

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第850號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 張瑋漢律師

被告 陳明

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於高雄市○○區○○段00地號土地內如附件所示暫編地號10(1)面積2平方公尺之地上物拆除、暫編地號10(2)面積16平方公尺之地上物拆除；坐落於高雄市○○區○○段00地號土地內如附件所示暫編地號11(1)面積8平方公尺之地上物拆除、暫編地號11(2)面積27平方公尺之地上物拆除；坐落於高雄市○○區○○○段0000地號內如附件所示暫編地號4224(1)面積14平方公尺之地上物拆除；坐落於高雄市○○區○○○段000000地號內如附件所示暫編地號4224-2(1)面積12平方公尺之地上物拆除、暫編地號4224-2(2)面積10平方公尺之地上物拆除，並將所占用之土地騰空回復原狀返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬參仟參佰貳拾玖元，及自民國一一三年三月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年一月一日起至返還第一項土地之日止，按日給付原告新臺幣伍拾參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬肆仟參佰參拾參元供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰萬參仟元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告以新臺幣肆萬參仟參佰貳拾玖元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段0000○000000地號（下稱系爭4224、4224-2地號）、同市區○○段00○00地號（下分別稱系爭10、11地號）等4筆土地為原告所有，原告前於民國97年7月間發現被告占用，經催討被告交還或辦理租用未果，原告遂委任律師提起拆屋還地及給付不當得利訴訟，經本院97年審訴字第3243號審理並前往現場，被告斯時表示地上物係由被告使用，但無能力繳納租金等語，該案嗣改分為98年度訴字第893號（按：原告誤載為99年度訴字第893號）審理後，兩造於99年10月15日達成和解並簽立租約，被告同意承租系爭4224、10、11地號如起訴狀附圖（鳳補卷第17頁）紅色部分所示面積76平方公尺部分土地（系爭4224、10、11地號之承租面積依序為34m<sup>2</sup>、14m<sup>2</sup>及28m<sup>2</sup>），租期自100年1月15日起至104年12月31日止，原告隨即撤回起訴。租期屆滿後，被告於105年4月7日與原告續訂租約，租期自105年1月1日起至109年12月31日止，經兩造簽立租賃契約（下稱系爭租約）在案，坐落系爭4224、10、11地號土地上之門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷000號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）為被告所有。因被告自106年起積欠106、107年度租金，經原告對被告取得支付命令及確定證明書後聲請執行，嗣因被告於109年3月2日繳清，而撤回強制執行之聲請；被告復積欠108、109年度租金，原告不同意續約，經多次催討租金未果，原告遂聲請對被告核發支付命令，因被告異議後視為起訴，原告獲得本院111年度鳳小字第95號（下稱95號訴訟）民事勝訴確定判決後再次聲請執行，由本院111年度司執字第63624號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，執行程序中，被告另提債務人異議之訴，經本院111年度雄簡字第2430號判決駁回確定，嗣系爭執行事件因被告清償至110年8月31日止之相當於租金之不當得利而終結。依系爭租約第1條約定，租金依「當期申報地價7%」計算，系爭租約第5條第2款約定略以「契約租賃期

01 間，遇政府重新規定地價時，雙方同意按當期公告地價80%  
02 申報地價，該年期租金應按新舊不同之申報地價分別計  
03 算…」，另系爭租約第7條則約定略以「本契約租期屆滿如  
04 未經雙方同意續約，而乙方（即被告）仍為租賃物之使用  
05 時，每日應按本契約第5條租金計算方式並以相當於日租金  
06 1.4倍之金額給付甲方（即原告）不當得利，…」等語。茲  
07 以，系爭租約已於109年12月31日租期屆滿且未經兩造同意  
08 續約而消滅，被告占用土地之範圍除系爭4224、10、11地號  
09 土地外，已擴張至系爭4224-2地號，爰依系爭租約第13條、  
10 民法第455條及第767條第1項規定，請求被告拆除坐落於系  
11 爭4224、4224-2、10、11地號土地上如附件所示系爭10地號  
12 土地內暫編地號10(1)面積2平方公尺、暫編地號10(2)面積1  
13 6平方公尺、系爭11地號土地內暫編地號11(1)面積8平方公  
14 尺、暫編地號11(2)面積27平方公尺、系爭4224地號內暫編  
15 地號4224(1)面積14平方公尺、系爭4224-2地號內暫編地號4  
16 224-2(1)面積12平方公尺、暫編地號4224-2(2)面積10平方  
17 公尺（下稱系爭土地爭執部分）之系爭建物，並將占用土地  
18 返還予原告；復因被告迄今未拆除系爭建物及返還土地，爰  
19 依系爭租約第7條第1項、民法第179條規定，請求被告給付  
20 自110年9月1日起至112年12月31日止之相當於租金之不當得  
21 利，數額以系爭4224、4224-2、10、11地號公告地價之80%  
22 為申報地價，再以申報地價7%乘以各地號占用面積後乘以  
23 1.4倍計算，金額合計新臺幣（下同）43,329元（計算式如  
24 附表所示）；及給付自113年1月1日起至返還土地之日止，  
25 按日給付相當於租金之不當得利，其數額依上開方式計算  
26 後，金額為53元（計算式如附表所示）。爰聲明求為判令：  
27 (一)被告應將坐落系爭土地爭執部分之系爭建物拆除，並將所  
28 占用之土地騰空回復原狀返還原告。(二)被告應給付原告43,3  
29 29元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至今清償日止按年息  
30 百分之5計算之利息。(三)被告應自113年1月1日起至返還第一  
31 項土地之日止，按日給付原告53元。(四)願供擔保請准予宣告

