

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第287號

原告 義天科技股份有限公司

法定代理人 陳政瑋

訴訟代理人 林煊琪律師

被告 寶庫昌實業股份有限公司

法定代理人 陳昭錫

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國112年6月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○里○○○000號（即白河區頂秀
祐段1-1、1-2、1-3建號）房屋內及臺南市○○區○○○段000○
000○000地號土地上之如附圖所示編號C部分、面積39平方公尺
之油槽（防溢堤）；編號E1、面積237平方公尺之機具；編號E
2、面積267平方公尺之機具；編號F、面積1107平方公尺之機
具；編號H、面積309平方公尺之石棉瓦鐵架建物（含堆置土
包）；編號A、面積885平方公尺之土堆；編號B、面積169平方公
尺之土包；編號D、面積13平方公尺之土包；編號G、面積共128
平方公尺之土包清除，並將該部分房屋及土地騰空返還予原告。
被告應給付原告新臺幣553,441元，及自民國111年10月27日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國111年10月
1日起至返還房屋及土地之日止，按月給付原告新臺幣79,063
元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
02 辯論而為判決。

03 二、原告主張：門牌號碼臺南市○○區○○里○○0○○0號（即
04 白河區頂秀祐段1-1、1-2、1-3建號）房屋（下稱系爭房屋）
05 及臺南市○○區○○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭
06 土地，與系爭房屋合稱系爭房地）為原告所有，而系爭房地
07 內有被告所有如附圖所示編號C部分、面積39平方公尺之油
08 槽（防溢堤）；編號E1、面積237平方公尺之機具；編號E
09 2、面積267平方公尺之機具；編號F、面積1107平方公尺之
10 機具；編號H、面積309平方公尺之石棉瓦鐵架建物（含堆置
11 土包）；編號A、面積885平方公尺之土堆；編號B、面積169
12 平方公尺之土包；編號D、面積13平方公尺之土包；編號G、
13 面積共128平方公尺之土包（下合稱系爭地上物），顯已侵害
14 原告之所有權，被告迄今均未處理。爰依民法第767條第1項
15 中段之規定，請求被告應拆除坐落系爭土地上之系爭地上物
16 拆除，並將其上之原物料、土堆等清空交還原告。又系爭地
17 上物無權占用系爭房地，致原告受有相當於租金之損害，原
18 告爰依民法第179條，請求被告應給付自起訴狀繕本送達之
19 翌日起至返還系爭土地日止，相當於租金之利益；系爭房屋
20 110年課稅現值為新臺幣（下同）7,596,600元，而系爭土地
21 109年10月申報地價均為每平方公尺1,040元，使用分區為乙
22 種工業區（三），被告作為工業廠房使用，佔地廣大，交通
23 便捷，爰以土地及建物總額年息百分之八即1,265,000元，
24 再除以12月即每月105,417元【計算式：房屋課稅現值（7,5
25 96,600元×8%）+（申報地價1,040元×7,900平方公尺×8%）=1,26
26 5,008元；1,265,008元÷12月=105,417元】，計算被告所受
27 之利益，應屬相當。原告自得本於不當得利之法律關係請求
28 被告自原告取得不動產權利移轉證書之日即110年2月19日起
29 至返還之日止，返還相當於每月105,417元之不當得利。又
30 自110年2月19日起至同年9月30日止，應給付之金額為775,5
31 68元【計算式：105,417/（2月：10/28日）+105,417×7月=77

01 5,568】。並聲明：(一)如主文第1項所示；(二)被告應給付775,
02 568元予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率百分之5計算之利息，並自111年10月1日起至返還
04 系爭房地之日止，按月給付105,417元予原告。

05 三、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
06 聲明或陳述。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告主張被告所有之系爭地上物，占有原告所有系爭房地之
09 事實，業據提出土地、建物登記謄本、房屋稅繳款書、地籍
10 圖為憑，並經本院於112年2月14日會同臺南市白河地政事務
11 所測量人員履勘現場查明屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照
12 片及複丈成果圖即附圖在卷可稽（本院卷第127-155頁、163
13 頁），自堪信為真實。

14 (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。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
16 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
17 其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦定有明
18 文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
19 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
20 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
21 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
22 年度台上字第1120號裁判意旨參照）。原告為系爭房地所有
23 權人，又系爭地上物為被告所有等情，業經認定如上，是被
24 告如認其所有之系爭地上物有占有使用原告系爭房地之權
25 利，即應由被告舉證證明有正當使用權源之相關事證，惟被
26 告並未提出任何證據供本院審酌，則原告主張系爭地上物無
27 權占有使用系爭房地，即屬有據。從而，原告依民法第767
28 條第1項規定，請求被告應拆除系爭地上物，並將該部分房
29 屋及土地返還原告，自屬有據，應准許之。

30 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還
31 其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，

可能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。被告所有之系爭地上物無權占有系爭房地，則原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。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10為限。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。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。土地法第97條第1項及土地法施行法第25條、第148條、平均地權條例第16條前段分別定有明文。又按計算相當於租金之不當利益數額，除以基地申報地價、課稅現值為基礎外，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（最高法院68年度台上字第3071號判決要旨參照）。本院審酌系爭房地坐落位置為臺南市白河區，其交通便利性及週遭商業活動尚可，原告主張以課稅現值及申報地價之年息8%為基準計算相當租金之不當得利，應屬過高，宜以課稅現值及申報地價之年息6%為基準計算相當租金之不當得利為當。其土地及建物總額年息百分之6即948,756元，再除以12月即每月79,063元【計算式：房屋課稅現值（7,596,600元×6%）+（申報地價1,040元×7,900平方公尺×6%）=948,756元；948,756元÷12月=79,063元】；是原告請求被告給付自110年2月19日起至同年9月30日止，應給付之金額為553,441元【計算式：79,063/（2月：10/28日）+79,063×7月=553,441】，及自111年10月1日起至返還系爭房地之日止，按月給付79,063元予原告，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告將系爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆除，將該部分房地返還予原告；並請求被告應給付原告自110年2月19日起至同年9月30日止，占用系爭房地之不當得利553,441元，及

01 自111年10月1日起至返還系爭房地之日止，按月給付79,063
02 元；均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
03 應予駁回。

04 六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
05 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
06 擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本件
07 原告對被告之請求雖為一部有理由，一部無理由，惟本院審
08 酌原告請求被告拆除地上物返還房地之主張為全部有理由，
09 請求相當租金之不當得利部分則為部分有理由，本件訴訟費
10 用應由被告負擔全部為適當。

11 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經
12 審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
13 自無庸一一贅述，附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
16 民事第二庭 法 官 林福來

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
21 書 記 官 鄭伊汝