

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第998號

原告 林成熹

被告 游象禎

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段0000地號上，如附圖即桃園市龜山區地政事務所112年9月19日土地複丈成果圖所示A部分（面積40.69平方公尺）之地上物拆除，並將土地騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣5,615元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。被告對系爭土地無任何正當權源，未經原告同意無權占用系爭土地如附圖所示A部分（使用面積為40.69平方公尺），於其上設有鐵皮地上物（下稱系爭地上物），乃無合法權源。準此，被告應將無權占用之土地上如附圖A部分之系爭地上物拆除，予以回復原狀後，將土地返還原告。又被告占用系爭土地受有使用之利益，致原告所有權受侵害，被告應賠償原告自催告被告給付不當得利損害賠償之言詞辯論時即112年12月13日回溯5年即107年12月14日起至112年12月13日止之相當於租金之不當得利價額90,000元。被告迄今仍未拆除系爭地上物，被告所為以致原告所有權之行使受有損害。爰依所有權、不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告拆除占用之系爭地上物後，將土地返還原告，並給付無權占用之不當得利。並聲明：(一)被告應將系爭土地，如附圖標示A所示之建物拆除，

並將該部分土地騰空返還予原告；(二)被告應給付原告90,000元。

二、被告則以：我願意將占用部分還給原告，系爭地上物自107年以前就存在，但原告也佔有我所有的土地，所以不願意給付不當得利金額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張如附圖標示A所示系爭地上物，係被告無權占用其所有之上揭土地，應予騰空返還；另被告亦因此獲有相當於租金之不當得利，侵害原告之權利等情。是本件之爭點應在於：(一)原告請求被告將如附圖標示A部分所示地上物拆除並將該部分土地返還予原告，有無理由？(二)原告得否請求被告就占用系爭土地期間負不當得利返還責任？若可，數額應以若干為適當？本院之判斷如下：

(一)原告請求被告將如附圖標示A部分所示地上物拆除並將該部分土地返還予原告，有無理由？

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。查原告為系爭土地之所有權人，有土地登記第一類謄本1份在卷可稽（參見本院卷第18頁），又系爭地上物實際占用系爭土地面積如附圖即桃園市龜山區地政事務所112年9月19日土地複丈成果圖所示代號A部分（面積40.69平方公尺）乙情，業經本院協同原告現場確認地界及占用區域後，交由地政事務測量人員依照原告所指予以測量，有本院勘驗筆錄1份在卷可稽（參見本院卷第80頁）。復本院囑託前開地政事務所測量完竣，有桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖1份在卷足憑（如附圖），並有現場照片7張在卷可參（參見本院卷第52頁至第58頁），足見系爭地上物確有占用原告所有之系爭土地無訛，準此，堪信原告主張之事實為真正。從而，原告依民法第767條之法律關係，請求被告應將原告所有坐落系爭土地如附圖所示編號A之系爭地上物（面積40.69平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予

01 原告，為有理由，應予准許。

02 (二)原告得否請求被告就占用系爭土地期間負不當得利返還責任
03 ？若可，數額應以若干為適當？

04 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於土地租金之利益，且
05 其占有確已妨害所有人之使用收益時，該土地所有權人自亦
06 受有相當於租金之損害，此應屬社會之通念。是請求人請求
07 無權占有人返還占有土地所得之利益，或賠償其損害，原則
08 上自應以相當於該土地之租金額定之（最高法院61年臺上字
09 第1695號判例、94年度臺上字第1094號民事裁判意旨參
10 照）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
11 申報總價年息百分之10為限，而該條規定於租用基地建築房
12 屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。
13 所謂土地之申報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指
14 土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申
15 報地價，則以公告地價百分之80為申報地價，土地法施行法
16 第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規亦有明
17 定。惟考諸該章關於房屋及基地租用之規定，主要為解決國
18 民居住問題，維持民生之安定，由於城市地方人口密集，房
19 屋供不應求，導致有房屋壟斷居奇，高抬房價及房租，方有
20 針對城市地方為租金最高限額規定之必要，非城市之基地租
21 金應不受該租金最高限額規定所拘束，惟適宜之租金標準尚
22 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之
23 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，彼等關係
24 及社會等情事以為決定（最高法院68年臺上字第3071號判例
25 參照）。末按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民
26 法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租
27 金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，
28 已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效
29 之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請
30 求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院49年台
31 上字第1730號判例、65年度第5次民庭庭推總會議決定參

01 照)。查系爭土地為原告所有，被告未經原告同意使用系爭
02 土地，自屬無權占有，是依前開規定及判例意旨，原告請求
03 被告給付於催告被告給付相當於租金之不當得利之日即112
04 年12月13日起回溯5 年即自107年12月14日起至112年12月13
05 日止之相當於租金之不當得利，確屬有據。

06 2.經查，本件系爭土地係位於桃園市龜山區，且申報地價為每
07 平方公尺552元，此有申報地價查詢紀錄可查（見本院卷第8
08 5頁），且兩造對於以此作為不當得利計算之申報地價基礎
09 不爭執（見本院卷第82頁反面），本院斟酌系爭土地接近山
10 區，附近設有桃園市龜山區大坑國民小學，並鄰近國道1
11 號，是依此等基地位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、
12 使用經濟效用等一切情狀，認本件相當於租金之不當得利以
13 申報地價年息之百分之5 為適當。是依上開地價為基準，經
14 計算結果，原告就無權占用系爭土地部分，得請求被告給付
15 自107年12月14日起至112年12月13日止之不當得利，共計5,
16 615元（計算式：552*40.69*0.05*5，元以下四捨五入），
17 逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。被告雖抗辯如上，
18 然原告是否有占用被告之土地未經被告舉證，且無從以此即
19 謂無須負不當得利之損害賠償責任，被告所辯無足可採。

20 四、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請
21 求被告拆除系爭地上物並返還該占用部分土地及依不當得利
22 之法律關係，請求被告應給付原告5,615元，為有理由，應
23 予准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

24 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
25 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
26 附此敘明。

27 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程
28 序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定
29 ，應依職權宣告假執行。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

桃園簡易庭 法 官 蘇品蓁

以上為正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

書記官 潘昱臻