

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第834號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 施志遠律師

複代理人 楊喻淵律師

蔡珮辰律師

被告 施明進

訴訟代理人 李淵源律師

施政昌

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地如附圖即彰化縣北斗地政事務所鑑測日期民國115年6月5日土地複丈成果圖所示編號A、面積1,196平方公尺土地之地上物騰空，並將占用土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣1,760元，及自民國115年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國114年5月1日起至返還前項土地之日止，按月給付新臺幣110元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件訴訟繫屬中，原告法定代理人由趙子賢變更為卓翠雲，卓翠雲以民事聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟（卷第93頁），上開書狀經本院送達被告（卷第97-99頁），已生承受訴訟效果。

01 二、原告主張略以：兩造前於民國84年4月間，就坐落彰化縣○
02 ○鄉○○段000地號土地（下稱551地號土地）簽立租賃契約
03 （下稱系爭租賃契約），約定租賃範圍為如附圖即彰化縣北
04 斗地政事務所鑑測日期115年6月5日土地複丈成果圖（下稱
05 附圖）所示編號A、面積1,196平方公尺、編號B1、面積109.
06 29方公尺土地（下合稱編號A、B1土地）；系爭租賃契約已
07 於107年12月10日經原告合法終止，惟編號A、B1土地現仍有
08 建築廢棄物、雜樹、垃圾等地上物堆置於上，且由被告占有
09 中，原告自得請求被告騰空編號A、B1土地，及返還土地予
10 原告。又被告無權占有編號A、B1土地，每月受有相當於租
11 金之不當得利新臺幣（下同）129元，原告得請求被告給付1
12 13年1月1日至114年4月30日止之不當得利2,064元（計算
13 式：129元x16月=2,064元）、遲延利息447元，共2,511元
14 （計算式：2,064+447=2,511元），及自114年5月1日起至返
15 還土地之日止，按月給付不當得利129元。爰依民法第455
16 條、第767條第1項、系爭租賃契約第4條第10項約定請求擇
17 一為其有利判決，及依民法第179條規定，提起本件訴訟
18 語。並聲明：(一)被告應將編號A、B1土地上之地上物騰空，
19 並將占用土地返還原告；被告應給付原告2,511元及自115年
20 7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自11
21 4年5月1日起至返還前項土地之日止，按月給付新臺幣129
22 元。

23 三、被告抗辯略以：系爭租賃契約約定租賃範圍僅有編號A土
24 地，被告已於81年11月30日將編號A土地租賃權利讓予訴外
25 人詹益香，編號A土地上之堆置物並非被告堆置，被告並無
26 清除義務，惟被告同意返還編號A土地予原告；編號B1土地
27 上之地上物並非被告堆置，被告亦無占有上開範圍土地，故
28 原告此部分請求無據。又系爭租賃契約約定範圍僅1,196平
29 方公尺，被告於113年1月1日至114年4月30日受有不當得利
30 為應為1,760元（計算式：110元x16月=1,760元）等語。並
31 聲明：原告之訴駁回。

01 四、不爭執事項：

02 (一)兩造於81年4月間就551地號土地簽立系爭租賃契約，於租賃
03 契約約定承租面積為0.1196公頃。

04 (二)編號A土地為兩造就系爭租賃契約所不爭執之租賃範圍（原
05 告仍主張編號B1為租賃範圍，但被告否認）。

06 (三)被告於81年11月30日與詹益香就系爭租賃契約所約定之租賃
07 範圍簽立讓渡書。

08 (四)系爭土地於107年12月10日已無自任耕作之事實，兩造間租
09 賃契約已消滅。

10 (五)如本院認被告應騰空、返還面積為1,196平方公尺，原告得
11 請求之不當得利以每月110元計算，其中113年1月1日起至11
12 4年4月30日止之不當得利為1,760元（計算式：110x16月=1,
13 760元）。

14 (六)如本院認被告應騰空、返還面積為1,305.29平方公尺，原告
15 得求之不當得利以每月129元計算，其中113年1月1日起至11
16 4年4月30日止之不當得利為2,064元（計算式：129x16月=2,
17 064元）。

