

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1005號

原告 吳瓊如  
訴訟代理人 裘佩恩律師  
戴龍律師  
唐世韜律師  
吳祈緯律師

被告 吳弘基

訴訟代理人 吳定國

受告知人 吳朝選

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣90,079元，及自民國113年12月13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、訴訟費用由被告負擔5%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣90,079元為原告供擔保，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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2、3款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明（本院卷第13頁）：(一)被告應將坐落於臺南市○○區○○段0000地號（下稱系爭土地）上之門牌號碼臺南市○○區○○路0段000○00000○00000○00000號等地上的物拆除，並將該占用土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）177,800元，及自起訴狀繕本送翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣原告於民國114

01 年2月19日言詞辯論期日，當庭變更聲明為（本院卷第245、  
02 246頁）：(一)被告應將系爭土地上如附圖即臺南市安南地政  
03 事務所113年8月30日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號  
04 A、B、C之地上物拆除，並將該占用土地騰空返還予原告。  
05 (二)被告應給付原告818,490元，及自113年12月13日起至清償  
06 日止，按週年利率5%計算之利息。核原告訴之聲明之變更  
07 係基於同一基礎事實、擴張或減縮應受判決事項，與上開規  
08 定相符，應予准許；又兩造已於本院審理中就拆除地上物部  
09 分（上開變更後聲明(一)）達成和解，故本判決審理範圍僅如  
10 後列聲明所示，均合先敘明。

11 二、原告主張：系爭土地自109年2月10日由原告取得所有權，惟  
12 被告所有門牌號臺南市○○區○○路0段00000號房屋（下稱  
13 系爭345-5房屋）、345-6號房屋（下稱系爭345-6房屋）及  
14 水塔（下合稱系爭地上物）無權占用系爭土地如附圖所示編  
15 號A（45.53m<sup>2</sup>）、B（28.15m<sup>2</sup>）、C（1.79m<sup>2</sup>）部分，合計  
16 占用系爭土地面積75.47m<sup>2</sup>；又系爭土地公告土地現值為25,  
17 163元/m<sup>2</sup>，是遭占用部分之地價總額約為1,899,051.61元，  
18 依土地法之規定以年息10%計算每年租金為189,905元，被  
19 告自109年2月10日至113年6月3日（約4.31年）無權占用原  
20 告所有之系爭土地，受有相當於租金之不當得利為818,490  
21 元（75.47m<sup>2</sup>×25,163元×10%×4.31年）。為此，爰依民法第  
22 179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原  
23 告818,490元，及自113年12月13日起至清償日止，按週年利  
24 率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

25 三、被告則以：對於被告所有系爭地上物占用系爭土地如附圖所  
26 示編號A、B、C部分不爭執，惟如附圖所示編號A、B之地上  
27 物為被告祖父所興建，並於70、80年就興建完畢，嗣被告父  
28 親繼承後再贈與被告，並非被告自始興建無權占有；且112  
29 年6月前之幾10年，原告每個月都有從被告祖母（即原告之  
30 母）處取得租金15,000元，應無租金損失；另系爭地上物均  
31 位於系爭土地之裡地，並未直接臨路，又如附圖所示編號

01 A、B之地上物僅作為房屋衛生間或廚房增建等屋後之用，並  
02 非臨路作為店面之用，且如附圖所示編號C之水塔亦係供原  
03 告所有房屋用水，是原告請求相當於租金之不當得利計算基  
04 礎應以申報地價4%計算較為適當等語，資為抗辯。並聲  
05 明：原告之訴駁回。

06 四、兩造不爭執之事項（本院卷第250頁）：

07 (一)系爭土地自109年2月10日由原告取得所有權（但當時尚未為  
08 新地號的登載）。

09 (二)系爭345-5、345-6房屋及附圖編號C之水塔，均為被告所有  
10 （事實上處分權人）。

11 (三)被告占用系爭土地之範圍、面積如附圖所示。

12 五、得心證之理由：

13 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
14 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求  
15 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他方受有損  
16 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
17 為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人之物  
18 為使用收益，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀  
19 念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計  
20 算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決意旨  
21 參照）。準此，無權占有他人之土地為使用收益，自應就其  
22 使用收益該土地，而以相當之租金計付應償還之價額予土地  
23 之所有人。又如占有人對土地所有權存在及占有之事實均無  
24 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，應由占有人就其取得占  
25 有係有正當權源之事實證明之。

26 (二)查系爭土地自109年2月10日由原告取得所有權；系爭345-  
27 5、345-6房屋及附圖編號C之水塔，均為被告所有，被告具  
28 有事實上處分權；被告占用系爭土地之範圍、面積如附圖所  
29 示編號A（45.53m<sup>2</sup>）、B（28.15m<sup>2</sup>）、C（1.79m<sup>2</sup>）部分等  
30 情，為兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(一)、(二)、(三)）。足  
31 認兩造就系爭土地之所有權歸屬與被告之物占有系爭土地等