01 假執行。

02 二、被告則以：系爭4224、4224-2、10、11地號為被告所有，原  
03 告係偽造而來，原告自97年起即對被告興訟，兩造斯時和解  
04 時，被告已要求原告撤回在法院對被告所有訴訟，一筆勾  
05 消，嗣兩造在立委見證下簽立和解書（審訴卷第39頁），被  
06 告並將系爭建物合法證明及上開和解書轉交原告相關承辦人  
07 員，詎原告未將前開文件送交法院，另偽造租約，原告巡查  
08 人員簡銘毅更栽贓偽造事證，致被告欲就系爭建物申請辦理  
09 第一次建物登記迭遭刁難，原告目的係欲掠奪系爭建物；原  
10 告人員劉士楓早有預謀，於108年間透過執行程序成功敲詐  
11 被告支付5萬多元，原告另涉偽造事證，偽簽被告姓名於系  
12 爭租約。被告未積欠原告任何債務，原告就其主張均未提出  
13 證據，亦不提出被告所有系爭建物之合法證明，況兩造既已  
14 簽立系爭和解書，原告之後對被告所提訴訟都應等同無效等  
15 語置辯。

16 三、本院得心證之理由：

17 (一)原告請求返還系爭土地爭執部分：

18 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞  
20 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權  
21 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之  
22 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對  
23 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得  
24 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第  
25 1120號判決意旨參照）。如不能證明，則應認土地所有權人  
26 之請求為有理由。

27 2.經查，系爭10、11、4224、4224-2地號等4筆土地均屬原告  
28 所有，有系爭4筆土地之登記謄本在卷可證（本院卷第205-2  
29 11頁），而被告抗辯，系爭4筆土地均為伊所有，而非原  
30 告，被告偽造文書將伊所有土地之範圍縮小云云（本院卷第  
31 38、224頁），已與上開登記謄本內容不符，且未能舉證證

01 明原告有何偽造文書之行為，其所辯顯與事實及常情不符，  
02 自非足採。又系爭建物占用系爭10、11、4224、4224-2地號  
03 土地，占用位置、範圍如附件所示：系爭10地號土地內暫編  
04 地號10(1)面積2平方公尺、暫編地號10(2)面積16平方公  
05 尺、系爭11地號土地內暫編地號11(1)面積8平方公尺、暫編  
06 地號11(2)面積27平方公尺、系爭4224地號內暫編地號4224  
07 (1)面積14平方公尺、系爭4224-2地號內暫編地號4224-2(1)  
08 面積12平方公尺、暫編地號4224-2(2)面積10平方公尺等  
09 節，業經本院會同兩造及地政人員至現場履勘屬實，製有勘  
10 驗筆錄、複丈成果圖、勘驗照片附卷可稽（本院卷第129-16  
11 3頁），此部分事實已堪認定。

12 3.次查，系爭租約業於109年12月31日租期屆滿且未經兩造同  
13 意續約而消滅一節，有原告提出之台灣糖業股份有限公司土  
14 地租賃契約書在卷可參（鳳補卷第25-27頁），被告固抗  
15 辯，系爭租約是原告強迫自己簽的云云（本院卷第39頁），  
16 然被告縱有受脅迫而簽約，對於受脅迫一節，既未於法定撤  
17 銷期間為撤銷之意思表示，則系爭租約仍為有效，被告有簽  
18 署系爭租約既為真實，且於109年12月31日租期屆滿後兩造  
19 未續約，是原告主張自110年1月1日起，被告之系爭房屋即  
20 非合法占用系爭4筆土地，應已無爭議。故此，被告未能提  
21 出有何合法占用系爭4筆土地之權源，則原告主張依民法第7  
22 67條之規定，被告應拆除系爭建物占用系爭土地爭執部分，  
23 並將佔用土地返還原告，應屬有據。

24 (二)原告請求不當得利部分：

25 再按無法律上之原因而受利益致他人受損害者，應返還其利  
26 益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人之土地，  
27 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61  
28 年度台上字第1695號民事判決可資參照。經查，被告無權占  
29 用系爭土地爭執部分，已如前述，又依系爭租約第1條約  
30 定，租金依「當期申報地價7%」計算，系爭租約第5條第2  
31 款約定以「契約租賃期間，遇政府重新規定地價時，雙方同

