標的價額分別為216,29
27 4元、280,722元（公告土地現值每平方公尺35,400元 $\times$ 6.11
28 $=$ 216,294元、35,400元 $\times$ 7.93 $=$ 280,722元），至於原告請
29 求被告給付不當得利部分，依民事訴訟法第77條之2第2項規
30 定，不併算其價額；是本件所命給付之價額合計尚未逾50萬
31 元，依前揭說明，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定

職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，但其聲請僅促使法院為職權發動，爰不另為假執行准駁之諭知。併依同法第392條第2項規定，依被告高坤山之聲請及依職權宣告被告得預供相當金額之擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
民事第二庭 法 官 張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
書記官 鄭伊汝