

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第671號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 陳昭義

訴訟代理人 涂嘉益律師

被告 証寰五金有限公司

法定代理人 蕭清山

訴訟代理人 黃溫信律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國111年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A面積150.79平方公尺鐵皮棚架、編號B面積77.43平方公尺鐵皮棚架以及編號C藍虛線部分面積1.2平方公尺之鐵皮雨遮拆除，並將占用之土地交還原告。

二、被告應給付原告新台幣55,319元，及自民國111年5月27日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國111年4月1日起至交還前項土地之日止，按日給付原告新台幣33元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

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者，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

01 加，民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別設有規
02 定。本件原告起訴時聲明原請求：「一被告應將坐落臺南市
03 ○○區○○段000地號土地上之地上物拆除，並將占用之土
04 地（面積約246平方公尺，以本院實測為準）交還原告。二
05 被告應給付原告新台幣（下同）71,414元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並自
07 民國111年4月1日起至交還土地之日止，按日給付原告41
08 元。」等情。嗣於訴狀送達後，原告於111年9月23日具狀更
09 正聲明為：「一被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號
10 土地上如附圖所示編號A面積150.79平方公尺、編號B面積7
11 7.43平方公尺之地上物以及編號C藍色虛線部分面積1.2平方
12 公尺之鐵皮雨遮拆除，並將占用之土地交還原告。二被告應
13 給付原告69,147元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
14 止，按年息百分之五計算之利息；並自111年4月1日起至交
15 還前項土地之日止，按日給付原告38元。」等情，有該民事
16 準備書狀可憑（參見本院卷第139頁）。本院審酌原告上開更
17 正請求，乃係依地政機關實測結果而減少拆除地上物面積、
18 更正返還土地範圍及請求返還不當得利金額減少，其請求之
19 訴訟標的及原因事實與原訴仍然相同，應認係減縮應受判決
20 事項之聲明及更正事實上陳述，依首揭法條規定，應無不
21 合，應予准許。

22 二、原告起訴主張：

23 （一）查坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土
24 地）為原告公司所有，此有土地登記謄本可稽。被告未經
25 原告同意擅自占用系爭土地，並在土地上搭蓋建物。經法
26 院囑託臺南市歸仁地政事務所測量結果，被告搭建之地上
27 物占用系爭土地位置及面積如附圖即臺南市歸仁地政事務
28 所複丈日期111年7月4日土地複丈成果圖所示：編號A面積
29 150.79平方公尺鐵皮棚架、編號B面積77.43平方公尺鐵皮
30 棚架、編號C藍色虛線部分面積1.2平方公尺鐵皮雨遮，共
31 占用系爭土地之面積計229.42平方公尺。茲被告並非系爭

01 土地之所有權人，亦無任何占有使用土地之正當合法權
02 源，從而，其占用系爭土地顯屬無權占有，原告自得依民
03 法第767條第1項規定，訴請被告將系爭土地上之地上物拆
04 除，並將占用之土地交還原告。

05 (二) 按「無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返
06 還其利益。」民法第179條前段定有明文。再者，無權占
07 有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之
08 觀念，最高法院著有61年台上字第1695號裁判意旨可資參
09 照。本件被告並非系爭土地之所有權人，亦無占用土地之
10 合法權源，從而，其占用系爭土地，顯屬無法律上之原因
11 而受有相當於租金之利益，並因而致原告受損害，自屬不
12 當得利。準此，原告自得依民法第179條前段規定，請求
13 被告將所受之利益返還予原告。再按城市地方房屋之租
14 金，以不超過土地及建築物申報總價年息百分之十為限，
15 土地法第97條第1項定有明文。其中「土地申報總價額」
16 之基準，依土地法施行法第25條、土地法第148條等規
17 定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價。
18 另依土地法第105條規定，土地法第九十七條之規定於租
19 用基地建築房屋準用之。茲因被告無權占用系爭土地已逾
20 5年，爰參酌上開土地法之規定，將被告應返還之不當利
21 益（以5年計算）說明如下：

22 1. 系爭土地土地106年之申報地價為576元/平方公尺，107
23 年、108年之申報地價為592元/平方公尺，109年、110年
24 之申報地價為616元/平方公尺、111年之申報地價為664
25 元/平方公尺。被告占用系爭土地面積約229.42平方公
26 尺，其占用系爭土地5年間所受不當得利為69,147元。茲
27 計算說明如下：