18 五、爭點：

19 (一)原告依民法第455條、第767條第1項規定或系爭租賃契約第4
20 條第10項約定，請求被告騰空、返還系爭土地編號A、B1土
21 地，有無理由？

22 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付如訴之聲明第2項所
23 示，有無理由？

24 六、本院之判斷：

25 (一)上開不爭執事項(一)至(六)為兩造所不爭執（卷第263-264
26 頁），且有土地建物查詢資料、系爭租賃契約、讓渡書、原
27 告彰化辦事處108年10月16日台財產中彰二字第10823018320
28 號函、國有土地使用補償金繳款通知書可參（卷第17、87-8
29 8、73-77、23-27、19-20、273-275頁），首堪認屬實。又
30 編號A、B1土地上有雜木、垃圾、廢棄物等情，經原告舉證
31 系爭土地照片（卷第21-23頁），並經本院函囑北斗地政會

01 同本院、兩造至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、照片、土地複
02 丈成果圖可參（卷第107-109、111-119、123頁），原告上
03 開主張，堪信屬實。

04 (二)原告主張編號A、B1土地均為兩造租賃範圍乙節，經被告以
05 前詞爭執編號B1土地非承租範圍等語。本院審酌兩造於系爭
06 租賃契約第1條「租賃耕地標示」已約定租賃地號，並記載
07 租用面積為0.119600公頃（卷第87頁），上開面積經換算結
08 果即為1,196平方公尺，恰為編號A土地面積；原告並無就編
09 號B1亦為其等於系爭租賃契約所約定租賃範圍乙事，再為任
10 何舉證，本院自無從認定編號B1土地亦屬兩造約定之租賃範
11 圍。又兩造於系爭租賃契約已約定「租約終止時，承租人應
12 騰空交還土地，除法令另有規定外，不得向出租機關要求任
13 何補償」等語（卷第88頁）；系爭租賃契約已經原告於107
14 年12月10日合法終止乙節，亦為被告所不爭執（卷第225
15 頁）。堪認被告依系爭租賃契約上開約定，即負有將編號A
16 土地上地上物騰空，及返還占有土地之給付義務。故原告依
17 系爭租賃契約第4條第10項約定為上開請求，核屬有據；本
18 院已認原告依上開約定請求有據，就其依民法第767條第1
19 項、第455條規定就編號A土地為相同請求部分，即無贅述必
20 要。關於編號B1地號土地部分，審酌兩造就編號B1土地並無
21 租賃契約存在，原告無從依民法第455條規定、系爭租賃契
22 約第4條第10項規定，請求被告騰空、返還編號B1土地；又
23 依原告舉證照片等件（卷第21-23頁），均不足以證明編號B
24 1土地上之地上物為被告堆置、所有，堪認原告不能證明被
25 告就編號B1土地上之地上物具有物之管領力，且有利利用地上
26 物占有編號B1土地情形。是原告依民法第767條第1項規定，
27 請求被告騰空、返還編號B1土地，亦屬無據。

28 (三)兩造間就編號A土地已無存有租賃契約，被告現仍占有編號A
29 土地，均如前述；被告迄未返還編號A土地，自係受有相當
30 於租金之不當得利。又被告占有編號A 土地面積為1196平方
31 公尺，每月受有相當於租金之不當得利110元乙節，被告已

01 無爭執（卷第264頁）；因此，原告請求113年1月1日起至11
02 3年4月30日止不當得利1,760元（計算式：110元x16月=1,76
03 0元），及自114年5月1日起至返還編號A土地之日止，按月
04 給付110元部分，即屬有據。原告就113年1月1日起至114年4
05 月30日止之不當得利債權，經原告以民事更正訴之聲明

06 （二）狀催告被告給付，被告於115年7月15日收受上開書狀
07 （卷第267頁），迄今均無給付情形，原告併請求自115年7
08 月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，亦屬有
09 據。就原告依民法第179條規定，請求使用補償金之遲延利
10 息447元部分，雖經原告舉證國有土地使用補償金繳款通知
11 書、使用補償金繳款明細等件（卷第25-27、273-275、277
12 頁），但原告並無陳明被告何以有受有不當得利情形，其依
13 民法第179條規定，請求被告給付使用補償金之遲延利息447
14 元，難認有據。

15 七、綜上所述，原告依系爭租賃契約第4條第10項約定、民法第1
16 79條規定，請求被告騰空、返還編號A土地，及請求被告給
17 付1,760元及法定遲延利息，暨請求被告自114年5月1日起至
18 返還編號A土地之日止，按月給付110元，均有理由，應予准
19 許；逾前開部分之請求，則無理由，應予駁回。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
22 民事第二庭 法 官 劉玉媛

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
27 書記官 康綠株