

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第801號

原告 大覺寺

法定代理人 陳建民

訴訟代理人 王心甫律師

劉宸宇律師

被告 黃文輝

上列當事人間請求返還借用物等事件，經本院於民國114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○○段000地號土地上之廢棄物清除，並將土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣28萬0,485元，及自民國113年8月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年6月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣5,100元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣175萬元供擔保後得假執行；第二項得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地），為原告所有，被告於民國106年10月1日起向原告借用系爭土地，雙方簽立借用同意書（下稱系爭契約），約定借用期間至107年12月31日為止，然其至今仍未返還系爭土

地，是原告依系爭契約第7條、民法第470條、第767條第1項規定，請求被告清除地上物，並將系爭土地返還原告。又被告無權占用系爭土地，應受有相當租金之利益，是原告另依民法第179條、第181條規定，按系爭土地之申報地價（即公告地價80%）年息10%，請求被告給付起訴前五年即108年6月14日起至113年5月31日止之不當得利新臺幣（下同）46萬7,475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113年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付不當得利8,384元。

(二)並聲明：1. 如主文第一項所示。2. 被告應給付原告46萬7,475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113年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告8,384元。3. 願供擔保請准宣告假執行。

### 三、本院之判斷：

(一)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第767條前段定有明文。查原告主張：系爭土地為其所有，被告前向其借用系爭土地，約定借用期間已於107年12月31日屆至，然被告至今尚未清除地上物等情，業據提出土地登記謄本、土地借用證明書影本及現場照片為證（見審訴卷第17-19頁；訴卷第69-71頁），並有本院現場勘驗筆錄可稽（見訴卷第55頁）。被告經合法通知未到庭，亦未提出書狀作何爭執，自堪信原告之主張為真實。是其請求被告清除地上物，並返還系爭土地，即屬有據，應予准許。

(二)次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條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念，是請求無權占有人返還占有土地所得之利益，應以占有人所受之利益為準。另按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價額年息10%為限，所稱之土地價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之

地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價之80%為其申報地價（最高法院91年台上字第2130、81年台上字第1766號、80年台上字第1996號、75年台上字第378號等裁判要旨參照）。又上開規定所稱之10%之限制，乃係指基地租金之最高限額，並非謂必須照申報地價額10%計算之，且基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金比較，以為決定，並非必達申報總地價10%最高額（最高法院46年台上字第855號及68年台上字第3071號判例要旨參照）。

(三)次查，系爭土地之108年至112年公告地價為2,200元/㎡，113年公告地價為2,400元/㎡，此有歷年公告地價可稽（見審訴卷第31頁），以公告地價之80%為其申報地價即為1,760元/㎡（108年-112年）、1,920元/㎡（113年）。再查，系爭土地位於縣道186甲山道旁，鄰近高雄市大社區觀音山風景區，附近商家餐廳林立，人車往來甚為繁榮等情狀，亦經本院勘驗審認，並有原告提出方圓1公里內電子地圖可稽（見訴卷第35-37頁）。爰審酌系爭土地之位置、交通便利性、工商繁榮程度、經濟價值等情事，認原告請求被告返還之不當得利，應按系爭土地申報總價額年息6%計算，即為適當。據此，原告得請求被告給付之金額如下：(1)108年6月14日至108年12月31日共計200日：30,743元（1,760元/㎡×531.30㎡×6%×200日÷365日=30,743元，元以下四捨五入）；(2)109年至112年共計4年：224,421元（1,760元/㎡×531.30㎡×6%×4年=224,421元，元以下四捨五入）；(3)113年1月1日至113年5月31日共計151日：25,321元（1,920元/㎡×531.30㎡×6%×151日÷365日=25,321元，元以下四捨五入）；(4)自113年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付5,100元（1,920元/㎡×531.30㎡×6%÷12月=5,100元，元以下四捨五入）。(1)(2)(3)合計為28萬0,485元。

(四)再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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，復分據民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條所規定。是原告就上開28萬0,485元，併請求被告應自起訴狀繕本送達翌日即113年9月24日起（見審訴卷第87頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條前段及第179條規定，請求被告應將系爭土地上之廢棄物清除，並將土地返還原告，及應給付原告28萬0,485元，並自113年8月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告5,100元，為有理由；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保請求宣告假執行，就被告應返還系爭土地部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；就被告應不當得利金額部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，此部分請求既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，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 114 年 2 月 27 日  
民事第一庭 法 官 陳淑卿

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

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
書記官 蔣禪婷