28 (1) 106年4月1日起至同年12月31日止，共9個月，被告所受
29 不當得利金額為9,911元【計算式： $576\text{元}/\text{m}^2 \times 229.42\text{m}^2$
30 $\times 10/100 \times 9/12 = 9,911\text{元}$ （小數點以下四捨五入，下
31 同）】。

(2)107年1月1日起至108年12月31日止，共2年，被告所受不當得利金額為27,163元【計算式： $592\text{元}/\text{m}^2 \times 229.42\text{m}^2 \times 10/100 \times 2 = 27,163\text{元}$ 】。

(3)109年1月1日起至110年12月31日止，共2年，被告所受不當得利金額為28,265元【計算式： $616\text{元}/\text{m}^2 \times 229.42\text{m}^2 \times 10/100 \times 2 = 28,265\text{元}$ 】。

(4)111年1月1日起至111年3月31日止，共3個月，被告所受不當得利金額為3,808元【計算式： $664\text{元}/\text{m}^2 \times 229.42\text{m}^2 \times 10/100 \times 3/12 = 3,808\text{元}$ 】。

(5)以上合計共69,147元【計算式： $9,911+27,163+28,265+3,808 = 69,147$ 】。

2.爰依民法第179條規定請求被告給付原告69,147元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並自111年4月1日起至交還土地之日止，按日給付原告38元【計算式： $69,147 \div 5 \div 365 = 38$ 】。

(三) 聲明：

1.被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A面積150.79平方公尺、編號B面積77.43平方公尺之地上物以及編號C藍虛線部分面積1.2平方公尺之鐵皮雨遮拆除，並將占用之土地交還原告。

2.被告應給付原告69,147元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自111年4月1日起至交還前項土地之日止，按日給付原告38元。

3.訴訟費用由被告負擔

三、被告抗辯：

(一) 訴外人鉅展五金有限公司（下稱鉅展公司）於110年間起向訴外人毛二中承租系爭土地東側之同段211、212、225、237、258、259、261、262等8筆地號土地，並交由被告作為堆置鐵材倉儲之用，有租賃契約書一份可參；而鉅展公司承租該8筆土地之初，即係由出租人毛二中告知所承租之8筆土地之界址及使用範圍，被告即依出租人前揭

告知之使用範圍，依契約關係使用迄今，被告並不知悉有原告所指無權占用系爭土地之情。

(二) 依原告所指系爭土地遭被告占用、搭置鐵皮屋之位置，該處與鉅展公司所承租之同段237、258及259地號土地相鄰，因該處係山壁、曾有土石崩落情形發生，故被告有設置加強檔土設施，被告倘有原告所指無權占用系爭土地之情，是否因系爭土地邊界地形及土石崩落，致有不明之處，本件應予測量土地界址，以明被告是否有無權占用之情。

(三) 退步言之，被告倘有無權占用系爭土地之情，則關於原告請求不當得利之金額：

1. 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年息百分之十為限，土地法第97條第1項訂有明文。又基地租金之數額，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百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號裁判參照）。

2. 經查系爭土地，面積為8435.15平方公尺，位於臺南市仁德區成功里內，該處與鄰近同段257-1地號等筆土地內均為闊葉林地，附近少有商家或住家，商業活動甚少，則以系爭土地坐落位置、繁榮程度、經濟用途、使用狀況等情，如以最高年息百分之10計算不當利益，顯屬過高，原告主張依系爭土地申報地價年息百分之10計算請求被告返還不當得利云云，應無可採。

(四) 聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 訴訟費用由原告負擔。

四、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。有妨害其所有

01 權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。
02 又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
03 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
04 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
05 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
06 院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。

