

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度重訴字第49號

原告 花蓮縣農會

法定代理人 余國基

訴訟代理人 白丁舒惠

訴訟代理人 邱一偉律師

被告 林漢松

上列當事人間返還土地等事件，本院於113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將花蓮縣○○鎮○○段00○○○○地號如附圖一所示B1、B2、B3部分之土地騰空清除地上物、作物，並將土地返還予原告。

二、被告應將花蓮縣○○鎮○○段00○○地號如附圖二所示A1、A2、A3部分之土地上之建物拆除，騰空清除地上物、作物，將土地返還予原告。

三、被告應將花蓮縣○○鎮○○段000地號如附圖三所示斜線部分之土地騰空清除地上物、作物，並將土地返還予原告。

四、被告應給付原告新台幣140,550元，及自民國112年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、被告應自民國112年9月20日起至將土地返還原告之日止，按月給付原告新台幣23,426元。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一、二、三項於原告分別以新臺幣1,218,300元、69,110元、586,800元為被告供擔保後，得假執行。

八、本判決第四項於原告以新臺幣46,850元為被告供擔保後，得假執行。

九、本判決第五項於各期到期後，原告各期分別以新臺幣7,810元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
04 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
05 述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
06 款、第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時聲明一
07 至三項請求：(一)被告應將花蓮縣○○鎮○○段00○00○00○
08 00○000地號之土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新
09 台幣(下同)2,051,615元，及自民事調解聲請暨起訴狀繕本
10 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被
11 告應自民事調解聲請暨起訴狀繕本送達日起，按月給付原告
12 34,193元。嗣於113年12月12日具狀變更前三項聲明如主文
13 第一至五項所示（詳卷第349至351頁）。原告前揭擴張或減
14 縮返還面積及請求金額均係依據複丈結果，核與前揭規定相
15 符，應予准許。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：

18 (一)緣坐落花蓮縣○○鎮○○段00○00○00○00○00○000地
19 號土地（下稱系爭土地）為原告所有。被告未經原告之同
20 意，擅自占用系爭土地栽植作物、種植樹木、建築房屋，
21 經原告於111年間向被告要求返還系爭土地，被告自承無
22 正當權源占用系爭土地，並於111年6月20日簽立「地上物
23 清除同意書」（詳卷第35頁）同意原告清除系爭土地上之
24 地上物。嗣後又拒絕原告進行地上物清除，經原告於112
25 年2月2日委請律師發函催告被告於文到後15日內清除地上
26 物返還系爭土地（詳卷第37-39頁），被告仍無權占用系
27 爭土地如附圖一、二、三所示A1、A2、A3、B1、B2、B3及
28 C斜線部分土地，原告對於系爭土地所有權已受有侵害，
29 依民法第767條第1項規定請求如主文第一項至第三項所
30 示。

31 (二)又被告無權占用系爭土地如附圖一、二、三所示A1、A2、

01 A3、B1、B2、B3及C斜線部分，受有相當於租金之不當得
02 利，查系爭受被告占用之土地面積共計13386.17平方公
03 尺，112年1月之公告現值均為每平方公尺420元，總額為
04 5,622,191元，因系爭土地並非位於都市熱鬧地區，依土
05 地價值總額5%請求為年租金即281,110元應屬合理（計算
06 式：占用面積13386.17平方公尺x420元x5%=281,110
07 元），換算相當於月租金之不當得利即為23,426元（計算
08 式：281,110÷12=23,426），爰以原告提起本件請求前5年
09 計算，被告占用系爭土地受有前5年相當於租金之不當得
10 利為140,550元（計算式：281,110元x5=140,550元），並
11 請求被告自民事調解聲請暨起訴狀繕本送達日（112年9月
12 20日，詳卷第91頁）起至將土地返還原告之日止，按月給
13 付原告23,426元，為此請求如主文第四項至第五項所示。

14 （三）並聲明：1、如主文第一至五項所示。2.願供擔保請准宣
15 告假執行。

16 二、被告則辯以：

17 系爭土地是被告祖父在民國42年向原告購買的，自被告祖
18 父時代就在其上建屋、耕作至今，是被告祖父留下來的，只
19 是沒有移轉登記等語，並答辯聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有
23 權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。經
24 查：

25 1、系爭土地均為原告所有一節，有原告提出之土地所有權
26 狀、土地登記謄本在卷可參（詳卷第25至33頁、41至49
27 頁、361至367頁）。並有鳳林地政事務所函文所附的土地
28 公務用謄本、花蓮縣地籍異動索引可予互核（詳卷第161
29 至181頁），其中系爭50、51、52地號如附圖一所示B1、B
30 2、B3部分之土地被告種有花生等作物，分別占用4004.67
31 平方公尺、3661.25平方公尺、1035.68平方公尺；系爭8

01 2、83地號如附圖二所示A1、A3部分之土地上被告蓋有鐵
02 皮建物，A1占用82地號9.43平方公尺、83地號45.22平方
03 公尺，A3占用82地號39.54平方公尺、83地號74.82平方公
04 尺，A2部分占用83地號324.63平方公尺，其上種植龍眼、
05 芒果、蓮霧、香蕉樹等作物；系爭227地號如附圖三所示
06 斜線部分之土地共計4190.93平方公尺，被告種植柚子樹
07 及檳榔樹、香蕉樹等作物等情，則經本院現場履勘並囑託
08 地政人員實施測量在案，有履勘筆錄、現場照片、花蓮縣
09 鳳林地政事務所113年10月16日函文所附的複丈成果圖等
10 件可憑（詳卷第297至311頁、329至337頁），且為兩造所
11 不爭執，系爭土地現為被告占有使用，上開地上物之事實
12 上處分權人均為被告等情，應可認定。

