

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1661號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 彭成青律師

被告 宋長榮

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖所示編號74(1)之地上物拆除，並將開該部分土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣112,891元，及自民國113年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國112年12月27日起至返還第1項占用土地之日止，按月給付原告新臺幣2,126元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔98%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項，於原告以新臺幣551,310元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣1,653,930元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項，於原告以新臺幣37,630元，另於每月履行期屆至後以新臺幣709元，為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣112,891元，另按月以新臺幣2,126元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正

事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明求為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如附圖（按：本判決未以原告起訴狀之附圖為附件）所示黃色部分（面積30平方公尺）之地上物拆除，並將土地返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）78,325元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國112年12月27日起至返還第1項占用土地之日止，按月給付原告1,475元；(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告依桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）具狀變更訴之聲明為：(一)被告應將系爭土地上如附圖所示編號74(1)之地上物拆除(面積54.05平方公尺)，並將開該部分返還予原告，(二)被告應給付原告141,115元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年12月27日起至返還第1項占用土地之日止，按月給付原告2,657元；(四)原告願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第57、58頁）。經核原告變更相當於租金之不當得利損害金額部分，係本於系爭土地遭無權占有之同一基礎事實而為，又原告係將原訴之聲明請求被告返還之系爭土地位置、範圍依據附圖而為事實上之補充、更正，非訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：系爭土地由原告管理，被告在系爭土地上興建地上物，並占用系爭土地如附圖所示編號74(1)之部分，共計54.05平方公尺，已妨礙原告所有權之行使，原告自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將所占用之土地返還予原告，且亦得依民法第179條規定，以系爭土地申報總價年息10%計算，請求被告給付自107年12月27日起至112年12月26日止，及自112年12月27日起至返還土地之日止

相當於租金之不當得利等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以：就原告訴之聲明第一項部分，同意原告的請求，但是不當得利金額過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，院供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告上揭主張之事實，業據其提出與其所述相符之土地建物查詢資料等件為證(本院卷第19頁)，且經本院會同原告及桃園市大溪地政事務所人員至現場履勘測量，堪信原告主張為真實。故原告依民法第767條第1項前段、中段，請求被告應將系爭土地如附圖所示編號74(1)部分之地上物拆除，並返還該部分所占用之土地予原告，即有理由，應予准許。

(二)原告請求相當於租金之不當得利部分：

1.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，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照)。被告無權占有部分系爭土地，業如前述，其受有相當於租金之利益，並致原告受有不能使用該部分系爭土地之損害，核屬無法律上之原因而受利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告就其占用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得利。而原告所得請求相當於租金之不當得利，以其訴訟繫屬時起往前推算5年之期間為限，故原告請求被告給付起訴前5年至被告返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.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10%為限，並為租用基地建築房屋所準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而基地租金之數額，

01 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
02 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
03 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
04 10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。又
05 系爭土地位於桃園市大溪區慈光街上，本院審酌系爭土地所
06 在環境、生活機能、交通狀況、繁榮程度等一切情狀，認以
07 系爭土地申報地價8%作為計算本件不當得利之基礎為允
08 當。

09 3.原告主張系爭土地107年至108年、109年至110年、111年之
10 申報地價各為每平方公尺4,720元、4,800元、5,900元，有
11 原告提出之地價查詢資料附卷可參（本院卷第21頁），原告
12 於112年12月26日提起本件訴訟，則原告得向被告請求自107
13 年12月27日起至112年12月26日止相當於租金之不當得利共
14 計112,891元（計算式詳如附表所示，小數點以下四捨五
15 入，下同），及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月20日起至
16 清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年12月27日
17 起至返還前開占用土地之日止，按月給付原告2,126元（計
18 算式詳如附表所示），均有理由，應予准許。逾此部分之請
19 求，則屬無據，應予駁回。

20 四、綜上所陳，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
21 之法律關係，請求判決如主文第1至2項所示，為有理由，應
22 予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。另兩造均
23 陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，經核尚無不
24 合，爰酌定相當之擔保金額准許。至原告敗訴部分，其假執
25 行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

26 五、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
28 民事第一庭 法 官 江碧珊

29 正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
02 書記官 林冠諭

03 附表：

04

編號	占用期間	申報地價	計算式	金額
1	107年12月27日起至108年12月31日	4,720元/m ²	4,720元×54.05m ² ×8%×1.01	20,613元
2	109年1月1日起至110年12月31日	4,800元/m ²	4,800元×54.05m ² ×8%×2	41,510元
3	111年1月1日起至112年12月26日	5,900元/m ²	5,900元×54.05m ² ×8%×1.99	50,768元
合 計				112,891元
112年12月27日起至返還系爭土地之日止按月給付			5,900元×54.05m ² ×8%÷12	2,126元

05 附圖：