

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第533號

原告 賴謝秋梅  
訴訟代理人 張智宏律師  
被告 賴金麟

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地如附圖（即苗栗縣大湖地政事務所民國113年9月18日土地複丈成果圖）所示水塔A1（面積12.56平方公尺）、水塔A2（面積14.79平方公尺）、冷凍庫B（面積71.29平方公尺）及其他使用部分C（面積462.54平方公尺）等地上物拆除，並將上開占用之土地返還予原告及其他共有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣3563元，及自民國113年7月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年3月21日起至返還前項土地之日止，按月給付原告65元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔200分之197，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣33萬1000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項前段得假執行；但被告如以新臺幣3563元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項後段得假執行；但被告如按月以新臺幣65元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查本件原告起訴時聲明：(一)被告

01 應將坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土  
02 地）上，如附圖所示之面積約550平方公尺之水塔、冰庫及  
03 芭樂樹等地上物拆除，並將占用之土地返還予原告及其他共  
04 有人。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)8712元，及自起訴狀  
05 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨  
06 自民國113年3月21日起至返還前項土地之日止，按月給付原  
07 告145元。(三)願供擔保請准宣告假執行。（卷第17頁）嗣變更  
08 聲明為：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給付原告8890元，  
09 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
10 之利息；暨自113年3月21日起至返還前項土地之日止，按月  
11 給付原告148元。(三)願供擔保請准宣告假執行。（卷第167、  
12 191頁）核原告聲明之變更，係擴張應受判決事項之聲明，  
13 核與前開規定要無不合，應予准許。

14 二、原告主張：系爭土地為原告與其他共有人所共有，原告之應  
15 有部分為1/3。而被告明知系爭土地非其所有，竟未經原告  
16 或其前手之同意，即在系爭土地如附圖（即苗栗縣大湖地政  
17 事務所113年9月18日土地複丈成果圖，下稱附圖）所示以水  
18 塔A1（面積12.56平方公尺）、水塔A2（面積14.79平方公  
19 尺）、冷凍庫B（面積71.29平方公尺）及其他使用部分C  
20 （面積462.54平方公尺）栽種芭樂樹等農作物，以此方式無  
21 權占用原告與他人共有之系爭土地。原告發現上情後，雖請  
22 求被告拆除上開地上物並返還系爭土地，惟經被告反過來要  
23 求補償地上物及農作物之損失，故依民法第821條、第767條  
24 第1項前段及中段、第179條規定，請求被告將所無權占用部  
25 分之系爭土地返還原告及其他共有人，另按原告之應有部分  
26 給付相當租金之不當得利等語。並聲明：(一)如主文第1項所  
27 示。(二)被告應給付原告8890元，及自起訴狀繕本送達翌日  
28 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年3月21日  
29 起至返還前項土地之日止，按月給付原告148元。(三)願供擔  
30 保請准宣告假執行。

31 三、被告則以：被告先父訴外人賴明和於78年2月28日，向訴外

01 人陳賴盡妹即原告伯母，以50萬元購買苗栗縣○○鎮○○○  
02 段0000000○0000000地號（現分別改編為同鎮景山段647、4  
03 89地號）土地，後者土地即為原告主張被告無權占用之系爭  
04 土地。當時因受有關農地不得任意分割規定，故僅辦理前者  
05 土地之所有權移轉登記，後者土地部分雙方約定他日可分割  
06 移轉登記時，再行辦理移轉登記，因此被告先父賴明和係基  
07 於上述買賣契約，長年在原告主張無權占用範圍之系爭土地  
08 上興建蓄水池、駁坎、冷藏庫等農業設施，且多年原告均無  
09 異議，故被告並非無權占有系爭土地等語，以資抗辯。並聲  
10 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保請准宣  
11 告免為假執行。

