

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第417號

01
02
03 原 告 陳金瑞
04 陳達聰
05 陳達元
06 陳淑淳
07 陳能傑
08 陳美枝
09 陳美雪

10 0000000000000000
11 陳啓賢
12 陳仰旻

13 0000000000000000
14 陳儀庭

15 共 同
16 訴訟代理人 蔡家豪律師
17 被 告 泰祥重機械有限公司

18 0000000000000000
19 兼
20 法定代理人 徐文進

21 0000000000000000
22 共 同
23 訴訟代理人 陳鳳暘律師

24 上列當事人間返還土地等事件，本院於民國115年2月3日言詞辯
25 論終結，判決如下：

26 主 文

- 27 一、被告徐文進應將基隆市○○區○○段○○00號地號土地上，如
28 附件複丈成果圖編號B所示（面積5.36平方公尺）之水泥階
29 梯拆除，並將該部分土地騰空返還原告全體。
30 二、被告徐文進應給付原告全體新臺幣3,216元，及自民國114年

01 6月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及
02 自114年6月1日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付
03 原告全體新臺幣89元。

04 三、原告其餘之訴駁回。

05 四、本判決第一項得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以
06 新臺幣4萬1,808元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 五、本判決主文第二項得假執行。但被告徐文進如於假執行程序
08 實施前，以應給付金額及屆期金額為原告全體預供擔保，得
09 免為假執行。

10 六、訴訟費用新臺幣598元由被告徐文進負擔，並給付原告自裁
11 判確定之翌日起至訴訟費用清償日之日止，按週年利率百分
12 之5計算之利息，餘由原告負擔。

13 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

15 壹、原告起訴主張略以：

16 一、原因事實

17 (一)原告全體為基隆市○○區○○段○○00號地號土地之共有人
18 (下稱系爭土地)。然被告徐文進至少自111年6月起無權占
19 有系爭土地，作為其經營被告泰祥重機械有限公司(下稱泰
20 祥公司)之用，並在系爭土地鋪設如附件複丈成果圖編號A
21 所示(面積101.93平方公尺)之水泥平台(下稱系爭水泥平
22 台)，裝設化糞池、廢水管、鋼筋水泥，並在裝設如附件複
23 丈成果圖編號B所示(面積5.36平方公尺)之水泥階梯(下
24 稱系爭水泥階梯)。而原告陳金瑞已寄發存證信函(如原證
25 3所示)，請求被告徐文進清空地上物返還系爭土地，被告
26 徐文進仍置之不理，原告全體遂提起本件訴訟。

27 二、法律主張

28 (一)拆除地上物返還土地部分

29 按民法第767條前段、中段之規定，併參最高法院85年度台
30 上字第1120判決意旨，如原因事實所述被告2人，無權占有
31 系爭土地之事證明確，原告本於所有權人地位，自得依上開

01 規定，請求被告2人，拆除系爭水泥平台、系爭水泥階梯，
02 並將所占用之土地騰空返還予原告全體。

03 (二)相當於租金之不當得利部分

04 1、按民法第179條、土地法第97條第1項、第148條及同法施行
05 法第25條之規定，併參最高法院61年度台上字第1695號判例
06 意旨，原告自得主張被告2人無權占用系爭土地，而受有相
07 當於租金之不當得利，而系爭土地面積為121.54平方公尺
08 (如原證1，土地登記第一類謄本所示)，申報地價為每平
09 方公尺新臺幣(下同)2,000元，1年申報總價為24萬3,080
10 元【計算式：2,000元×121.54平方公尺=4萬3,080元】，以
11 1年申報總價10%計算1年期之租金則為2萬4,308元【計算
12 式：24萬3,080元×10%=2萬4,308元】，每月租金則為2,026
13 元【計算式：2萬4,308元×12個月=2,026元(小數點後四捨
14 五入)】。