07 （二）查本件原告起訴主張其為系爭土地之所有權人，被告所有
08 之地上物占用系爭土地之事實，業據其提出土地登記第二
09 類謄本、占用位置圖及照片為證（見本院卷第21-29
10 頁）。又門牌號碼臺南市○○區○○路0000號為被告公司
11 所有，目前做為五金廢棄置場使用，內有鐵皮建物數棟，
12 占有使用範圍除臺南市○○區○○段000○000○000地號
13 土地以外，另坐落系爭土地之範圍及面積，如附圖即臺南
14 市歸仁地政事務所複丈日期111年7月4日之複丈成果圖編
15 號A、B、C等情，業經本院及兩造會同臺南市歸仁地政事
16 務所勘驗現場及測量，製有勘驗筆錄、現場照片，及附圖
17 複丈成果圖可憑（見本院卷第117-125頁、131-133頁）。
18 被告之地上物既占用系爭土地，依民法767條第1項規定及
19 最高法院前開判決意旨，應就占用系爭土地之合法權源，
20 負舉證責任。然被告未能主張及舉證其占用系爭土地有何
21 合法權源，自屬無權占用。從而，原告依民法第767條第1
22 項規定，請求被告將附圖所示：編號A面積150.79平方公
23 尺鐵皮棚架、編號B面積77.43平方公尺鐵皮棚架及編號C
24 藍色虛線部分面積1.2平方公尺之鐵皮雨遮拆除，並將占
25 用之土地交還原告，自屬有據，應予准許。

26 （三）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益，民法第179條分別定有明文。又依社會通常觀念，
28 無權占有使用他人所有之土地，可能獲得相當於租金之利
29 益，為社會通常之觀念。經查，被告所有地上物未得原告
30 同意占有使用系爭土地，使原告受有損害，並獲有不當得
31 利，原告依上開規定自得就被告無權占用之229.42平方公

尺土地（計算式：150.79+77.43+1.2=229.42），計算被告所得相當於租金之利益，並請求被告返還。

（四）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年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第九十七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，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法所申報之地價。又按「查房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準（土地法第九十七條參照），至於房屋所有人因房屋占用他人基地所獲得之利益，則應以基地之價額為基準。因此無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，…質言之，無權占用他人土地建屋所獲得之不當得利，固應以基地之價額為基準，…房屋占有人無權占有他人土地建屋，僅生應否返還不當得利與土地所有人而已，…。」最高法院著有97年度台上字第323號判決足資參照。而上開租金計算之規定，所謂土地總價額，即以申報之地價定之，此向為司法實務據為計算相當於租金之不當得利之標準。

（五）復按土地法第97條所規定之年息百分之十為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂必須照申報價額年息百分之十計算之，且尚須斟酌房地之位置，工商繁榮程度、使用人利用房地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查系爭土地之使用分區為農業區，被告占有系爭土地部分係做為五金廢棄置場使用，占有面積為229.42平方公尺，系爭土地之申報地價為105、106年每平方公尺576元，107、108年為每平方公尺592元，109、110為每平方公尺616年，111年為每平方公尺664元，此有系爭土地登記第二類謄本、臺南市仁德區公所都市計畫土地使用分區證明書在卷可按（見本院卷第21、31、129

頁)。本院斟酌系爭土地坐落位置、繁榮程度、經濟用途、使用狀況等情，認以年息百分之8計算不當利益，應屬相當，從而，原告請求被告給付106年4月1日起至111年3月31日止之不當得利經計算如依附表所示為55,319元；又原告請求自111年4月1日起至交還土地之日止之不當得利，依附表計算應為每日33元。

五、綜上所述，被告之建物無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，故原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將上開地上物拆除，將占用之土地返還原告，並請求被告返還自106年4月1日起至111年3月31日止，相當於租金之不當得利55,319元及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月27日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自111年4月1日起至返還占用之土地之日止，按日給付原告33元，為有理由，應予准許。逾此之請求為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 8 日
民事第五庭 法 官 張麗娟

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。

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 111 年 12 月 8 日
書 記 官 高培馨

附表			
編號	期間	申報地價	應付不當得利
1.	106年4月1日至 106年12月31日止 共9月	576/m ²	229.42m ² x576x8%x 9/12=7,929元

2.	107年1月1日至 108年12月31日止 共2年	592/m ²	229.42m ² x592x8%x2= 21,731元
3.	109年1月1日至 110年12月31日止 共2年	616/m ²	229.42m ² x616x8%x2= 22,612元
4.	111年1月1日至 111年3月31日止 共三月	664/m ²	229.42m ² x664x8%x 3/12=3,047元
			以上共55,319元
5.	111年4月1日起至交 還土地之日止（按 日）	664/m ²	229.42m ² x664x8%÷ 365=33元