事實均無爭執，則本件應由占有人即被告就其取得占有係有正當權源之事實證明之；惟被告僅泛稱系爭地上物於原告取得系爭土地之所有權前就已存在於系爭土地上，被告並非自始無權興建等語，並未舉證證明其有何正當之占有權源，則原告主張被告未經原告之同意即無權占用系爭土地乙節，堪可認定。依上開說明，被告自屬無法律上之原因而受有占有使用系爭土地之利益，並致原告受有損害，是原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

(三)按相當於租金利益之計算標準，應參酌土地法第97條第1項規定予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339號判決意旨參照）。又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；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，上述土地價額係指法定地價，亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文。另所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報總價年息10%計算之，尚須斟酌土地之位置、附近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭土地位於臺南市安南區，緊鄰海尾路、海佃路2段、同安路，週邊車流量多、交通發達，商家林立，生活便利，有履勘筆錄、現場照片在卷可憑（本院卷第137頁、第143至150頁）。本院審酌系爭土地附近生活機能良好、商業繁榮程度高且交通便利；兼衡系爭地上物均位於系爭土地之裡地，並未直接臨路，且如附圖所示編號A、B之地上物僅作為系爭345-5、345-6房屋（系爭345-5、345-6房屋由被告出租供他人營業使用）衛生間或廚房增建等屋後之用；並考量原告如將系爭土地遭占有部分出租供建築房屋

01 使用，其租金應以不超過系爭土地之申報地價年息10%為限  
02 等情，認本件以系爭土地申報地價年息8%為標準，計算相  
03 當於租金之不當得利數額，較為適當。原告主張按系爭土地  
04 公告現值年息10%，據以計算不當得利，實屬過高；被告抗  
05 辯以系爭土地申報地價年息4%，據以計算不當得利，則嫌  
06 過低，兩造之計算方法均有未洽。又系爭土地109年1月、11  
07 1年1月、113年1月申報地價分別為3,557.5元、3,346.4元、  
08 3,559.2元，有系爭土地登記公務用謄本及地價公務用謄本  
09 在卷可稽（本院卷第88、101頁）。從而，本件原告得請求1  
10 09年2月10日至113年6月3日之不當得利金額為90,079元（計  
11 算式詳如附表）；逾此範圍之請求，則屬無據。

12 (四)至被告抗辯112年6月前之幾10年，原告每個月都有從被告祖  
13 母（即原告之母）處取得租金15,000元，應無租金損失等  
14 語。惟查原告取得之租金乃係門牌號碼臺南市○○區○○路  
15 00號房屋之租金，有房屋租賃契約書在卷可查（本院卷第19  
16 7-200頁），且為被告所不爭執（本院卷第207頁）。足見原  
17 告取得租金15,000元與被告占用系爭土地受有相當於租金之  
18 不當得利無關，此觀被告自陳原告收取15,000元租金已幾10  
19 年亦明（原告於109年2月10日始取得系爭土地之所有權），  
20 且上開15,000元租金亦非被告給付之，是被告將不相干之二  
21 事混為一談，容有誤會。

22 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付90,079  
23 元，及自113年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算  
24 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理  
25 由，應予駁回。

26 七、本判決原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾500,000元所  
27 為之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，自應依  
28 職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告  
29 假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院毋庸就其聲  
30 請為准駁之裁判；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告  
31 被告得預供擔保，免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執

行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

法官 陳谷鴻

法官 陳永佳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

書記官 陳玉芬

附表：

| 編號 | 日期                   | 申報地價<br>(元/㎡) | 日數   | 不當得利金額<br>(小數點以下四捨五入)                             |
|----|----------------------|---------------|------|---------------------------------------------------|
| 1  | 109年2月10日至109年12月31日 | 3,557.5元      | 325日 | 19,125元<br>(申報地價3,557.5元/㎡×占用面積75.47㎡×8%×325/365) |
| 2  | 110年1月1日至110年12月31日  | 3,557.5元      | 1年   | 21,479元<br>(申報地價3,557.5元/㎡×占用面積75.47㎡×8%×1)       |
| 3  | 111年1月1日至112年12月31日  | 3,346.4元      | 2年   | 40,408元<br>(申報地價3,346.4元/㎡×占用面積75.47㎡×8%×2)       |
| 4  | 113年1月1日至113年6月3日    | 3,559.2元      | 154日 | 9,067元<br>(申報地價3,559.2元/㎡×占用面積75.47㎡×8%×154/365)  |
| 合計 |                      |               |      | 90,079元                                           |