15 2、如原證2占用土地照片所示，被告徐文進至少自111年6月起
16 無權占有系爭土地，又如原告起訴前於114年5月14日至系爭
17 土地拍攝之照片(如原證5所示)所示，被告2人仍有占有系
18 爭土地之事實，足徵上開至少36個月之期間，被告2人均有
19 無權占有系爭土地，是被告2人於上開期間所獲不當得利為7
20 萬2,936元【計算式：每月租金2,026元×36個月=7萬2,936
21 元】；又被告2人自於114年6月1日起至返還上開占用土地之
22 日止，亦應按月給付原告全體不當得利2,026元。

23 三、基於上述，聲明：

24 (一)被告徐文進、被告泰祥公司，應將系爭土地上如附件複丈成
25 果圖編號A所示(面積101.93平方公尺)之水泥平台、如附
26 件複丈成果圖編號B所示(面積5.36平方公尺)之水泥階梯
27 拆除，並將該部分土地騰空返還原告全體。

28 (二)被告徐文進、被告泰祥公司，應連帶給付原告全體7萬2,936
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
30 分之5計算之利息，暨自114年6月1日起至騰空返還聲明第
31 一項土地之日止，按月給付原告全體2,026元。

01 (三)願供擔保請准宣告假執行。

02 貳、被告徐文進、被告泰祥公司答辯略以：

03 一、系爭土地係坐落於被告徐文進所有之基隆市○○區○○段○

04 00○00號地號土地（下稱系爭被告土地）旁，而系爭被告土

05 地為被告徐文進借予被告泰祥公司使用。

06 二、被告徐文進承認其鋪系爭水泥階梯無權占用系爭土地，並非

07 被告泰祥公司所鋪設，被告徐文進願拆除並給付相當於租金

08 之不當得利。被告等均否認鋪設系爭水泥平台，而係基隆市

09 政府、基隆港務局為開發港埠用地，請其承包商所施作，而

10 被告泰祥公司僅有於113年11月20日下午2時37分、114年5月

11 14日晚間8時9分，因作業程序需求，偶然使用系爭水泥平

12 台，數分鐘後旋即清空、離開，是原告提出原證5之照片並

13 無法證明被告2人長期占用系爭土地之系爭水泥平台。

14 三、被告徐文進願拆除系爭水泥階梯，並給付相當於租金之不當

15 得利，然被告徐文進認為，應以所占土地面積1年申報總價

16 5%計算1年期之租金，並願給付2年期之相當於租金之不當得

17 利，故被告徐文進願給付之相當於租金之不當得利為1,072

18 元【計算式：2,000元×5.36平方公尺×5%×2年=1,072元】。

19 四、基於上述，聲明：

20 (一)原告之訴駁回。

21 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 參、本院之判斷

23 一、請求拆除地上物返還土地部分

24 (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；

25 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

26 段、中段定有明文。

27 (二)拆除系爭水泥平台並返還土地部分

28 原告主張被告徐文進、被告泰祥公司在系爭土地鋪設系爭水

29 泥平台，無權占有系爭土地，作為其經營被告泰祥公司之

30 用。業據被告徐文進、被告泰祥公司否認係鋪設系爭水泥平

31 台。而原告復未能舉證證明系爭水泥平台係被告徐文進、被

01 告泰祥公司鋪設，則原告對此有利於己之事實，既未能舉證
02 證明，其此部分所為之主張，即非可採。是被告徐文進、被
03 告泰祥公司對系爭水泥平台既無所有權或處分權存在，原告
04 自不能對於無處分權人請求拆除系爭水泥平台，故原告此部
05 分之請求，自屬無據，應予駁回。

06 (三)拆除系爭水泥階梯並返還土地部分

07 原告另主張被告徐文進、被告泰祥公司無權占有系爭土地，
08 並在系爭土地上鋪設系爭水泥階梯使用。被告徐文進對於系
09 爭水泥階梯係其所鋪設、無權占有系爭土地並不爭執，亦願
10 拆除系爭水泥階梯；被告泰祥公司則否認上情。是原告依民
11 法第767條第1項前段、中段之規定，得請求被告徐文進，將
12 系爭水泥階梯拆除，並將該部分土地騰空返還予原告全體，
13 於法自無不合，應予准許。另對被告泰祥公司之請求，則無
14 證據可茲採信，即非可採，應予駁回。

