

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第421號

原告 台灣農林股份有限公司

法定代理人 吳清源

訴訟代理人 龔子淵

被告 簡立翔即大熊櫻花林坊

訴訟代理人 陳泓年律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國114年4月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○段○○○地號土地上如
附圖所示暫定編號121(7)之地上物移除，並將暫定編號121(1)(2)(3)
(4)(5)(6)(7)部分、面積共計壹萬伍仟柒佰伍拾貳平方公尺之土地返
還原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬肆仟玖佰參拾陸元及自民國一百一十
四年一月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

被告應自民國一百一十二年十月五日起至交還本判決第一項所示
土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬零柒佰壹拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣伍萬肆仟玖佰參拾陸
元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行；但被告就第三項於各期到期如分別以新
臺幣壹萬零柒佰壹拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此

01 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別載有明文。查本
02 件原告起訴時，訴之聲明原為：(一)被告應將擅自於原告所有
03 新北市○○區○○段○○○段○○000地號土地(下稱系爭121
04 地號土地)上越界種植之植物及鐵柵門等工作物盡數清除，
05 並返還系爭土地予原告。(二)被告應給付原告自民國112年5月
06 25日起至清償日止相當於租金之不當得利及按年息5%計算
07 之利息。(三)被告應給付原告自112年5月25日起至清償日止相
08 當於租金之侵權行損害賠償及按年息5%計算之利息。嗣經
09 數次變更於114年1月19日最後變更訴之聲明如下述原告聲明
10 所載(見本院卷三第97頁至第101頁)，經核原告就請求被
11 告返還所占用土地部分，確認其範圍及實際面積，乃屬更正
12 事實上之陳述，非訴之變更或追加；另就請求被告移除地上
13 物、返還不當得利之金錢給付部分，則屬減縮或擴張應受判
14 決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，
15 原告所為此部分訴之變更，應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告起訴主張：原告為系爭121地號土地之所有權人，被告
18 未經原告同意，擅自於上開土地種植櫻花木、鋪設路面及設
19 置大門，經營大熊櫻花林坊，占用附表所示如新北市樹林地
20 政事務所113年1月12日土地複丈成果圖(下稱附圖)暫編地號
21 121(1)至121(7)土地，面積15,752平方公尺(下合稱系爭土
22 地)，並兜售門票招攬遊客，收獲利益甚鉅，兩造於108年1
23 月28日共同會勘系爭121地號土地時，被告即已知悉上情，
24 仍越界占用迄今，爰依民法第767條第1項規定，請求被告移
25 除大門及返還系爭土地。又被告無權占用系爭土地，受有相
26 當於租金之利益，致原告受有損害，依民法第179條或第184
27 條規定，原告自得請求被告給付如附表所示相當於租金之不
28 當得利或損害賠償，及自112年10月5日起至返還系爭土地
29 止，按月給付相當於租金之不當得利或損害賠償。並聲明：
30 (一)被告應將座落系爭121地號土地上如附圖暫定編號121(7)鐵
31 柵門移除並應將系爭土地返還予原告。(二)被告應給付原告新

01 臺幣（下同）999,727元，及自114年1月17日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息；另自112年10月5日起至被告返
03 還系爭土地之日止，按月給付17,853元。

04 二、被告則以：位於系爭121地號土地鄰側之多筆地號土地，為
05 被告之父輩及祖輩與原告及訴外人自然保育署新竹分署承
06 租，租地造林，歷時久遠租用範圍甚廣，且未確實點交即交
07 由承租人使用，嗣由被告及家人等持續租用迄今，原告未曾
08 確切將土地範圍界址指明與被告知悉，範圍附圖所示暫編地
09 號121(2)、121(3)土地上之櫻花木為被告父親即訴外人簡文卿
10 種植、121(7)鐵柵門則為被告祖父所設置，已無法正常使
11 用，現均為被告所管理使用，大熊櫻花林坊園區範圍包含附
12 圖所示暫編地號121(1)至121(6)土地、暫編地號121(7)鐵柵門
13 部分，被告雖無占有權源，被告實非惡意占有，系爭位置偏
14 遠荒蕪，原告以申報地價年息10%計算，顯不合理，應以申
15 報地價年息2%計算，原告主張占用系爭土地起算時點有誤
16 認，應自102年5月2日起算等語資為抗辯。並答辯聲明：原
17 告之訴駁回。

