

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第305號

原告 吳萍  
訴訟代理人 洪家駿律師  
複代理人 王琦翔律師  
林家駿律師  
蕭凡森律師

被告 張游素菊

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落南投縣○○市○○段000地號及同段900地號土地之床墊、床單及其餘非原生土壤等廢棄物清除，並將前開土地返還與原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣4萬8,534元，及自民國113年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年4月16日起至返還第1項土地之日止，按月於每月16日給付原告新臺幣6,067元及各自翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣245萬供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣733萬8,775元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項於原告以新臺幣1萬7,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣4萬8,534元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)兩造前於民國109年10月30日簽立土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約），由被告向原告承租原告所有坐落南投縣○○市○○段000地號（即重測前軍功寮段237-17地號）、900地

01 號（即重測前軍功寮段237-22地號）土地（下合稱系爭土  
02 地），約定租賃期間自109年10月30日起至111年10月30日  
03 止，為期2年，每月租金新臺幣（下同）9,000元。被告向原告  
04 承租系爭土地時表示欲種植經濟作物使用，但被告實際並未  
05 於系爭土地上種植作物，反係丟棄彈簧床內襯墊材、廢  
06 布、營建廢棄物、刨除之廢棄柏油、垃圾、輪胎、電線等廢  
07 棄物於系爭土地上，於租賃期間屆滿迄今仍未移除，被告自  
08 屬無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項前段規定，請  
09 求被告將系爭土地騰空遷讓返還與原告。被告無權占有系爭  
10 土地，因而受有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條  
11 規定，以系爭土地申報總價年息10%作為計算依據，請求被  
12 告返還自租賃期間屆滿即111年10月30日起至起訴狀繕本送  
13 達翌日止之不當得利4萬8,534元，及自起訴狀繕本送達翌日  
14 起至騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月返還原告不當得利  
15 6,067元。

16 (二)並聲明：如主文第1至3項所示；願供擔保，請准宣告假執  
17 行。

## 18 二、被告抗辯略以：

19 (一)被告收受起訴狀後到庭陳稱：對於原告為系爭土地之所有權  
20 人，及被告以廢棄物無權占有系爭土地之事實，均不爭執，  
21 待被告執行完畢出監後即可將系爭土地清空返還與原告，不  
22 當得利的部分也會繳納等語；後改稱：系爭土地上除彈簧  
23 床、床墊及製作彈簧床之材料外，其餘堆置於系爭土地上之  
24 營建廢棄物、廢棄柏油、垃圾、輪胎、電線，非屬被告所  
25 有，不應要求被告負責等語。

26 (二)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

## 27 三、本院之判斷：

28 (一)按當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義  
29 所行之範圍內，有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自  
30 認之事實為真，以之為裁判基礎，在未經當事人合法撤銷其  
31 自認前，法院不得為與自認事實相反之認定（最高法院108

01 年度台上字第2005號判決意旨參照)。而自認之撤銷，自認  
02 人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認  
03 與事實不符，或經他造同意者，始得為之，此觀民事訴訟法  
04 第279條第3項規定自明。

05 (二)本件兩造於109年10月30日簽立系爭租賃契約，由被告向原告  
06 承租原告所有之系爭土地，約定租賃期間自109年10月30  
07 日起至111年10月30日止，為期2年，每月租金9,000元，業  
08 據原告提出系爭租賃契約(本院卷第109至112頁)為證，被  
09 告對此亦不爭執，堪認屬實。又系爭土地上遍布彈簧床內襯  
10 墊材、廢布、營建廢棄物、刨除之廢棄柏油、垃圾、輪胎、  
11 電線等非原生土壤之廢棄物乙節，經本院會同南投地政事務  
12 所人員及原告訴訟代理人至現場勘驗無誤，有勘驗筆錄、國  
13 土測繪圖資服務雲資料、現場照片(本院卷第113至118、17  
14 9至189、195至201頁)可佐，亦堪認定。

15 (三)對於原告主張被告丟棄彈簧床內襯墊材、廢布等廢棄物於系  
16 爭土地上，致系爭土地於租賃期間屆滿後，仍遭被告以廢棄  
17 物無權占有迄今乙節，被告於收受起訴狀(內附廢棄物及占  
18 用約略範圍之照片)後，已到庭表示不爭執而屬自認(本院  
19 卷第140、141頁)，被告嗣後改稱系爭土地上除彈簧床、床  
20 墊及製作彈簧床之材料外，其餘堆置於系爭土地上之營建廢  
21 棄物、廢棄柏油、垃圾、輪胎、電線，非其所有，不應由其  
22 負責等語(本院卷第284、285頁)，依前開說明，非經被告  
23 舉證自認與事實不符或經原告同意，其自認不得撤銷，而本  
24 件原告已表明不同意被告撤銷自認，被告於本件辯論終結前  
25 又未舉證其先前所為自認與事實不符，自不生撤銷自認之效  
26 力，從而，系爭土地於租賃期間屆滿後，仍遭被告以彈簧床  
27 內襯墊材、廢布、營建廢棄物、廢棄柏油、垃圾、輪胎、電  
28 線等廢棄物無權占有迄今，自堪認定。

29 (四)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
30 民法第767條第1項前段定有明文。本件被告未經原告同意在  
31 系爭土地上棄置廢棄物，於租賃期間屆滿後迄今仍未移除，

01 無權占有系爭土地，原告請求被告將系爭土地上之廢棄物全  
02 數移除，並將系爭土地返還與原告，於法即屬有據。

03 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
04 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有  
05 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於  
06 租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第  
07 1695號判決意旨參照）。故無權占有他人土地者，因無法律  
08 上原因而受占有使用土地之利益，致土地所有權人或管理人  
09 受有無法使用土地之損害，自得依不當得利之法律關係，請  
10 求無權占有人返還相當於租金之不當得利。又土地法第105  
11 條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價額年息  
12 10%為限。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，  
13 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地  
14 之經濟價值及所受利益等項，以為決定。經查：系爭土地鄰  
15 近南投縣南投市綠美橋、位於南投市中興路旁巷弄內，距離  
16 南投市區僅4分鐘車程，有勘驗筆錄（本院卷第185頁）可  
17 佐，足認所在位置尚佳、交通便利，而被告前向原告租用系  
18 爭土地每月租金為9,000元，已超過申報地價10%計算之數  
19 額、系爭土地111年1月之申報地價為每平方公尺248元（本  
20 院卷第119至122頁）。本院審酌上情，認原告請求以系爭土  
21 地申報地價10%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。而  
22 被告占有系爭土地面積合計2935.51（計算式：2101.56+83  
23 3.95=2935.51）平方公尺，依此計算，原告請求被告返還  
24 自租賃期間屆滿後即111年10月30日起至起訴狀繕本送達之8  
25 個月占有系爭土地受有相當於租金之不當得利4萬8,534元  
26 （計算式：2935.51×248×10%÷12×8=48,534【元以下四捨  
27 五入】），及自變更訴之聲明狀送達被告翌日起至返還系爭  
28 土地之日止，按月於16日給付不當得利6,067元（計算式：2  
29 935.51×248×10%÷12=6,067【元以下四捨五入】），亦屬  
30 有據。

31 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及民法第179條規

01 定，請求判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。  
02 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核與民事訴訟法第  
03 390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准  
04 許。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得  
05 預供擔保而免為假執行。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
07 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日  
10 民事第二庭 法官 曾瓊瑤

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
15 書記官 陳彥汶