臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第418號

原　　告　王榮達
訴訟代理人　蕭能維律師
複　代理人　楊承翰律師
被　　告　米迦勒農業股份有限公司
法定代理人　郭鼎峯

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108 年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○號土地上如附圖編號A所示建物（面積一一六點七六平方公尺）、編號B所示建物（面積三○○點二四平方公尺）、編號C所示建物（面積四五○點三六平方公尺）、編號D所示建物（面積四三三點六八平方公尺）、編號E所示建物（面積六六點七二平方公尺）、編號F所示建物（面積四六七點○四平方公尺）、編號G所示建物（面積七○○點五六平方公尺）、編號H所示建物（面積一三三點四四平方公尺）、編號甲所示變電箱（面積二點三二平方公尺）、編號乙所示變電箱（面積五點○五平方公尺）、編號丙所示變電箱（面積三點四五平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟柒佰貳拾肆元，及自民國一○八年四月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一○七年十二月二十六日起至騰空返還上開土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣貳仟壹佰肆拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告以拍賣為原因，於民國106年12月26日登記為坐落臺南市○○區○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告為如附圖編號A所示建物、編號B所示建物、編號C所示建物、編號D所示建物、編號E所示建物、編號F所示建物、編號G所示建物、編號H所示建物、編號甲所示變電箱、編號乙所示變電箱及編號丙所示變電箱（下合稱系爭地上物）之所有權人，被告未得原告同意，無權占用系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，請求被告拆除系爭地上物，將該部分土地騰空返還予原告，並給付按系爭土地公告現值10%計算相當於租金之不當得利等語。並聲明：如主文第1項所示；被告應給付原告新臺幣（下同）197,491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107年12月26日起至騰空返還如附圖編號A至H、甲至丙部分土地予原告之日止，按月給付原告16,458元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠系爭地上物係無權占有使用系爭土地：

1.按所有權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、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實

，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

2.原告主張其以拍賣為原因，於106 年12月26日登記為系爭土地之所有權人，被告所有系爭地上物占用系爭土地等情，業據提出與所述相符之系爭土地登記謄本、如附圖編號A至H所示建物之登記謄本、現場照片及空拍衛星圖片為證（見本院卷一第53頁至第89頁、第111 頁至第121 頁、第135 頁至第153 頁，卷二第111 頁），復經本院會同原告及臺南市佳里地政事務所（下稱佳里地政）人員到場勘驗，並囑託佳里地政人員測量屬實，有本院勘驗筆錄、土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷一第101 頁至第105 頁、第157 頁），自堪信為真實。

3.又被告所有系爭地上物，占有使用原告所有系爭土地，揆諸前揭規定，自應由被告就其是否有使用之正當權源負舉證責任。而被告並未舉證證明其所有系爭地上物占用系爭土地有何正當權源，自屬無權占有之情形，據此，原告本於民法第767 條第1 項所有物之物上請求權，請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地騰空返還予原告，自屬有據。

㈡關於不當得利部分：

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。而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年度台上字第1695號、104 年度台上字第715 號判決意旨參照）。

2.原告主張其於106 年12月26日登記為系爭土地之所有權人，被告自斯時起即占用系爭土地，故請求以系爭土地公告現值10% 計算相當於租金之不當得利等語，惟查：

⑴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；第97條、第99條及第101 條之規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1 項、第105 條分別定有明文；所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，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；而法定地價，依土地法第148 條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價，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條前段亦有明文。此外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。經查，系爭土地位在臺南市學甲區，使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地，東側、西側各臨一無路名之柏油道路，往西南方向均可通往臺南市學甲市區，如附圖編號A至H所示均為鋼鐵構造、無牆、屋頂搭設太陽能板之建物，現內部雜草叢生、無栽種任何菇類，系爭土地105 年1 月迄今申報地價為每平方公尺160 元等情，有原告所提之系爭土地登記謄本、如附圖編號A至H所示建物之登記謄本、現場照片、空拍衛星圖片及地價第一類謄本為證（見本院卷一第53頁至第89頁、第111 頁至第121 頁、第135 頁至第153 頁，卷二第109 頁、第111 頁），並有勘驗筆錄存卷可佐（本院卷一第101 頁至第105 頁），本院審酌系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途等因素，認應以系爭土地申報地價週年利率6%計算相當於租金之不當得利為適當。

⑵經查，被告所有系爭地上物無權占用系爭土地之面積共為2679.62平方公尺【計算式：編號A所示建物，面積116.76平方公尺＋、編號B所示建物，面積300.24平方公尺＋、編號C所示建物，面積450.36平方公尺＋編號D所示建物，面積433 點68平方公尺＋編號E所示建物，面積66.72 平方公尺＋編號F所示建物，面積467.04平方公尺＋編號G所示建物

，面積700.56平方公尺＋編號H所示建物，面積133.44平方公尺＋編號甲所示變電箱，面積2.32平方公尺＋編號乙所示變電箱，面積5.05平方公尺＋編號丙所示變電箱，面積3.45平方公尺＝2679.62 平方公尺】，故原告得請求自106 年12月26日起至107 年12月25日止相當於租金之不當得利，應以系爭土地申報地價乘以系爭土地遭占用之面積，乘以週年利率6%，再乘以占用期間，合計25,724元【計算式：160 元x 2679.62 平方公尺x 6%× 1 年＝25,724元，元以下四捨五入，下同】，暨自107 年12月26日起至被告騰空返還如附圖編號A至H、甲至丙部分土地之日止，按月給付2,144 元【計算式：160 元x 2679.62 平方公尺x 6%÷ 12個月＝2,144 元】，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

⑶復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229 條第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。法定週年利率為5%，民法第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。經查，本件原告對被告占用如附圖編號A至H、甲至丙部分土地，得請求106 年12月26日起至107 年12月25日止之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件訴訟，其起訴狀繕本於108 年4 月26日送達被告（見本院卷一第123 頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告併予請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108 年4 月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項、第179 條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地騰空返還原告、給付25,724元，及自108 年4 月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自107 年12月26日起至被告騰空返還如附圖編號A至H、甲至丙部分土地之日止，按月給付2,144

元，均為有理由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　24　　日

民事第三庭審判長法　官　蘇正賢

法　官　陳淑卿

法　官　王鍾湄

以上正本係照原本作成。

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。

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　　108　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　蘇嬿合