18 三、不爭執事項（見本院卷三第249頁至第250頁）

19 (一)原告為系爭土地之所有權人，有土地登記第二類謄本在卷可
20 稽（見本院卷一第21頁）。

21 (二)大熊櫻花林坊園區範圍包含如附圖所示暫編地號121 (1)至12
22 1 (6)土地、暫編地號121 (7)鐵柵門部分，此部分被告無占有
23 權源等情，經本院會同兩造至現場勘驗明確，及囑託樹林地
24 政派員會同測量，有佐證空照圖、現場照片、本院勘驗筆錄
25 及樹林地政以113 年1 月30日新北樹地測字第1136201676號
26 函檢送附圖附卷可稽（見本院卷二第15頁至第25頁、第31頁
27 至第39頁、第43頁至第45頁）。

28 (三)附圖所示暫編地號121 (2)、121 (3)土地上之櫻花木為被告父
29 親簡文卿種植、121 (7)鐵柵門則為被告祖父所設置，現均為
30 被告所管理使用，有準備程序筆錄及民事答辯(四)狀可參(見
31 本院卷三第42頁、第85頁至第86頁)。

01 (四)上開(二)所示的土地範圍並無因地震等不可抗力因素位移之情
02 形。

03 四、爭執事項：

04 (一)原告主張被告無權占用系爭土地，請求被告移除附圖所示暫
05 編地號121 (7)鐵柵門及返還系爭土地有無理由？

06 (二)被告無權占有系爭土地時點？原告得請求之不當得利數額若
07 干？

08 五、本院之判斷：

09 (一)被告現無權占有系爭土地，應移除附圖所示暫編地號121 (7)
10 鐵柵門及返還系爭土地予原告：

11 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，
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
13 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。而以無權
14 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
15 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
16 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有
17 係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請
18 求為有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨參
19 照）。又物之移除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事
20 實上處分權之人，方有移除之權限（最高法院110年度台上
21 字第2140號判決意旨參照）。另當事人主張之事實，經他造
22 於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認
23 者，無庸舉證，民事訴訟法第279條第1項定有明文。

24 2.查原告主張其為系爭土地所有人，被告現經營大熊櫻花林坊
25 一節，核與原告提出土地登記第二類謄本、本院職權調閱經
26 濟部商工登記公示資料查詢服務各1件相符（見本院卷一第2
27 1頁、卷三第341頁）。被告所營大熊櫻花林坊占用原告系爭
28 土地範圍及面積如附圖所示暫編地號121 (1)至121 (6)土地、
29 暫編地號121 (7)鐵柵門（面積合計15,752平方公尺），而該
30 鐵柵門為被告所管理使用，業經本院現場履勘並囑託新北市
31 樹林地政事務所繪測附圖所示土地複丈成果圖在卷可稽（見

01 本院卷二第17頁至第21頁、第45頁），故原告主張其所有系
02 爭121地號土地，其中系爭土地在大熊櫻花林園區內，為被
03 告所占有如附表所示占用土地範圍、面積，為屬可採。又被
04 告於本院審理時自承無占有權源（見本院卷第249頁、250頁
05 筆錄、不爭執事項(二)），已生自認，則原告依民法第767條
06 第1項前段規定，請求被告將附圖所示暫編地號121(1)至121
07 (7)（面積合計15,752平方公尺）土地返還原告，為有理由，
08 應予准許。

09 3.又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責
10 任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證
11 責任。最高法院最高法院105年度台簡上字第16號民事裁判
12 意旨參照。被告雖辯稱如附圖所示暫編地號121 (7)鐵柵門為
13 其祖父所設置一節，然被告於本院勘驗時亦自承該鐵柵門為
14 其所管理使用等語（見本院卷二第23頁），又被告現作為供
15 民眾賞花散步之收費休憩園區，園區內種植有各種櫻花、步
16 道、售票亭、販賣部、公共廁所等設施一節，有kkday商家
17 介紹專文可稽（見本院卷三第275頁至第295頁），而該鐵柵
18 門可作為區隔園區範圍，亦可防止他人任意進入園區內，是
19 以該鐵柵門設置對於被告經營實為重要設施，被告雖稱鐵柵
20 門為其祖父所設置，然設置者與所有權人非必然相當，被告
21 於審理稱附圖暫定編號121(2)(3)土地上櫻花樹為簡文卿所種
22 植，則由簡文卿出資委請被告祖父設置該鐵柵門亦不無可
23 能，難認被告稱鐵柵門為其祖父所設置即逕認該鐵柵門為其
24 祖父所有，再者，依民法第761條規定，動產取得以交付即
25 生效力，交付不必現實移轉占有，受讓人於讓與合意前已占
26 有動產者，於讓與合意時即生效力，是以該鐵柵門設置不但
27 為被告作為收費園區所必要，且已為被告管理使用，被告現
28 實占有該鐵柵門，加以被告園區前為被告之父親簡文卿使
29 用，則被告作為營利收費園區取得鐵柵門之處分權為常態事
30 實，被告就該鐵柵門有管理使用權卻無處分權之變態事實被
31 告亦無提出任何舉證，承此，被告就鐵柵門應有處分權，則

