

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

110年度宜簡字第233號

原告 宜蘭市同昌大廈管理委員會

法定代理人 林仁正

訴訟代理人 劉安桓律師

被告 鉅閣建設開發有限公司

法定代理人 吳哲緯

上列當事人間因請求返還土地事件，本院於民國110年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落宜蘭縣○○市○○段00地號土地如附圖即宜蘭縣宜蘭地政事務所民國110年9月6日複丈之土地複丈成果圖所示編號C部分面積0.53平方公尺之柵欄及編號D部分面積2.07平方公尺之竹籬拆除，並將占有土地返還予原告及其他共有人。

二、被告應給付原告新臺幣331元，及自民國110年8月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事

01 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，
02 其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度臺上字第
03 1780號民事判決意旨參照）。查坐落宜蘭縣○○市○○段00
04 地號土地（下稱：「系爭土地」）既為原告社區全體區分所
05 有權人所共有，則原告就本件訴訟，雖非該訴訟標的法律關
06 係之主體，然對於系爭土地既有管理權，則其本於管理系爭
07 土地所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴
08 訟實施權，依前揭說明，即為適格之當事人。

09 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
10 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請（見本案卷第106
11 頁）。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張：系爭土地為原告社區所有，被告搭建如附圖所示
14 之柵欄C部分及竹籬D部分無權占用系爭土地。爰依民法第76
15 7條、第179條規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所
16 示；被告應給付原告新臺幣（下同）229,440元，及自起訴
17 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
18 利息；原告願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
20 狀以為聲明或陳述。

21 參、得心證之理由

22 一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段定有明文。又當事人對於他造主張之事實，於言詞
25 辯論不爭執者，視同自認，民事訴訟法第280條第1項前段亦
26 定有明文。

27 二、查原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之公寓大廈
28 管理組織報備證明、地籍圖謄本、宜蘭縣宜蘭市公所民國
29 （下同）110年2月25日函、宜蘭縣宜蘭地政事務所（下稱：
30 「宜蘭地政」）109年10月19日土地複丈成果圖、占用系爭
31 土地現狀圖、租金行情、出售建案廣告、街景圖、系爭土地

01 公告土地現值及公告地價查詢表（見本案卷第21至35頁、第
02 77至81頁）為證，且經本院勘驗現場及囑託宜蘭地政測量屬
03 實，製有勘驗筆錄、現場照片及附圖所示土地複丈成果圖在
04 卷可稽（見本案卷第55至70頁、第85頁），而被告經合法送
05 達通知，既未到院爭執，復未提出書狀作何聲明或陳述，視
06 同自認，核與證人王筱廷到庭結證稱：伊是宜蘭市同昌大廈
07 的總幹事，本案卷第85頁複丈成果圖所示C、D部分，當時
08 伊有詢問被告銷售小姐，被告在建造圍籬時，伊有請被告不
09 要架設在系爭土地上，那個小姐說沒有權利，叫伊去找被告
10 之老闆，依法律程序進行，後來伊就去聲請地政機關鑑界，
11 鑑定當天銷售小姐還有在場，有釘六個釘子，確定被告有占
12 用系爭土地，那個小姐還有簽名；這個銷售小姐是在預售屋
13 走到底最左邊銷售中心辦公，但是沒有放招牌，這位銷售小
14 姐不否認前述柵欄與竹籬是被告建造的，依稀記得被告應該
15 是去年底建造前述柵欄與竹籬等語（見本案卷第104、105
16 頁）相符，自堪信原告前開主張為真實。

17 三、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益，民法第179條定有明文。而無權占用他人土地，可能獲
19 得相當於租金之利益為社會通常之觀念，亦有最高法院61年
20 臺上字第1695號判例可資參照。本件被告未具任何合法使用
21 之權源，而以前述柵欄及竹籬占有、使用系爭土地，致原告
22 受有權利之損害，已如前述，且被告所受利益與原告所受損
23 害間，具有相當因果關係，則原告自得請求相當於租金之不
24 當得利，惟原告於110年9月22日民事準備暨調查證據聲請狀
25 自承：依據108年6月街景圖可見，系爭土地斯時尚未建造圍
26 籬，嗣被告公司銷售新生墅建案期間，系爭土地建有圍籬等
27 語，並提出街景圖為證（見本案卷第73、79頁），而證人王
28 筱廷到庭結證稱：被告應是去年年底建造前述柵欄及竹籬等
29 語（見本案卷第105頁），故原告自得請求自110年1月1日起
30 至原告起訴前一日之110年6月15日止（見本案卷第7頁收文
31 戳章，共計166日），被告因無權占有系爭土地而受有相當

01 於租金之不當得利；至原告請求起訴回溯5年計算不當得利
02 （見本案卷第15頁）之其他部分，因並未舉證證明被告有何
03 占有行為，以實其說，故無理由，應予駁回。

04 四、依土地法第105條準用同法第97條之規定，城市地方租用基
05 地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價週年利率百分之
06 10為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報
07 之地價即法定地價，此於平均地權條例施行地區，係指地政
08 機關舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有人在公告申
09 報期間內自行申報之地價，土地法施行法第25條、平均地權
10 條例第16條分別定有明文。查系爭土地之申報地價，於110
11 年為每平方公尺2,800元，有申報地價查詢資料附卷可稽
12 （見本案地政資料卷第5頁系爭土地登記謄本所示）。爰審
13 酌系爭土地位於宜蘭縣宜蘭市北區，走路5分鐘內，有喜互
14 惠生鮮超市吳沙店、悅川酒店、宜蘭市新生國民小學等，距
15 離宜蘭轉運站車程約10分鐘，此為公眾周知之事，故應按系
16 爭土地申報地價週年利率百分之10之標準，計算被告所受相
17 當於租金之不當得利。從而，原告請求被告給付4,331元
18 （計算式：2.6平方公尺（占用面積）×2,800元（申報地
19 價）×10%×166/365日=331元，元以下4捨5入），及請求自
20 起訴狀繕本送達翌日即110年8月14日（起訴狀繕本於110年
21 月8月3日寄存送達，加計10日發生送達效力；見本案卷第49
22 頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
23 息，為有理由，應予准許；逾此部分則無理由，應予駁回。

24 肆、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請
25 求被告給付如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許；逾
26 此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

27 伍、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
28 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部
29 分依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執
30 行，僅係促使法院職權發動，無庸另為准駁之諭知；至原告
31 敗訴部分，其假執行之聲請亦應予駁回。

01 陸、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 110 年 11 月 25 日

03 宜蘭簡易庭 法 官 伍偉華

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
06 提出上訴狀（應附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
07 上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 25 日

09 書記官 葉宜玲