

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度橋簡字第66號

原告 黃玉鳳
吳書瑜
陳美珍

共同

訴訟代理人 王識涵律師

被告 錦祥產業股份有限公司

法定代理人 葉禎吉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年4月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌仟捌佰柒拾伍元，及自民國一〇七年七月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣捌仟捌佰柒拾伍元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為高雄市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，應有部分各 $\frac{1}{3}$ ，被告於民國105年5月27日起至107年7月6日止，無權占有系爭土地搭建廠房使用，應給付原告以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利新臺幣（下同）15,768元，爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告15,768元，及自107年7月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：伊已將占用系爭土地之廠房拆除，認為原告請求以申報地價年息10%計算租金過高等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其為系爭土地之所有權人，被告於上開期間無權占有系爭土地搭建廠房使用等事實，業據其提出與所述相符之

土地登記謄本、現場照片為證（見本院卷第7~10頁），並有本院囑託高雄市鳳山地政事務所現場履勘測繪之複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第106頁），復為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張被告應給付原告以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前詞為辯，則本件應審究者應為：被告應給付原告相當於租金之不當得利金額若干？

四、按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益。民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，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年度台上字第1695號判例參照）。被告既不爭執其於上開期間占有系爭土地，則被告受有使用系爭土地之利益，致原告受有損害，自應返還相當於租金之不當得利。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又按土地法第97條所稱之土地價額係指法定地價而言；法定地價為申報地價，公有土地以公告地價為申報地價，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條、土地法第148條分別定有明文。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，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。爰審酌系爭土地位在高雄市○○區○○路與河濱一巷口，總面積63.41平方公尺，附近有工廠、民宅及舊鐵橋濕地公園，及系爭土地之使用分區及使用地類別均為空白，並非位於工商交通繁榮之都會區等情，有土地登記第一類謄本、本院勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（見本院卷第7、98~101頁），並參酌被告陳稱系爭土地上之廠房拆除前為其自85年間起出租予訴外人台灣愛德克股份有限公司使用等情（見本院卷第90頁反面），堪認以系爭土地申報地價年息8%計算租金，應屬適當，原告主張以申報地價年息10%

計算，尚非適當。準此計算，依前揭土地登記謄本所載系爭土地申報地價為每平方公尺2,880元，被告占用系爭土地之面積為18.25平方公尺，是原告得請求被告給付其所受相當於租金之不當得利金額應為8,875元（計算式詳如附表所示）。

五、從而，原告主張被告應給付原告8,875元，及自本院現場履勘期日翌日即107年7月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 4 月 19 日
橋頭簡易庭 法官 張立亭

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）。

中華民國 108 年 4 月 19 日
書記官 塗蕙如

附表：

期間	系爭土地每平方公尺申報地價	申報地價× 占用面積18.25 平方公尺×8%×經過年數= 該期間租金總額（小數點以下四捨五入）
105 年5 月27日起 至105年12月31日	2,880 元	2,880×18.25×8%× (219/366) = 2,516元

(續上頁)

止		
106 年1 月1 日起 至106 年12月31日 止	2,880 元	$2,880 \times 18.25 \times 8\% \times 1 = 4,205 \text{ 元}$
107 年1 月1 日起 至107 年7 月6 日 止	2,880 元	$2,880 \times 18.25 \times 8\% \times (187/365) = 2,154 \text{ 元}$
		合計：8,875 元