

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第935號

原告 邱東和

訴訟代理人 陳銘傑律師

被告 和勤精機股份有限公司

法定代理人 黃奕翔

訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣174,538元，及其中新台幣159,028元自民國109年8月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新台幣58,180元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新台幣174,538元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為「一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000○000地號土地如附圖所示占用部分土地返還予原告。二、被告應給付原告新台幣（下同）1,252,380元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止按月給付原告20,873元。」，嗣變更聲明為「(1)被告應給付原告4,686,189元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。(2)被告應給付原告444,695元」，因請求之基礎事實

01 均屬同一，應予准許，先予敘明。

02 二、原告聲明求為判決：①被告應給付原告4,686,189元及自起訴
03 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

04 ②被告應給付原告444,695元。③原告願擔保請准宣告假執
05 行。主張略以：

06 (一)原告為彰化縣埔鹽鄉南興段816、817、818、819、820、 82
07 1、822、823、824、986地號土地之所有權人，被告於民國1
08 04年10月1日向原告承租部分土地及其上之建物共計6317.44
09 5平方公尺（1,911坪），租期至109年5月31日止，訂約時每
10 月租金16萬元，自105年8月1日起，調漲為每月18萬元，嗣
11 於106年3月14日調漲為263,000元，都有經董事會決議通
12 過。詎被告除使用承租範圍之土地外，亦將其未經承租之南
13 興段817、823、824、986地號土地如附圖（即彰化縣溪湖地
14 政事務所收件日期文號109年9月16日溪測土字第1433號土地
15 複丈成果圖）所示編號C部分面積266平方公尺、編號B部分
16 面積990平方公尺、編號甲部分面積116平方公尺、編號乙部
17 分面積30平方公尺、編號丙部分面積71平方公尺、編號A部
18 分面積398平方公尺、編號D部分面積303平方公尺，共計2,1
19 74平方公尺之土地（657.635坪）供堆置貨櫃、物品及停車
20 之用，被告無權占用、使用他人土地，顯獲得相當於租金之
21 不當得利。嗣於109年12月31日，被告將附圖所示編號甲部
22 分之棚架、乙、丙部分之貨櫃移除，已將上開占用之土地均
23 返還予原告。

24 (二)被告承租使用原告土地及廠房係做被告公司總部之使用，本
25 質上是從事商業經濟活動，由Google街景，被告公司的大門
26 設有鐵門，也有警衛駐守，占用的系爭土地實際上都在被告
27 占領中，如被告公司廠房有不敷使用之情，應該另行增訂契
28 約，被告無權占有前開系爭土地，就在被告向原告承租土地
29 之比鄰範圍，既然有租賃契約可參，計算標準應該比照租賃
30 契約。被告公司董事會會議紀錄之附件亦載明租金計算係以
31 坪數乘以租金為計算標準，且備註詳載「經詢問並比較房地

01 產仲介資訊，公司附近房租大概在每坪150-200元之間」，
02 顯見該租金係本件無權占有土地之合理計算價格，該租金計
03 算標準是將建物的實際使用面積列入，再去乘每坪的金額，
04 建物已涵蓋在實際使用面積之內，所以計算租金當時，是土
05 地面積加上建物樓層面積再乘以每坪的金額。本件不當得利
06 計算如下：

07 (1)兩造之租約係自104年10月1日起，自104年10月1日起至10
08 5年7月31日止租金為每月16萬元（卷35頁），以租賃面積
09 1,911坪換算，每坪84元，本件被告占用面積657.635坪，
10 每月之不當得利為55,241元，共計10個月，總計552,410
11 元。

12 (2)105年8月1日起至106年3月31日止租金為每月18萬元（卷1
13 12頁），以租賃面積1,911坪計算，每坪94元，本件占用
14 面積657.635坪，每月之不當得利為61,818元，共8個月，
15 計494,544元。

16 (3)106年4月1日起至109年8月3日止租金為每月263,000元
17 （卷40頁），租賃面積1,911坪，每坪138元，每月之不當
18 得利為90,754元，共40個月又3天，計3,639,235元。上開
19 (1)(2)(3)金額總計4,686,189元。

20 (4)被告於109年12月31日已返還占用土地，故起訴後之不當
21 得利請求自109年8月4日起至109年12月31日，共4個月又2
22 7天。每坪138元，占用面積657.635坪，每月之不當得利
23 為90,754元，共計444,695元。

