

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第58號

上訴人 陳明

被上訴人 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

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年2月12日臺灣高雄地方法院113年度訴字第850號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮、追加，本院於114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決第六項前段關於職權為假執行宣告部分之裁判廢棄。
- 二、其餘上訴駁回。
- 三、原判決第二項所命給付之金額，減縮為新臺幣（下同）30,824元，及自民國（下同）114年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；第三項所命給付之金額減縮為按日給付38元。
- 四、第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款分別定有明文。被上訴人於原審原依民法第767條第1項規定請求上訴人將如附表一所示土地（下稱系爭土地）內如該表所示占用位置上地上物（下稱系爭地上物）拆除，並將占有之土地返還（原判決另記載被上訴人以民法第455條、兩造於105年間簽訂之租賃契約書〈下稱系爭租約〉第13條為請求權基礎部分應屬誤載），並依民法第179條規定請求上訴人給付43,329元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年1月1日起至返
02 還前開土地之日止按日給付53元（訴字卷第36、223頁），
03 經原審判決後，被上訴人關於請求拆屋還地之訴訟標的，追
04 加民法第455條、系爭租約第13條為請求權基礎，並將金錢
05 請求部分減為30,824元及自114年5月14日民事訴之變更追加
06 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
07 自113年1月1日起至返還前開土地之日止按日給付38元。則
08 被上訴人追加請求權基礎部分，與原訴均係本於系爭地上物
09 占有系爭土地之事實而為請求，可認為請求之基礎事實同
10 一，而金錢請求部分核屬減縮應受判決事項之聲明，均與上
11 開規定相符，應予准許。

12 貳、實體方面

13 一、被上訴人主張：系爭土地為伊所有，伊於105年5月間與上訴
14 人簽訂系爭租約，將如附表一編號1至3所示土地部分面積出
15 租予上訴人，租賃期間自105年1月1日起至109年12月31日
16 止，惟租約期滿後兩造並未續約，但上訴人所有之系爭地上
17 物無權占用系爭土地如附表一所示之位置及面積，伊自得請
18 求上訴人拆除系爭地上物，並將占有之土地返還予伊。又上
19 訴人所有系爭地上物既無權占用系爭土地如附表一所示面
20 積，其顯無法律上之原因而受有相當於租金之不當得利，並
21 致伊受有損害，伊應得請求返還之，以系爭土地申報地價按
22 年息7%計算，伊應得請求上訴人返還110年9月1日起至112年
23 12月31日止合計30,824元，暨自113年1月1日起按日給付38
24 元之不當得利，爰依民法第767條第1項、第455、179條、系
25 爭租約第13條提起本件訴訟，聲明：(一)上訴人應拆除系爭地
26 上物，並將占有之土地騰空回復原狀返還被上訴人。(二)上訴
27 人應給付被上訴人30,824元，及自114年5月14日民事訴之變
28 更追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
29 利息，暨自113年1月1日起至返還第一項土地之日止按日給
30 付被上訴人38元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、上訴人則以：系爭土地為伊所有，是被上訴人竊佔伊土地，

01 其卻自97年起開始誣告伊，又於98年間要求和解，並在法院
02 和解撤案，該和解即等同於判決，應不得再對伊提告。另99
03 年租約為被上訴人偽造，而系爭租約為被上訴人強暴脅迫伊
04 簽訂等語，資為抗辯。

05 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：
06 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
07 駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項：

09 (一)系爭地上物為上訴人所有。

10 (二)系爭地上物占用系爭土地如附表一所示面積。

11 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

12 (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。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
14 前、中段定有明文。經查：

15 1.上訴人固抗辯系爭土地為其配偶即訴外人柯○○自先祖繼承
16 而來，為其所有之土地，並非被上訴人所有，被上訴人勾結
17 大寮地政事務所人員，強迫其將土地讓與被上訴人云云。惟
18 如附表一編號1、2所示土地分別自45年7月1日、57年4月3日
19 即以總登記為原因登記為被上訴人所有，而編號4所示土地
20 係自編號3所示土地分割而來，編號3所示土地則自56年
21 6月15日即以土地重劃為原因登記為被上訴人所有，有土地
22 登記第二類謄本、高雄市政府地政局大寮地政事務所114年6
23 月18日高市地察登字第00000000000號函及函附土地登記公
24 務用謄本、地籍異動索引、土地登記簿可按（訴字卷第205
25 至211頁、本院卷第417至449頁）。則系爭土地自始既登記
26 為被上訴人所有，依法應推定其適法有此權利，而上訴人既
27 未得除去此之登記，且就所抗辯土地登記資料為偽造一節並
28 未舉證證明，自應認系爭土地為被上訴人所有無訛，上訴人
29 上開抗辯，尚非可採。