13 2、被告雖辯稱系爭土地均為其祖父向原告所買受，並提出一
14 份42年10月13日簽訂之土地買賣合約書（下稱系爭合約
15 書）及繳納地價明細表影本為據（詳卷第109至113頁）。
16 然查，系爭合約書上所載買賣標的為鳳林鎮中埔里之農會
17 地土地標示243-15、243-18、243-21三筆地號土地，經依
18 原告聲請向鳳林地政事務所查詢的結果，上述合約書所載
19 地號土地因地號資料不全難以查詢現有地號為何。而系爭
20 綜開段50、51、53、82、83、227地號土地於重測前地號
21 分別為光復段243-82、243-121、243-122、243-201、243
22 -202、243-347地號土地之事實，有鳳林地政事務所函2份
23 及所附之土地登記第一類謄本及異動索引在卷可查（詳卷
24 第161至183頁、第365至367頁），顯見系爭土地重測前地
25 號與系爭合約書上之地號並不相符，又系爭合約書上所載
26 鳳林鎮中埔里之農會地土地標示243-15、243-18地號土
27 地，業經訴外人楊碧清向本院以83年度訴字第56號訴請原
28 告為土地所移轉登記並獲勝訴判決之事實，業經本院依原
29 告聲請調取該判決在卷可查（詳卷第266-1至266-1頁）。
30 顯見鳳林鎮中埔里之農會地土地標示243-15、243-18地號
31 土地現已非原告所有，與原告為本件系爭土地所有權人應

01 非相同之地段，是被告據以主張有合法占有系爭土地權
02 源，難認為有理，應不可採。

03 3、從而，原告基於系爭土地所有權人之地位，依民法第767
04 條第1項規定，請求被告拆除地上建物，騰空清除地上
05 物、作物並返還土地，為有理由，應予准許。

06 （二）次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土
08 地、房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
09 念。準此，無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並
10 致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得
11 利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。
12 本件被告無權占用系爭土地上如附圖一、二、三所示範
13 圍，原告依民法第179條規定請求其給付占用期間相當於
14 租金之不當得利，自屬有據。

15 （三）又無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社會
16 通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
17 照）。次按耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一
18 般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地，農業發展
19 條例第3條第11款定有明文。再按耕地之地租不得超過地
20 價百分之8，約定地租或習慣地租超過地價百分之8者，應
21 比照地價百分之8減定之，不及地價百分之8者，依其約定
22 或習慣。前項地價指法定地價；土地所有權人依本法所申
23 報之地價，為法定地價，土地法第110條第1項、第2項、
24 第148條分別定有明文。又按所謂「不得超過地價百分之
25 8」，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報地價百
26 分之8計算之。耕地租金之數額，除「以耕地申報地價為
27 基礎」外，尚須斟酌耕地之位置，工商業繁榮之程度，承
28 租人利用耕地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金
29 相比較，以為決定，並非必達申報地價百分之8之最高額
30 （最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查，
31 系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用

地等情，有前揭土地登記謄本在卷可稽，而依本院至現場履勘之結果，可知系爭土地遠離市區，周遭均為雜草地或林木，無商業活動，原告占用系爭土地係作為農作之用，鐵皮屋亦僅供做倉庫使用，此並有前揭勘驗筆錄及履勘照片附卷可憑，是以，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，認原告主張依112年1月公告現值年息百分之5計算被告無權占有所受之相當於租金之不當得利，應為適當。

（四）另按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金利益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。查原告於112年4月27日提起本件訴訟，有起訴狀上之收狀戳章可稽（見本院卷第17頁），是原告僅請求起訴前5年即107年4月28日至112年4月27日計算之不當得利，誠屬有理。

（五）系爭土地112年1月之公告地價均為每平方公尺420元，有前述土地登記謄本在卷可查，而依附圖一、二、三所示之測量結果，系爭50、51、52地號如附圖一所示B1、B2、B3部分之土地被告分別占用4004.67平方公尺、3661.25平方公尺、1035.68平方公尺；系爭82、83地號如附圖二所示A1、A2、A3部分被告共計占用493.64平方公尺（ $9.43+45.22+324.63+39.54+74.82=493.64$ ）；系爭227地號如附圖三所示斜線部分被告占用之土地面積為4190.93平方公尺，共計占用13386.17平方公尺（ $4004.67+3661.25+1035.68+493.64+4190.93=13386.17$ ），是原告請求依土地價值總額5%計算相當於租金之不當得利，年租金計281,110元（ $13386.17\text{平方公尺}\times 420\text{元}\times 5\%=281,110$ 元），每月相當於月租金之不當得利為23,426元（計算式： $281,110\div 12=23,426$ ，元以下四捨五入），應屬有

理。從而，原告請求被告給付起訴前5年相當於租金之不
當得利140,550元（計算式：281,110元x5=140,550元），
並請求被告自民事調解聲請暨起訴狀繕本送達日（即112
年9月20日，詳卷第91頁）起至將土地返還原告之日止，
按月給付原告23,426元，為有理由。

（六）未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；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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
33條第1項本文、第203條分別定有明文。經查，原告對被
告之前揭140,550元不當得利返還債權，係屬給付無確定
期限之金錢債權，而起訴狀繕本係於112年9月20日送達被
告，已如前述，是以，原告併請求被告自起訴狀繕本送達
翌日即112年9月21日起至清償日止，按法定利率即年息百
分之5計算之遲延利息，亦為有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條及第179條規定，請求判決如
主文第一至五項所示，為有理由，應予准許。又原告陳明願
供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准
許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

民事第一庭 法 官 陳雅敏

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他

01 造當事人之人數附繕本)。

02 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

04 書記官 胡旭玫