24 (三)被告雖否認自104年10月1日起即無權占用系爭土地，然依原
25 告向林務局農林航空測量所調取之航照圖，於104年5月18日
26 系爭土地仍為空地，無任何地上物，104年10月18日系爭土
27 地即有施工之情形，附圖編號丙之貨櫃已置放於系爭土地，
28 原告在104年10月1日將比鄰的土地出租給被告後，被告即開
29 始就系爭土地動工整地。而從105年5月19日之航照圖可見系
30 爭土地已遭佔用如附圖所示之狀況。被告答辯所稱另案抗辯
31 契約無效或酌減違約金云云，與本案無關等語。

01 三、被告聲明求為判決原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保聲
02 請宣告免為假執行。答辯略以：

03 (一)被告對於彰化縣溪湖地政事務所土地複丈成果圖沒有意見，
04 惟否認自104年10月1日起無權占有上開2,174平方公尺（即6
05 57.635坪）土地，縱有無權占用系爭土地之情事，亦不應以
06 每坪138元計算，因被告公司地處偏遠、巷道狹小，經濟價
07 值不高，又被告所占用者並非經營為目的，而係儲放資源回
08 收與垃圾，且因地目為農地，經濟價值甚低，應以申報地價
09 2%為計算相當於租金之不當得利為適當，故不同意原告主張
10 不當得利之計算標準，因本件無權占用的土地僅作停車或堆
11 置物品，不可與商業使用之廠房相比擬，且原告與其家人住
12 居在廠房大門裡面，可以任意進出及使用原告所主張無權占
13 用的土地。

14 (二)兩造前曾就彰化縣○○鄉○○村○○路0000號定立租約，期
15 間自104年10月1日起至109年5月1日止，每月租金16萬元，
16 上開租約，自105年8月1日起，調漲為每月18萬元，然並未
17 經會議同意。該租約坐落之土地是彰化縣○○鄉○○段000
18 ○000地號土地，廠房建物部分僅有B11部分屬於原告所有，
19 後來被告以公司資金增建B11建物以及B12、B13建物，原告
20 卻稱全數總計1,911坪出租給被告，建物部分兩造至今仍爭
21 執中。嗣該租約於106年3月14日提高每月租金為263,000
22 元，原告並以此為標準，計算每坪租金為138元。惟原告擔
23 任被告公司董事長期間，以自己所有之土地、建物出租予被
24 告公司，完全未經過董事會、股東會決議，私自與兒子邱森
25 玉代表被告公司簽立租賃契約，約定與市場行情不符之金
26 額，造成被告損害，被告已於另案抗辯契約無效或酌減違約
27 金。

28 (三)另於110年1月15日土地上的所有建物即將全數拆除，所有關
29 於工廠登記證或其他的電力關係，主管機關命應回復並且土
30 地亦回復農用狀態，土地並無任何特殊性。對於原告提出之
31 航照圖沒有意見，但航照圖無法看出被告在104或105年間無

01 權占有租賃契約以外的土地並為使用。在租賃契約以外的系
02 爭土地即使有經被告無權占有的情況，不當然以兩造契約約
03 定的租金來計算不當得利，租賃以外的土地經濟上的使用價
04 值並不同於廠房之商業使用，故即使有不當得利情況，應
05 該以申報地價年息2%為適當等語。

06 四、兩造不爭執之事實：

07 (一)坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000○000地號土地，均
08 為原告所有。

09 (二)彰化縣溪湖地政事務所109年9月16日溪測土字第1433號複丈
10 成果圖所示，被告無權占用前項土地共計2,174平方公尺
11 (即657.635坪)，分別如下：

12 (1)817地號土地如附圖所示編號C面積266平方公尺土地，作
13 為停車場使用。

14 (2)823地號土地如附圖所示編號B面積990平方公尺土地，作
15 為停車場使用。

16 (3)824地號土地如附圖所示編號A面積398平方公尺土地，作
17 為停車場使用；編號甲面積116平方公尺土地上搭設棚
18 架；編號乙面積30平方公尺土地上放置貨櫃；編號丙面積
19 71平方公尺土地上放置貨櫃。

20 (4)986地號土地如附圖所示編號D面積303平方公尺土地，作
21 為停車場使用。

22 (三)被告已於109年12月31日將占有前項土地之情形撤除。

23 五、得心證之理由：

24 (一)原告主張其所有坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000○0
25 00地號土地，被告無權占用附圖所示編號C面積266平方公尺
26 土地、編號B面積990平方公尺土地、編號A面積398平方公尺
27 土地以及編號D面積303平方公尺土地，均作為停車場使用，
28 占用編號甲面積116平方公尺土地搭設棚架，占用編號乙面
29 積30平方公尺土地、編號丙面積71平方公尺土地上放置貨櫃
30 ，合計2,174平方公尺等語，並提出照片為佐，且為被告所
31 不爭執，復經本院勘驗現場，並囑託彰化縣溪湖地政事務所

