

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第47號

原告 李梓茂

李菊

李美子

兼上列三人

訴訟代理人 李阿治

上 一 人

訴訟代理人 葉鞠萱律師

被告 李 秀

訴訟代理人 葉恕宏律師

梁均廷律師

被告 大江運輸有限公司

法定代理人 黃義豪

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上水泥地面刨除，並將上開土地騰空返還予原告。

二、被告李秀應給付新臺幣（下同）108萬1,265元及自113年1月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予原告共同共有。

三、被告李秀應自112年9月1日起至返還所占用第一項土地之日起，按月給付1萬9,349元予原告共同共有。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以643萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以1,926萬433元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、本判決第二項於原告以37萬元為被告李秀供擔保後，得假執  
02 行；但被告李秀如以108萬1,265元為原告預供擔保，得免為  
03 假執行。

04 八、本判決第三項到期部分，於原告按月以6,500元為被告李秀  
05 供擔保後，各得假執行。但被告李秀如按月以1萬9,349元為  
06 原告預供擔保，各得免為假執行。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 一、按繼承人自繼承開始時，除民法另有規定外，承受被繼承人  
10 財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產  
11 前，各繼承人對於遺產全部為共同共有；共同共有物之處分  
12 及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全  
13 體之同意，民法第1148條第1項前段、第1151條、第828條第  
14 3項分別定有明文。又各共有人對於第三人，得就共有物之  
15 全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為  
16 共有人全體之利益為之，為民法第821條所明定；前開規定  
17 依同法第828條第2項規定於共同共有準用之，且依同法第83  
18 1條規定於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有  
19 者，亦準用之。準此，共同共有人本於共同共有權利為共有  
20 人全體之利益對第三人為請求，應限於回復共有物時始得為  
21 之；至共同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係共同共  
22 有債權之權利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚無民  
23 法第821條規定之準用，仍屬固有之必要共同訴訟，而應依  
24 同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，  
25 須得其他共同共有人全體之同意，或由共同共有人全體為原  
26 告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院100年度台上字第1  
27 723號判決意旨、104年度第3次民事庭會議決議要旨參  
28 照）。經查，原告起訴主張被告無權占有原告與李梓茂、李  
29 菊、李美子（下稱李梓茂等3人）繼承而共同共有之新北市  
30 ○○區○○段00000地號土地（下合稱系爭土地），並依民  
31 法第179條規定請求被告李秀就占用系爭土地給付相當於租

01 金之不當得利。原告此部分請求係基於共同共有權利之行  
02 使，自屬固有之必要共同訴訟，應由共同共有人全體起訴，  
03 當事人之適格始無欠缺。原告依民事訴訟法第56條之1規定  
04 聲請裁定命未起訴之李梓茂等3人於一定期間內追加為原  
05 告，即無不合。又本院發函通知李梓茂等3人就追加原告之  
06 事表示意見(本院卷一第275頁)，惟李梓茂等3人均逾期未陳  
07 述意見。本院復於113年3月25日裁定命李梓茂等3人應於裁  
08 定送達後7日內追加為原告，逾期未追加者，視為已一同起  
09 訴。該裁定已合法送達李梓茂等3人，有送達證書在卷可證  
10 (本院卷一第521至525頁)，其等逾期未追加，依民事訴訟  
11 法第56條之1第1項規定，李梓茂等3人均視為已一同起訴，  
12 附此敘明。

13 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張  
14 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標  
15 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更  
16 或追加，民事訴訟法255條第1項第3款、第256條分別定有明  
17 文。經查，原告起訴請求(一)被告李秀及被告甲應將坐落系爭  
18 土地上之建物(門牌號碼：新北市○○區○○路000巷000  
19 號，面積俟具體測量後補正)拆除，並將上開土地騰空返還  
20 予原告及其他共有人。(二)被告李秀應給付108萬1,265元及自  
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
22 息予全體共有人共同共有。(三)被告李秀應自112年9月1日起  
23 至返還所占用之土地之日止，按月給付1萬9,349元予全體共  
24 有人共同共有。(四)被告李阿福及被告乙應將坐落新北市○○  
25 區○○段000地號土地(下稱民族段6-5地號土地)上之建物  
26 (門牌號碼：新北市○○區○○路000巷000號，面積俟具體  
27 測量後補正)拆除，並將上開土地騰空返還予原告及其他共  
28 有人。(五)被告李阿福應給付94萬4,428元及自起訴狀繕本送  
29 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予全體共  
30 有人共同共有。(六)被告李阿福應自112年9月1日起至返還所  
31 用之土地之日止，按月給付1萬6,901元予全體共有人共同共