#### 12 四、本院之判斷：

##### 13 (一)所有權返還及除去請求權部分：

- 14 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；  
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
16 段及中段定有明文。再按各共有人對於第三人，得就共有物  
17 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為  
18 共有人全體之利益為之，同法第821條亦有明文。又以無權  
19 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之  
20 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對  
21 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  
22 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第  
23 1552號、85年度台上字第1120號判決參照）。
- 24 2.原告主張系爭土地為原告與其他共有人所共有，原告之應有  
25 部分為1/3。而被告在系爭土地如附圖所示以水塔A1（面積1  
26 2.56平方公尺）、水塔A2（面積14.79平方公尺）、冷凍庫B  
27 （面積71.29平方公尺）及在其他使用部分C（面積462.54平  
28 方公尺）栽種芭樂樹等農作物，以此方式占用系爭土地等  
29 節，業經原告提出國土測繪圖資服務雲資料、空照圖、土地  
30 登記第一類謄本為憑（第31至33頁、第55至57頁），且為被  
31 告所自認（卷第162頁），自堪信為真實。

01 3.本件應審酌之爭點為：被告占用原告與其他人共有之系爭土  
02 地，是否屬於無權占有？被告抗辯其先父賴明和於78年間向  
03 陳賴盡妹即原告伯母，購得苗栗縣○○鎮○○段000地號土  
04 地，及原告主張被告占用部分之系爭土地，惟後者部分因受  
05 農地不得任意分割規定限制，故未於當時移轉所有權之登  
06 記，僅約定雙方待他日可辦理移轉登記時，再行辦理。被告  
07 占用系爭土地多年，原告均無異議等語（卷第99頁）；原告  
08 則回應：被告所提出之土地買賣所有移轉契約書，未有被告  
09 抗辯之系爭土地待他人可分割移轉登記時，再行辦理移轉登  
10 記之記載，客觀上無足佐證被告抗辯屬實。系爭土地乃原告  
11 先夫訴外人賴玉龍向陳賴盡妹所購得，賴玉龍死亡後由原告  
12 及子女2人共同繼承。陳賴盡妹不可能再出售給被告先父賴  
13 明和。又原告對被告無權占用非無異議，前僅係因不知系爭  
14 土地之界址並被告無權占用之事實等語（卷第113至115  
15 頁）。

16 4.經查，被告所提出之土地買賣所有權移轉契約書（卷第101  
17 至103頁），確實未記載被告所抗辯之情節，即被告先父賴  
18 明和與陳賴盡妹間存有如附圖所示水塔A1（面積12.56平方  
19 公尺）、水塔A2（面積14.79平方公尺）、冷凍庫B（面積7  
20 1.29平方公尺）及其他使用部分C（面積462.54平方公尺）  
21 部分之系爭土地買賣契約，惟因當時系爭土地無法分割，故  
22 陳賴盡妹未依約將系爭土地之上述部分所有權移轉登記給被  
23 告先父賴明和。但是此部分待證事實，業經被告聲請之證人  
24 湯慶修證述綦詳（卷第193至194頁），故可認屬實。至於原  
25 告所述，即系爭土地乃原告先夫賴玉龍向陳賴盡妹所購得，  
26 賴玉龍死亡後由原告及子女2人共同繼承等節，亦經證人湯  
27 慶修證述明確（卷第193頁），是亦足資認定為真實。

28 5.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
29 非經登記，不生效力；前項行為，應以書面為之，民法第75  
30 8條定有明文。就系爭土地之所有權移轉登記，既然係自陳  
31 賴盡妹將權利範圍全部移轉登記給原告先夫賴玉龍，原告先

01 夫賴玉龍死亡後再由原告及其子女2人共有應有部分各1/3，  
02 有原告提出土地登記第一類謄本足考（卷第55至57頁）；又  
03 被告先父賴明和與陳賴盡妹間存有如附圖所示水塔A1（面積  
04 12.56平方公尺）、水塔A2（面積14.79平方公尺）、冷凍庫  
05 B（面積71.29平方公尺）及其他使用部分C（面積462.54平  
06 方公尺）部分之系爭土地之買賣契約，然此買賣契約僅具有  
07 債權之效力，故僅能拘束締約之當事人，對於未參與締約之  
08 第三人即原告並無效力，是故被告或其先父賴明和占用系爭  
09 土地，對於原告而言仍屬無權占有。陳賴盡妹後續未依約移  
10 轉系爭土地所有權之瑕疵，被告因未經登記而未取得系爭土  
11 地之所有權。被告身為其先父賴明和之繼承人，僅得對陳賴  
12 盡妹或其繼承人主張債務不履行之相關債權責任，但不能執  
13 此對抗第三人之原告或其先夫賴玉龍。職是以故，原告依民  
14 法第821條、第767條第1項前段及中段規定，訴請如主文第1  
15 項所示，為有理由而應准許。