測量後製作如附圖所示土地複丈成果圖，自堪信為真實。

(二)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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，依社會通常觀念，可獲得相當於租金之不當得利，所有權人自得請求返還。另土地法第105條準用同法第97條第1項規定，建築房屋之基地租金，以不超過土地申報地價年息百分之10為限。此條所謂土地申報地價，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。另法定地價，依土地法第148條之規定，乃指土地所有權人依土地法所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，此觀該條例第16條規定即明，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值。經查：

(1)坐落彰化縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地，為特定農業區農牧用地，有土地登記謄本在卷可憑，雖屬耕地，然被告在該土地上設置貨櫃、棚架等地上物，並供作被告公司人員停車場之用，與自任耕作之耕地租用顯有不同，而是應認與租用基地建築房屋相當，因此其租金額無土地法第110條第1項地租不得超過地價百分之八規定之適用，故應依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，作為被告無權占用系爭土地所受相當於租金利益價額之計算基準。原告雖主張應比照兩造就相鄰之土地建物租賃契約租金為計算基準，然基地租金之數額，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，承租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104年度台上字第1090號民事判決可參），被告占有系爭土地設置貨櫃、棚架，以及一般停車場使用，已如前述，並非占有系爭土地用以營業獲取利潤，因此鄰地租金僅得作為土地法上開規定在酌

01 定租金數額高低時的審酌事項，尚不得逕以相鄰之土地租
02 賃契約之租金作為不當得利之計算基準，原告主張應按鄰
03 地租賃契約之租金計算，尚非可採。

04 (2)原告主張被告自104年10月1日起無權占用系爭土地等語，
05 此為被告所否認，而依原告所提出之105年5月19日林務局
06 農林航空測量所之航照圖顯示，被告已有在系爭土地上設
07 置棚架、貨櫃，並停放汽車等情（卷189頁），應可認被
08 告自105年5月19日起即有無權占有系爭土地之情形。又系
09 爭土地遭被告占用情形，地形平坦，位於被告公司廠區之
10 內，交通尚稱便利，往來人車不多，有空照圖可參，被告
11 在系爭土地設置貨櫃、棚架，以及作為一般停車場使用，
12 又兩造就鄰地則訂有租賃契約，自106年4月1日起以每坪1
13 38元為計算標準（卷43頁），本院審酌上情，認被告應給
14 付原告相當於租金之不當得利，應以申報地價年息百分之
15 7 計算為適當。

16 (3)又查系爭土地105年起至今申報地價為每平方公尺248元之
17 事實，有地價第一類謄本可證（卷131-137頁），被告占
18 用系爭土地之面積為2,174平方公尺，被告無法律上之原
19 因而獲得相當於租金之利益，分別計算下：

20 ①105年5月19日起至109年8月3日止（起訴前），應為15
21 9,028元（計算式：2,174平方公尺×申報地價248元×7%×
22 1538/365=159,028，元以下四捨五入）。

23 ②109年8月4日起至109年12月31日止，應為15,510元（計
24 算式：2,174平方公尺×申報地價248元×7%×150/365=1
25 5,510，元以下四捨五入）。

26 ③以上合計174,538元（159,028+15,510=174,538）。

27 (4)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
29 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
30 其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條
31 第2項定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的

01 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利
02 率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未
03 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條
04 第1項、第203條分別定有明文。原告得請求之不當得利金
05 額為174,538元，就起訴前得請求之金額即159,028元，請
06 求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年8月12日起至清
07 償日止按年息百分之五計算之利息，合於上開規定，應予
08 准許。

09 (三)從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付174,538
10 元，及其中159,028元自109年8月12日起至清償日止按年息
11 百分之五計算之利息，均屬正當，應予准許；其餘超出此範
12 圍之請求，則無理由，應予駁回。

13 (四)原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為
14 假執行，經核於法有據，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
15 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失去可依附之
16 訴，應一併予以駁回。

17 (五)本件事證已經明確，兩造其餘主張，經審酌後認為對於判決
18 結並無影響，就不再逐一論述。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
21 民事第二庭 法 官 陳弘仁

22 以上正本係照原本作成。

23 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
24 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
26 書記官 許雅涵