01 原告主張被告應移除附圖所示暫編地號121 (7)鐵柵門，應有
02 所據，則原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告將附
03 圖所示暫編地號121(7)鐵柵門移除為有理由，應予准
04 許。。

05 (二)原告請求被告給付自112年5月2日起占有系爭土地部分相當
06 於租金之不當得利，為有理由：

07 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
08 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
09 還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別
10 定有明文。又無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之
11 利益為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金
12 之損害，自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金
13 之不當得利；不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依
14 權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還
15 之範圍，應以受領人所受之利益為度。又無權占有他人土
16 地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償
17 還其價額（最高法院61年台上字第1695號判決、108年度台
18 上字第872號判決要旨參照）。

19 2.原告主張被告無權占用系爭土地應自108年1月28日起算一
20 節，為被告所否認，並以前詞置辯。又原告主張前因新北
21 市政府農業局以原告所有系爭121地號土地及鄰地（三峽區竹
22 崙段竹坑小段121-5、121-17地號土地）疑未先擬具水土保
23 持計畫即在該地區開挖整地、堆積土石擅自使用山坡地，涉
24 違反水土保持法，而於108年1月28日通知兩造、鄰地所有人
25 等人現場會勘等情，業據原告提出新北市政府農業局108年1
26 月25日函文、108年2月1日函文、兩造於110年9月28日簽訂
27 不動產土地買賣協議書（見本院卷三第205頁至第233頁、第2
28 35頁至第243頁）各1件為據，並經本院調閱新北市政府農業
29 局108年1月28日會勘記錄記載有行為人為簡文卿坦承係其所
30 為、現況為開挖道路、種植櫻花樹，並有簡文卿簽名一節，
31 有新北市政府辦理違規使用山坡地案件現場會勘記錄（見本

01 院卷三第307頁) 1紙核閱相符，可知被告父親簡文卿於108
02 年1月25日承認其有在原告系爭121地號土地、原告系爭121
03 地號土地相鄰之121-5地號、121-107地號土地上，開挖道
04 路、種植櫻花樹林為開挖整地行為一節，應堪認定。又原告
05 主張簡文卿與簡立翔先後擔任大熊櫻花林坊之負責人，被告
06 應承受簡文卿占用土地之行為，惟按獨資組織營利事業對外
07 雖以所經營之商號名義營業，實際仍屬個人事業，應以該獨
08 資經營之自然人為權利義務主體。查大熊櫻花林坊設立日為
09 112年5月2日、組織類型為獨資，負責人為簡立翔一節，有
10 本院職權調閱經濟部商工登記公示資料查詢服務(見本院卷
11 第341頁) 1紙在卷可稽，是以大熊櫻花林坊獨資商號於112
12 年5月2日設立，並由簡立翔擔任負責人，應堪認定。大熊櫻
13 花林坊為獨資商號，縱認簡文卿前曾於112年5月2日之前以
14 大熊櫻花林坊名稱對外營業，為大熊櫻花林坊實際負責人，
15 然簡文卿於108年1月25日起至112年5月1日間無權占用系爭
16 土地，亦因權利義務主體不同，而與被告無涉。故被告無權
17 占用系爭土地之不當得利期間應自112年5月2日起算，原告
18 就被告無權占用系爭土地請求被告給付自112年5月2日起
19 算，至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得
20 利，應屬有據，逾此期間，則無所據。

21 3.次按耕地地租不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過
22 地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其
23 約定或習慣；前項地價指法定地價，未經依規定地價之地
24 方，指最近3年之平均地價，土地法第110條定有明文。又所
25 謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該
26 法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規
27 定之土地公告現值，且前開租金之最高限額，非謂必照申報
28 價額8%計算，尚須斟酌土地位置、工商繁榮程度、使用人
29 利用基地之經濟價值與所受利益等情事，以為決定(最高法
30 院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨參
31 照)。另租用基地建築房屋，租金以不超過土地申報總價額