15 二、相當於租金之不當得利部分

16 (一)按無法律上之原因受有利益，而致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能
18 獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年
19 台上字第1695號判決先例要旨參照）。

20 (二)本件依據前開認定僅被告徐文進以系爭水泥階梯無權占有原
21 告所有之系爭土地，是以原告僅得請求被告徐文進系爭水泥
22 階梯占有系爭土地之不當得利，其餘請求均無理由，應予駁
23 回。而參以原告提出之占用土地照片、起訴前拍攝之照片
24 （如原證2、5所示），及勘驗測量筆錄所附照片系爭水泥階
25 梯仍未拆除之事實，原告主張被告徐文進自111年6月1日起
26 至114年6月1日，合計有36個月之時間為無權占有，應為可
27 採。則原告依民法第179條之規定，請求被告徐文進，返還
28 以系爭水泥階梯無權占有系爭土地，合計36個月期間相當於
29 租金之不當得利，即屬有據；至被告徐文進稱僅給付2年期
30 之相當於租金之不當得利，惟其並未提出證據證明其以系爭
31 水泥階梯占有系爭土地僅有2年之期間，是其所辯並不可

01 採。

02 (二)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
03 價年息10%為限；第97條之規定，於租用基地建築房屋準用
04 之，土地法第97條、第105條定有明文。另基地租金之數
05 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工
06 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
07 項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字
08 第3071號民事判決意旨參照）。而本院審酌系爭土地位於基
09 隆港西岸，緊鄰道路，交通便利，且附近有碼頭、工廠係重
10 要之港埠用地，故認原告主張，以系爭土地申報地價年息百
11 分之10計算相當於租金之不當得利數額，尚屬適當。

12 (三)準此，被告徐文進無權占有系爭土地之面積，如附件複丈成
13 果圖編號B所示為5.36平方公尺，原告得請求被告徐文進，
14 合計36個月（即3年）期間，以系爭水泥階梯占有使用系爭
15 土地，並以申報地價年息百分之10為租金計算基準，計算之
16 相當於租金之不當得利3,216元【計算式：2,000元×10%×5.3
17 6平方公尺×3年=3,216元】，併得請求被告徐文進自114年6
18 月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金
19 之不當得利89元【計算式：2,000元×10%×5.36平方公尺÷12
20 個月=89元（元以下四捨五入）】，逾此範圍，則無理由，
21 應予駁回。

22 三、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
26 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
27 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
28 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
29 項前段、第203條分別定有明文。本件原告就上述得請求被
30 告徐文進給付之相當於租金不當得利3,216元部分，係不當
31 得利之債，自屬無確定期限者，又未約定利率，則被告徐文

01 進自受催告時起，負遲延責任。是原告請求以起訴狀繕本送
02 達被告徐文進之翌日即114年6月18日起至清償日止，按週年
03 利率百分之5計算之利息，自屬有據，應予准許。

04 肆、綜上所述，原告依民法第767條前段、中段及同法第179條規
05 定，請求如主文第一、二項部分均有理由，應予准許；逾此
06 部分請求，則無理由，應予駁回。

07 伍、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，原告勝
08 訴如主文第一、二項所示部分，命給付之金額均未逾50萬
09 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告
10 假執行，並依聲請酌定免為假執行之擔保金，爰諭知如主文
11 所示。原告敗訴部分，其假執行失所附麗，應予駁回。

12 陸、本件事證已經明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊或防禦方法
13 及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
14 結果，爰不逐一論列，附此敘明。

15 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日
17 民事第一庭法 官 王翠芬

18 以上正本係照原本作成。

19 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
20 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
21 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
22 判費。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日
24 書記官 王叙閣