30 2.系爭土地既為被上訴人所有，上訴人又不爭執其所有系爭地
31 上物占用系爭土地如附表一所示位置，且就其占有係有正當

01 權源復未舉證證明，則被上訴人本於所有權請求上訴人拆除
02 系爭地上物，並將占用之土地騰空返還，自屬有據。

03 3.至上訴人雖抗辯被上訴人於98年間曾要求和解，兩造已在法
04 院和解撤案，該和解即等同於判決，應不得再對其提告云
05 云。惟被上訴人前以上訴人無權占用如附表編號1至3所示土
06 地，請求拆屋還地及返還不當得利，嗣因兩造於99年10月15
07 日以上訴人同意繳交3分之1裁判費、1萬元測量費及5年不當
08 得利費用，並在被上訴人核准後於1星期內簽訂租約並繳畢
09 前開費用為條件達成和解，被上訴人方以兩造已簽訂租約而
10 於100年2月9日撤回起訴，有民事撤回起訴暨聲請狀、臺灣
11 高雄地方法院100年2月10日雄院高民慶98訴893字第00000號
12 函、和解書、書狀可憑（本院卷第127至133頁），足見被上
13 訴人前起訴請求上訴人拆屋還地並返還不當得利時，兩造並
14 非成立訴訟上和解，而係私下和解後由被上訴人撤回起訴，
15 被上訴人自得於新事實發生後再行起訴。又被上訴人係以和
16 解後兩造所簽租約期滿未續約為由而起訴為本件請求，並非
17 就和解前之法律關係再行主張，況關於如附表一編號4所示
18 土地部分未在和解範圍內，自不受該和解契約之拘束，而得
19 請求，是被上訴人上開抗辯亦非可採。

20 (二)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
21 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
22 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
23 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
24 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。次
25 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
26 額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準
27 用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而所謂土地
28 價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言；且
29 法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土
30 地法所申報之地價。經查：

31 1.被上訴人所有系爭土地遭上訴人無權占用如附表一所示部

01 分，既經本院認定如前，則被上訴人主張自110年9月1日起
02 至上訴人返還之日止，上訴人受有使用收益系爭土地之利
03 益，其因而受有損害，請求上訴人償還相當於租金之不當得
04 利，即屬有據。

05 2.系爭土地自110年起申報地價、公告土地現值如附表二所
06 示，有高雄市公告土地現值（含公告地價）查詢結果、地價
07 第二類謄本、地價查詢資料可查（訴字卷第167至173、213
08 至219頁、本院卷第397頁）。又系爭土地需經由私設道路方
09 得通行至力行路，附近有88夜市跳蚤市場、星巴克大寮門
10 市，力行路上商店不少，有原審勘驗筆錄、GOOGLE地圖、照
11 片、空照圖可按（訴字卷第129至159頁）。另被上訴人前係
12 以當期申報地價7%計算租金將附表一編號1至3所示土地部分
13 面積出租予上訴人，有系爭租約可憑（鳳補字卷第25至27
14 頁），且上訴人就其抗辯該租約為被上訴人強暴脅迫其簽訂
15 一節，並未舉證證明，該租約應為上訴人本於自由意志簽
16 訂。是審酌系爭土地附近之交通、生活及商業機能，並兩造
17 前租賃契約所約定之租金等情，認被上訴人請求上訴人給付
18 相當於租金之不當利益，以系爭地上物占用系爭土地如附表
19 一所示之面積及土地申報地價7%計算，應為相當。依此，被
20 上訴人請求上訴人給付110年9月1日起至112年12月31日止合
21 計30,824元（計算式如附表三），暨自113年1月1日起至返
22 還土地之日止按日給付38元（計算式如附表三）之相當於租
23 金之不當利益，洵屬正當。