01 有。嗣因系爭土地及民族段6-5地號土地上之地上物已於起  
02 訴後拆除，及查明李秀將系爭土地出租對象被告甲係大江運  
03 輸有限公司、李阿福將民族段6-5地號土地出租對象被告乙  
04 係永勝利有限公司，乃具狀補正被告甲、被告乙姓名與住居  
05 所，並變更第一項聲明為：被告李秀及被告大江運輸有限公  
06 司應將系爭土地上之水泥地面（含地下廢棄物）刨除，並將  
07 上開土地騰空返還予原告及追加原告全體共有人；變更第四  
08 項聲明為：被告李阿福及被告永勝利有限公司應將民族段6-  
09 5地號上水泥地面(含地下廢棄物)刨除，並將上開土地騰空  
10 返還予原告及追加原告全體共有人等情，有民事起訴暨調查  
11 證據狀、民事更正聲明(一)狀、(二)狀在卷可參（本院卷一第11  
12 頁、第71頁、第113頁）。核原告上開所為或係減縮應受判  
13 決之事項，或係補充事實上之陳述，於法均無不符，應予准  
14 許。

15 三、又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已  
16 為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為  
17 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所  
18 為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送  
19 達。訴之撤回，被告未於期日到場者，自前項筆錄送達之日  
20 起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第26  
21 2條定有明文。原告於113年11月25日因與被告李阿福達成和  
22 解而終結雙方間有關本件之訴訟繫屬，原告並於該期日當庭  
23 以言詞撤回對於被告永勝利有限公司之起訴，永勝利有限公  
24 司已於113年11月28日收受本院送達之撤回言詞辯論筆錄，  
25 逾10日內並未提出異議，依前揭規定，視為同意撤回，是該  
26 部分已生撤回起訴效力，非本院審理範圍。

27 四、被告大江運輸有限公司未於最後言詞辯論期日到場，核無民  
28 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一  
29 造辯論而為判決。

30 貳、實體事項：

31 一、原告主張：系爭土地係由復興段585地號土地分割出之土

01 地，而復興段595地號土地重測前為台北縣○○鄉○○○○  
02 ○○段000000地號。原告李阿治及追加原告即胞弟李梓茂、  
03 胞妹李菊、胞妹李美子4人（下分稱其名，合稱原告）於111  
04 年8月28日因訴外人即父親李福臨死亡而繼承取得系爭土  
05 地，並為共同共有中。詎料被告李秀（下稱其名），明知非  
06 為所有權人，亦未取得合法之占有權源，卻將系爭土地以自  
07 己之名義出租並交付予被告大江運輸有限公司（下稱大江運  
08 輸公司，與李秀合稱被告）使用並收取租金，侵害原告對系  
09 爭土地之所有權，系爭租約對原告不生效力，且李秀為間接  
10 占有人，原告自得請求被告返還系爭土地予原告全體共有  
11 人。其次，原告父親李福臨取得系爭土地時係可供耕作之早  
12 田，而非如今遭水泥披覆之狀態。原告於111年8月28日繼承  
13 取得系爭土地後，方得知系爭土地地遭李秀無權占有並出租  
14 予大江運輸公司，建有地上建物做為倉儲空間使用，該地上  
15 建物雖已於112年6月30日經新北市政府違章建築拆除大隊依  
16 法拆除完畢，然系爭土地仍遭水泥地面覆蓋，並持續占用作  
17 為停放物流貨車之用途，被告負有回復系爭土地原狀之義  
18 務。再者，李秀無權占用系爭土地出租予大江運輸公司而獲  
19 有收益之行為，致原告就所有之土地無法正常使用、收益、  
20 處分而受有損害，被告應返還起訴前5年至返還占用系爭土  
21 地之日止，依土地法第110條規定，按年息8%計算相當於租  
22 金之不當得利。爰依民法第767條第1項及第821條規定請求  
23 被告剷除系爭土地上批覆之水泥地面（含地下廢棄物）後返  
24 還；依民法第179條前段、第126條、第1148條第1項規定請  
25 求無權占用期間相當於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被  
26 告應將坐落於系爭土地上水泥地面(含地下廢棄物)剷除，並  
27 將上開土地騰空返還予原告及追加原告全體共有人。(二)被告  
28 李秀應給付108萬1,265元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
29 日止，按週年利率5%計算之利息予原告共同共有。(三)被告李  
30 秀應自112年9月1日起至返還所占用之土地之日止，按月給  
31 付1萬9,349元予原告共同共有。(四)願供擔保請准宣告假執

