臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1398號

原　　告　南棋實業股份有限公司
法定代理人　盧炯生
訴訟代理人　郭明國
被　　告　薛添進

上列被告因竊佔案件，原告提起刑事附帶民事訴訟請求侵權行為損害賠償，經本院刑事庭裁定（109年度附民字第222號）移送前來，本院於民國109年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣柒萬貳仟玖佰柒拾玖元，及自民國一〇九年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣柒萬貳仟玖佰柒拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：

㈠被告明知臺南市○區○○段○○號土地（下稱系爭土地）為他人所有，未經許可不得占有使用，其意圖為自己不法之利益，未經土地所有人即原告之同意，自民國96年11月間某日起至108年9月16日間，以在系爭土地上搭建鐵皮屋架、安裝升降梯，並在地面鋪設水泥之方式，竊占系爭土地，嗣經原告提起告訴，經臺灣臺南地方檢察署於109年4月23日以108年度偵字第17528號起訴書提起公訴，後經本院刑事庭於109年7月7日以109年度簡字第1875號刑事簡易判決判處被告犯竊佔罪，處拘役伍拾日，如易科罰金，以新台幣壹仟元折算一日，原告為此提起附帶民事訴訟，請求被告損害賠償。另被告已與原告就系爭土地成立租賃契約，約定每月被告應給付原告租金新臺幣（下同）1萬元。為此，原告請求被告應以每月租金1萬元計算，給付原告相當於5年租金之不當得利

，即合計600,000元（計算式：10,000Ｘ5Ｘ12＝600,000）。

㈡被告在系爭土地上營業，是在修理汽車的冷氣電機，一台車子需要的空間就要4坪多，被告不可能一次只修理一台車，占用面積不只14.3平方公尺，被告辯稱要賠償原告的金額是2萬多元，但系爭土地一年的地價稅就要將近7千元，這樣不合理，況被告占用的時間將近13年，都是在營業賺錢。又系爭土地是位於住宅區，旁邊是國有財產署的土地，附近都是住宅，原告要跟國有財產署購買就以每坪24萬元之價格。至於被告辯稱要以80年度的公告現值來計算本件租金，但現在公告現值是每平方公尺41,000元。被告在系爭土地上修理冷氣，生意很好，賺很多錢，13年來應該有賺上千萬，賠償原告是應當的，只賠償原告2萬多元是不合理的等語。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年6月2日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠對無權占用系爭土地之事實不爭執，但原告請求之賠償金額過高。被告主張應以系爭土地80年之公告地價每平方公尺10,206.8元計算，被告占用之面積為14.314平方公尺，被告應賠償之金額為26,298元（計算式：10,206.8Ｘ14.314Ｘ0.3%Ｘ5Ｘ12＝26,298）。原告不能以兩造協議之租金作為計算標準，被告認為應以政府公告地價為準。況且，被告沒有占用原告那麼多土地，實際占用面積僅14.3平方公尺，被告現在跟原告租用的面積比原先刑案認定占用的面積大，故不能以兩造現約定之租金數額作為原先無權占用相當租金之計算依據，被告認為原告主張的金額太高。系爭土地是在南區區公所的旁邊，很熱鬧，附近都是住家。被告占用的土地有在營業，是在修理汽車的冷氣等語。

㈡並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠經查，原告主張被告竊占系爭土地之事實，為被告所不爭執，且於臺灣臺南地方檢察署檢察官以108年度偵字第17528號偵查時，已委請臺南市東南地政事務所人員到場測量被告占用面積為14.3平方公尺，有該所土地複丈成果圖附於該刑案卷可證，經本院調取上開刑事案卷核閱108年度偵字第17528號偵卷第75頁無訛。又被告上開竊占系爭土地之行為，業經臺灣臺南地方檢察署檢察官以108年度偵字第17528號提起公訴，經本院刑事庭於109年7月7日以109年度簡字第1875號刑事簡易判決判處被告犯竊占罪，處拘役50日，如易科罰金，以1,000元折算1日確定在案等情，亦經本院依職權調取上開刑事卷宗核閱無誤。綜合上開證據之調查結果，應認被告有無權占用原告所有之系爭土地14.3平方公尺之事實，足以認定。

㈡按因犯罪而受損害之人，於刑事訴訟程序固得附帶提起民事訴訟，對於被告請求回復其損害，但其請求回復之損害，以被訴犯罪事實所生之損害為限，否則縱令得依其他事由，提起民事訴訟，亦不得於刑事訴訟程序附帶為此請求。又提起附帶民事訴訟，應以刑事起訴或判決所認定之犯罪事實所受之損害為限，而其是否符合提起附帶民事訴訟之要件，以刑事庭裁定移送民事庭時之刑事判決所認定之事實為準。經查，原告雖主張被告占用土地之面積不只14.3平方公尺，相當租金之不當得利應以現有租約所約定每月1萬元計算云云，惟觀之本件刑事案件之108年度偵字第17528號起訴書及本院109年度訴字第1875號刑事判決均認定被告無權占用系爭土地面積為14.3平方公尺，可見原告主張被告占用系爭土地面積超過14.3平方公尺之部分，已非本件刑事判決所認定之犯罪事實，依上開說明，自不得於本件附帶民事訴訟程序為請求。再者，兩造現所約定之租約，其約定出租之面積及位置，是否與本件刑事案件判決所認定之竊占面積及位置相符，

亦有疑義，原告就此並未舉證證明，故原告此部分之主張，尚難憑採。

㈢又按於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建物申報總價額年息百分之10為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必需依照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會情感等情事，以為決定。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂土地申報價額，係指該土地之申報地價。經查，系爭土地109年1月之申報地價為每平方公尺9,200元，有系爭土地謄本在卷可佐（本院卷第45頁），故被告主張以該土地登記謄本上所載之前次移轉現值或原規定地價，即80年之每平方公尺10,206.8元作為計算基準，顯較上開109年1月之申報地價每平方公尺9,200元對原告更為有利，是被告此等計算方式之主張（即每平方公尺10,206.8元）應可憑採。復查，系爭土地使用分區為空白，使用地類別為空白，位於臺南市南區，有系爭土地謄本在卷可憑，又依兩造所陳系爭土地係位於南區區公所的旁邊，地處熱鬧區域，附近都是住家，且被告占用系爭土地係作為營業使用（修理汽車冷氣）等情（見本院109年10月12日言詞辯論筆錄），可認被告使用系爭土地之經濟效益非低，本院審酌系爭土地之坐落位置、經濟用途及使用狀況等一切情狀，認以年息10%計算相當於租金之不當得利應屬允恰。依此標準計算，被告占用系爭土地每月可獲相當租金之不當得利金額為72,979元（計算式：10,206.8元x 14.3平方公尺x 10%x 5年＝72,978.62，元以下四捨五入）。

㈣綜上所述，原告依民法第179條不當得利之規定，請求被告

給付原告相當租金之不當得利72,979元，及自原告起訴狀繕本送達翌日即109年6月2日起至清償日止（本院109年度附民字第222號卷第9頁），按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

四、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，為民事訴訟法第79條所明定。本件原告係於刑事程序附帶提起民事訴訟，請求損害賠償，依法免徵裁判費，本院審酌各情，爰確定本件訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

五、本件原告勝訴部分，乃所命給付之金額未逾500,000元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請，僅在促使法院為職權發動，本院自無庸就其聲請而為准駁之裁判。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。另就原告勝訴部分，併依同法第392條第2項依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　黃聖涵

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　　109　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　謝明達