24 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
25 請求上訴人應將系爭地上物拆除返還占有之土地，並應給付
26 30,824元，及自114年5月16日（本院卷第198頁）起至清償
27 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年1月1日起至返
28 還土地之日止按日給付38元，洵屬有據，應予准許。從而原
29 審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘
30 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。
31 惟上開命上訴人給付部分之價額及金額合計已逾50萬元，不

01 應依職權宣告假執行，且法院於原告未釋明假執行原因時，
02 因原告陳明願供擔保而准許宣告假執行者，應定相當之擔保
03 金額，此觀民事訴訟法第390條規定可明，被上訴人於原審
04 未釋明假執行原因而陳明願供擔保聲請假執行（見訴字卷第
05 182頁），原審就命給付減縮後之30,824元本息部分未酌定
06 擔保金額，逕予宣告假執行，自有未洽。上訴意旨就此指摘
07 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。惟本件為不
08 得上訴第三審事件，經本院判決後，即告確定，毋需為假執
09 行宣告，爰將原判決此部分假執行宣告予以廢棄。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

16 民事第二庭

17 審判長法 官 黃宏欽

18 法 官 陳宛榆

19 法 官 楊淑儀

20 以上正本證明與原本無異。

21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

23 書記官 洪以珊

24 附表一：

編號	土地	占用位置
1	坐落高雄市○○區○○段00地號土地	如原判決附圖所示暫編10(1)（面積2平方公尺）、暫編10(2)（面積16平方公尺）部分
2	坐落高雄市○○區○○段00地號土地	如原判決附圖所示暫編11(1)（面積8平方公尺）、11(2)（面積27平方公尺）部分
3	坐落高雄市○○區○○段0000地號土地	如原判決附圖所示暫編4224(1)部分（面積14平方公尺）

(續上頁)

01

4	坐落高雄市○○區○○ ○段0000○0地號土地	如原判決附圖所示暫編4224-2(1) (面積12平方公尺)、4224-2(2) (面積10平方公尺) 部分
---	----------------------------	--

02

附表二：					
編號	土地	110年	111年	112年	113年
		公告土地現值	公告土地現值	公告土地現值	公告土地現值
		申報地價	申報地價	申報地價	申報地價
1	附表一編號 1所示土地	8,500元/m ²	8,500元/m ²	8,500元/m ²	8,500元/m ²
		1,760元/m ²	1,760元/m ²	1,760元/m ²	1,760元/m ²
2	附表一編號 2所示土地	17,000元/m ²	17,000元/m ²	18,000元/m ²	19,000元/m ²
		3,120元/m ²	3,280元/m ²	3,280元/m ²	3,440元/m ²
3	附表一編號 3所示土地	8,500元/m ²	8,500元/m ²	8,500元/m ²	8,500元/m ²
		1,626元/m ²	1,760元/m ²	1,760元/m ²	1,760元/m ²
4	附表一編號 4所示土地	3,000元/m ²	3,000元/m ²	3,000元/m ²	3,000元/m ²
		636.6元/m ²	880元/m ²	880元/m ²	880元/m ²

備註一：無申報地價者以公告地價80%計算。
備註二：編號4之110年度無申報地價，亦無公告地價，以109年度申報地價計算。

03

附表三：			
編號	土地	110年9月1日起至112年12月31日止	自113年起每日
1	附表一編號 1所示土地	$1760 \times 0.07 \times 18 \times 122 / 365 = 000$	$1760 \times 0.07 \times 18 \div 365 = 6$
		$0000 \times 0.07 \times 18 \times 730 / 365 = 4435$	
2	附表一編號 2所示土地	$3210 \times 0.07 \times 35 \times 122 / 365 = 0000$	$3440 \times 0.07 \times 35 \div 365 = 23$
		$0000 \times 0.07 \times 35 \times 730 / 365 = 16072$	
3	附表一編號 3所示土地	$1626 \times 0.07 \times 14 \times 122 / 365 = 000$	$1760 \times 0.07 \times 14 \div 365 = 5$
		$0000 \times 0.07 \times 14 \times 730 / 365 = 3450$	
4	附表一編號 4所示土地	$636.6 \times 0.07 \times 22 \times 122 / 365 = 328$	$880 \times 0.07 \times 22 \div 365 = 4$
		$880 \times 0.07 \times 22 \times 730 / 365 = 2710$	
5	合計	30824	38

備註：小數點以下四捨五入。