01 意按當期公告地價80%申報地價，該年期租金應按新舊不同  
02 之申報地價分別計算…」，另系爭租約第7條則約定「本契  
03 約租期屆滿如未經雙方同意續約，而乙方（即被告）仍為租  
04 賃物之使用時，每日應按本契約第5條租金計算方式並以相  
05 當於日租金1.4倍之金額給付甲方（即原告）不當得利，  
06 …」等語，有系爭租約在卷可參（鳳補卷第25-27頁），且  
07 觀之系爭10、11地號土地於110年申報地價分別為1,760元、  
08 3,120元（系爭4224、4224-2於110年則無申報地價）；系爭  
09 4224、4224-2、10、11地號土地於111年申報地價分別為1,7  
10 60元、880元、1,760元、3,280元有地價第二類謄本在卷可  
11 參（審訴卷第125-129頁、本院卷第213-219頁），而原告依  
12 前開地價謄本及系爭租約之租金計算方式，於附表所示計算  
13 被告自110年9月1日起至112年12月31日止之相當於租金不當  
14 得利金額共43,329元，以及自113年1月1日起至返還侵佔之  
15 土地止，每日應給付原告53元，洵屬合理，應予准許。

16 四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條之規定，及系爭契  
17 約之法律關係，請求被告：(一)將系爭土地爭執部分上之系爭  
18 建物拆除，並將該部分土地返還原告；(二)給付43,329元，及  
19 自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年3月8日（審訴卷第25  
20 頁）起至清償日止按年息百分之5計算之利息；(三)自113年1  
21 月1日起至返還第一項土地之日止，按日給付53元，為有理  
22 由，應予准許。

23 五、就本判決主文第1項部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執  
24 行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定  
25 相當之擔保金額，予以准許，並依同法第392條第2項之規  
26 定，職權宣告被告預供擔保得免為假執行。就本判決主文第  
27 2項部分，係所命給付之金額未逾500,000元之判決，爰依民  
28 事訴訟法第389條第1項第5款之規定，職權宣告假執行，並  
29 依同法第392條第2項之規定，職權宣告被告預供擔保得免為  
30 假執行，以期衡平。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

02 民事第二庭 法官 鄧怡君

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日

07 書記官 林依潔

08 附件：現況測量成果圖（本院卷第191頁）

09 附表1：原告請求返還不當得利之數額

10

地號	占 用 面 積 ( $m^2$ )	110 年 /111 年申報地價 (元/ $m^2$ )	自110年9月 1日起至110 年12月31日 止（共112 日）之相當 租金之不當 得利數額	自111年1月 1日起至112 年12月31止 （共 730 日）之相當 租金之不當 得利數額	自113年1月 1日起至返 還系爭土地 之日，按日 應給付相當 租金之不當 得利數額
系爭4224地號	14	1,626元 (以109年 公告地價2, 033元/ $m^2$ 之 80%，即1,6 26元，作為 110年之申 報地價) / 1,760元	$1,626 \times 7\% \times 112 \div 365 \times 1.4 \times 122 = 746$ (元以下4 捨5入)	$1,760 \times 7\% \times 730 \div 365 \times 1.4 \times 4 = 4,829$ (元以下4 捨5入)	$1,760 \times 7\% \times 14 \div 365 \times 1.4 = 7$ (元以 下4捨5入)
系爭4224-2地 號	22	880元(以1 11年公告地 價1,100元/ $m^2$ 之80%， 即8806元， 作為110年 之申報地 價) /880元	$880 \times 7\% \times 22 \div 365 \times 1.4 \times 122 = 634$ (元 以下4捨5 入)	$880 \times 7\% \times 22 \div 365 \times 1.4 \times 730 = 3,795$ (元以下4 捨5入)	$880 \times 7\% \times 22 \div 365 \times 1.4 = 5$ (元以下4 捨5入)
系爭10地號	18	1,760元/1, 760元	$1,760 \times 7\% \times 8 \div 365 \times 1.4 \times 8 = 746$	$1,760 \times 7\% \times 8 \div 365 \times 1.4 \times 8 = 4,829$	$1,760 \times 7\% \times 8 \div 365 \times 1.4 = 7$

(續上頁)

01

			$122 = 1,038$ (元以下4 捨5入)	$730 = 6,209$ (元以下4 捨5入)	$= 9$ (元以 下4捨5入)
系爭11地號	35	3,120元/3, 120元	$3,120 \times 7\% \times 3$ $5 \div 365 \times 1.4 \times$ $122 = 3,577$ (元以下4 捨5入)	$3,120 \times 7\% \times 3$ $5 \div 365 \times 1.4 \times$ $730 = 22,50$ 1 (元以下4 捨5入)	$3,120 \times 7\% \times 3$ $5 \div 365 \times 1.4$ $= 32$ (元以 下4捨5 入)
合計			5,995元	37,334元	53元