01 行。

02 二、被告李秀則以：

03 (一)、李秀之母親即訴外人李林金花、李進陽、李阿益、李福臨等  
04 人，曾於81年間經臺北縣蘆洲鄉調解委員會調解包含系爭土  
05 地在內等多筆土地之民事糾紛，於81年8月15日成立81年民  
06 調字第102號調解書（下稱系爭調解書），並經本院准予核  
07 定在案。系爭調解書就附件所載土地所有權移轉分配一事，  
08 為民法第736條以下所定和解契約，依民事訴訟法第380條第  
09 1項規定，具有與確定判決同一效力。依據系爭調解書記  
10 載，和尚洲樓子厝段612-20地號土地於調解前持分人為李福  
11 臨等七人（不包含李林金花與李阿益），調解後持分人則為  
12 李林金花與李阿益，分別共有該土地1/2應有部分。和尚洲  
13 樓子厝段612-20地號土地，於84年間辦理地籍圖重測後為復  
14 興段595地號土地，復興段595地號土地於96年間分割出系爭  
15 土地。李秀作為李林金花之繼承人，依系爭調解書應有管理  
16 使用收益系爭土地之占有權源。又依據系爭調解書復興段26  
17 4、263、262、261地號土地（下稱復興段261至264地號土  
18 地）於調解前持分人為李林金花與李阿益，調解後持分人或  
19 由李福臨與訴外人李冬發分別共有，或由李福臨單獨所有。  
20 復興段261至264地號土地現由李福臨之繼承人即原告管理使  
21 用，李秀在本件訴訟前亦從未以所有權人地位向原告為排除  
22 所有權侵害之主張，可見李秀均有按照系爭調解書意旨履行  
23 兩造間繼受之和解契約法律關係。且李福臨生前同意李秀全  
24 權管理使用系爭土地，李秀自99年實際管理使用占用系爭土  
25 地有正當權源。

26 (二)、復興段261、263、264地號土地為李秀與李梓茂共有；李秀  
27 為復興段262地號土地共有人，原告則非復興段262地號土地  
28 之共有人。然李阿治及配偶即訴外人陳有風與其他第三人在  
29 李秀所有之復興段261地號種植大範圍農作物，其他第三人  
30 則係經李梓茂允為使用復興段261、263、264地號土地，原  
31 告使用復興段261至264地號土地固未曾徵詢李秀同意，但李

01 秀未為反對之意思表示，是李秀與李福臨間就系爭土地及復  
02 興段261至264地號土地存在一具有租賃法律關係之互相交換  
03 土地使用契約。兩造就系爭土地及復興段261至264地號土地  
04 成立不定期租賃契約，原告不得請求李秀騰空返還系爭土  
05 地。如認為原告之主張有理，原告既未經共有人即李秀同意  
06 而令第三人占有復興段261至264等地號土地以為農地耕作使  
07 用，李秀主張李梓茂妨害其身為土地共有人之所有權，以及  
08 李阿治無權占有李秀就復興段261等地號土地之所有權，並  
09 向李阿治及李梓茂為終止復興段261至264地號土地上不定期  
10 租賃契約之意思表示。請求依民法第264條第1項及第455條  
11 或第767條第1項、第821條之規定，作成「原告應同時將坐  
12 落新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地上之地  
13 上物拆除，並將上開占用之土地騰空後返還予被告李秀及全  
14 體共有人」之對待給付判決等語，資為抗辯。並聲明：(一)駁  
15 回原告之訴及假執行之聲請。(二)如受不利判決，願供擔保請  
16 准宣告免為假執行。

17 三、被告大江運輸公司則以：援引李秀之答辯理由及答辯聲明。

18 四、兩造不爭執事項：

- 19 (一)、新北市○○區○○段00000地號土地於93年1月28日分割自同  
20 段595地號土地，同段595地號土地重測前為臺北縣○○市○  
21 ○○○○○段000000地號土地。
- 22 (二)、李林金花為李秀之母，李福臨為李阿治、李梓茂、李菊、李  
23 美子之父；李林金花及李福臨皆已歿。
- 24 (三)、證人李進陽與李林金花、李阿益、李福臨等人於81年8月15  
25 日成立81年民調字第102號調解書，並經法院准予核定在  
26 案。
- 27 (四)、李福臨單獨所有系爭土地。原告於李福臨過世後於112年2月  
28 8日以繼承為登記原因共同共有系爭土地所有權。
- 29 (五)、復興段261地號、262地號、263地號、264地號土地，重測前  
30 為和尚洲樓子厝段32-5地號、32-4地號、32-1地號、31地  
31 號。上開土地依據81年8月15日成立之調解筆錄於調解前為