01 年息10%為限，土地法第105條、第97條亦分別定有明文。
02 上開條文固係針對城市地方房屋所訂定之租金標準，但其以
03 不超過土地申報價額年息10%為上限，係限制租金之最高
04 額，舉重以明輕，相較之下經濟效益遠不如城市地方房屋之
05 非城市地方房屋及基地之租賃，其租金標準自不應超過土地
06 申報價額年息10%。查系爭土地使用分區為「森林區」，使
07 用地類別為「林業用地」（本院卷一第21頁），均非城市地
08 方土地，固無土地法第97條第1項、第105條規定之適用，然
09 衡諸上開土地之經濟效益遠不如城市地方土地之租賃，故其
10 租金標準自不應超過土地申報價額年息10%，方屬合理。經
11 審酌上開土地位於山區，從市區至系爭土地車程約30分鐘、
12 山路崎嶇蜿蜒，附近無任何店家與機關，住家稀少，被告占
13 用系爭土地作為大熊櫻花林坊園區一部使用，並對外以每人
14 平日200元、假日250元，另有團體、愛心、兒童票價收費營
15 業，已有多位網友專文介紹，每逢櫻花季節為國人參觀休憩
16 之熱門景點、附近有大寮茶文館、原告所營熊空茶園等情，
17 有勘驗筆錄、現場照片、kkday商家介紹專文可稽（見本院
18 卷一第41頁、卷二第24頁、卷二第125頁、卷三第253頁至25
19 7頁、第275頁至第295頁），暨參考各機關經管國有公用被
20 占用不動產處理原則第7條第1項規定，除農作、畜牧、養殖
21 及造林使用者外，就占用國有土地者，不分使用情形均按當
22 期土地申報地價總額乘以5%，計收使用補償金等一切情
23 狀，認原告請求被告給付相當於租金之不當得利，應按上開
24 土地112年度申報價額年息6%計算為適當。

- 25 4.原告所有系爭土地自112年度之公告地價每平方公尺170元、
26 申報地價為每平方公尺136元，有系爭土地登記第二類謄
27 本、地價查詢資料可稽（本院卷一第21頁、卷三第343
28 頁），準此，原告無權占用系爭土地，原告請求給付自112
29 年5月2日起至112年10月4日止，相當於租金之不當得利54,9
30 36元（計算式：占用面積15,752平方公尺×申報地價136元×
31 年息6%×156日÷365日=54,936元，元以下四捨五入）及自

01 民事聲請變更訴之聲明暨陳述意見狀繕本送達翌日即114年1
02 月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年10
03 月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付10,711元（計算
04 式：占用面積15,752平方公尺×申報地價136元×年息6%÷12
05 月=10,711元，元以下四捨五入）為有理由，應予准許，逾
06 此範圍部分，則非有據。

07 六、綜上所述，被告占用系爭土地既無正當權源，原告依民法第
08 767條第1項之規定，請求被告將附圖所示附圖所示暫編地號
09 121(7)鐵柵門移除及系爭土地返還原告。另依民法第179條規
10 定，請求被告給付54,936元，及自114年1月17日起至清償日
11 止，按年息5%計算之利息，並自112年10月5日起至返還系
12 爭土地之日止，按月給付10,711元，均為有理由，應予准
13 許。至超過部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

14 七、本件原告勝訴部分，所命給付之金額及價額未逾50萬元部
15 分，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告
16 假執行；並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔
17 保，得免為假執行。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
19 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
20 不一一加予論述，附此敘明。

21 九、依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2
22 項，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
24 民事第二庭 法官 顏妃琇

25 以上正本係照原本作成

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
29 書記官 徐安妘

30 附表：(幣別新臺幣/元)

31

占用土地	占用面積 (平方公尺)	申報地價	相當於租金之不當得 利或損害賠償額	按月給付相當於租 金之不當得利或損
------	----------------	------	----------------------	----------------------

(續上頁)

01

(以113年1月12日新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖表暫編地號臚列)				(計算式：占用面積×申報地價×年息10%×占用月數，即108年1月28日至112年10月5日)	害賠償額 (計算式：占用面積×申報地價×年息10%÷12月)
新北市三峽區竹崙坑小段	121(1)地號	3784	136元	240,158元	4,289元
	121(2)地號	2848		180,753元	3,228元
	121(3)地號	1866		118,429元	2,115元
	121(4)地號	4564		289,662元	5,173元
	121(5)地號	1388		88,092元	1,573元
	121(6)地號	1301		82,570元	1,474元
	121(7)地號	1		63元	1元
		15752	合計	999,727元	17,853元

02
03

附圖：