## 16 (二)相當租金不當得利部分

17 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
18 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
19 179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以  
20 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其  
21 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人  
22 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租  
23 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695  
24 號判決參照）。請求返還不當得利，並無民法第821條規定  
25 之適用，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請  
26 求返還（司法院院字第1950號解釋、最高法院88年度台上字  
27 第1341號判決參照）。數人負同一債務或有同一債權，而其  
28 給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均  
29 分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同，民法第  
30 271條亦有規定。本件原告主張被告自起訴前5年間均占用系  
31 爭土地其中561.18平方公尺（計算式：水塔A1面積12.56平

01 方公尺+水塔A2面積14.79平方公尺+冷凍庫B面積71.29平方  
02 公尺+其他使用部分C面積462.54平方公尺=561.18平方公  
03 尺)迄今，為被告所不爭執，故足認定為真實，原告因此受  
04 有相當租金之不當利益，致原告無法使用收益系爭土地之損  
05 害，屬於給付可分之金錢債權，是原告依上開法文按其應有  
06 部分1/3，請求被告給付相當租金之不當得利，應屬有據而  
07 應准許。

08 2.復按，城市地方土地之租金，以不超過其申報地價年息10%  
09 為限，土地法第97條第1項定有明文。且上開規定於租用基  
10 地建築房屋準用之，亦為同法第105條所規定。又該條所謂  
11 土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而  
12 言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權  
13 人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係  
14 指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之  
15 時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期  
16 間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價(參看該條例  
17 第16條)。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，  
18 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地  
19 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決  
20 定，並非必達申報總地價年息10%最高額(最高法院68年度  
21 台上字第3071號判決參照)。

22 3.經查，系爭土地使用分區為山坡地保育地，使用地類別為農  
23 特用地，申報地價每平方公尺於107年1月為88元，於109年1  
24 月、111年1月均為96元、於113年1月為104元，有原告提出  
25 之土地登記第一類謄本、本院依職權調閱之地價公務用謄本  
26 可參(卷第55頁、第91至95頁)；另系爭土地附近均為農地  
27 及住家，未鄰近商圈、教育及醫療機構等情，有原告提出之  
28 國土測繪圖資服務雲資料附卷足稽(卷第31頁)，本院審酌各  
29 該上情後，認應以申報地價年息4%之基礎為適當。而被告所  
30 占用之土地面積為561.18平方公尺，是原告請求自108年3月  
31 19日起至113年3月20日止之不當得利數額，即應為3563元

(計算式：【288日X88元/平方公尺+80日X104元/平方公尺】  
÷365日/年X561.18平方公尺X4%+96元/平方公尺X4年X561.18  
平方公尺X4%=10690元，10690元X應有部分1/3=3563元，小  
數點後四捨五入)。而原告另請求自113年3月21日起至返還  
占用系爭土地之日止，按月給付之不當得利數額，則應為65  
元(計算式：104元/平方公尺X561.18平方公尺÷12月/年X4%X  
應有部分1/3=65元，小數點後四捨五入)。於上開範圍內之  
請求應予准許，所餘部分則應駁回。

4. 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
任；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5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項  
前段、第203條分別定有明文。受領人於受領時，知無法律  
上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法  
律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第  
182條第2項已有明文。原告請求被告給付之不當得利請求  
權，自被告知其無法律上之原因時即可請求。本件被告至遲  
於起訴狀繕本送達時，即應知悉其無法律上之原因，而本件  
起訴狀繕本係於113年7月1日送達被告（卷第71頁），故原  
告請求起訴前5年間相當租金不當得利部分，自起訴狀繕本  
送達翌日即同年月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
利息，亦屬有理由。

(三)綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項前段及中  
段、第179條規定，請求被告如主文第1至2項所示，均有理  
由而應准許；所餘請求則屬無據而應駁回。

五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用  
簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3  
款規定，依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假

01 執行部分，僅係促使本院發動職權，無庸另為准駁之諭知。  
02 被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定  
03 相當擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請  
04 已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
06 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

09 苗栗簡易庭 法 官 李昆儒

10 以上正本係照原本作成。

11 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（須  
12 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

14 書記官 金秋伶