01 李林金花、李阿益共有，調解後尚洲樓子厝段32-5地號、32  
02 -4地號、32-1地號歸屬於李福臨單獨所有、和尚洲樓子厝段  
03 31地號土地歸李福臨、李冬發分別共有，李福臨應有部分31  
04 85.5/3516、李冬發應有部分330.5/3516。

05 (六)、李秀於99年6月15日以向李阿龍買賣為原因取得復興段261地  
06 號、263地號土地應有部分各1/2、於108年9月23日因分割繼  
07 承為原因取得復興段262地號土地應有部分1/16、於106年7  
08 月12日因李林金花贈與為原因取得復興段264地號土地應有  
09 部分1549/10000。

#### 10 五、本院之判斷：

11 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；各共有人對於第三人  
13 ，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之  
14 請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前  
15 段、中段、第821條分別定有明文。次按以無權占有為原  
16 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭  
17 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被  
18 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有  
19 正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號裁判  
20 意旨參照）。被告對於原告為系爭土地為共同共有人之事  
21 實，迄未爭執，僅抗辯其占有系爭土地具有正當權源等語。  
22 揆諸上述說明，自應由被告就其有權占用系爭土地之事實負  
23 舉證責任。

24 (一)、李秀抗辯其繼承李林金花於系爭調解書之權利，而有占用系  
25 爭土地之合法權源等情，是否有據？

26 1.經查：李林金花及李阿益於81年8月15日成立調解契前共有  
27 復興段261至264地號等，調解後由李福臨單獨持有復興段26  
28 1至263地號土地，持有復興段264地號應有部分3185.5/351  
29 6；李福臨、李進陽、李勝賢、李勝德、李漢、李石止、李  
30 林寶鳳（下稱李福臨等7人）調解前共有復興段595地號土  
31 地，調解後由李林金花及李阿益共有，應有部分各1/2，等

01 情有系爭調解書在卷可證（本院卷第526-14至526-15頁）。  
02 復興段595地號土地於93年1月28日分割出系爭土地為兩造所  
03 不爭執（詳不爭執事項(一)），亦即系爭土地僅為復興段595  
04 地號土地部分而非全部。系爭調解書當事人雖合意由李林金  
05 花取得復興段595地號土地應有部分1/2，然李秀並未就復興  
06 段595地號土地分割出系爭土地之原因提出相關說明，自難  
07 推論李林金花依據系爭調解書亦可取得自復興段595地號土  
08 地分割出之系爭土地。其次，李林金花迄今並未依據系爭調  
09 解內容辦理所有權移轉登記，而原告為系爭土地之所有權  
10 人，李林金花對於系爭調解書之當事人僅有請求移轉土地所  
11 有權之債權，況李秀並非系爭調解書當事人，自無從逕以系  
12 爭調解書對抗系爭土地之所有權人主張其係有權占用系爭土  
13 地。復審以李林金花自92年1月21日即將復興段261至264地  
14 號土地，陸續贈與李阿龍或李秀等情。李林金花將依據系爭  
15 調解書應移轉予李福臨之復興段261至264地號土地贈與子  
16 女，已無法履行系爭調解書約定之內容，又何能期待系爭調  
17 解書之其他當事人依約移轉土地予李林金花。顯見李林金花  
18 已無意履行系爭調解書內容，而有解除系爭調解書之意思。  
19 從而，被告執系爭調解書主張對於系爭土地之具有正當之占  
20 有權源，洵屬無據，不足採信。

21 2.次查，證人李進陽於本院證稱：81年間因和尚洲樓子厝段土  
22 地糾紛申請調解，聽我祖父說因為後代子孫分到的土地跟實  
23 際耕作的人不同，原先祖先分土地的時候，大家都是按照分  
24 得的土地耕種，後來有人沒有耕種後，就給其他的親戚耕  
25 作，就沒有按照原先祖先分土地的方式耕種，調解之後，使  
26 用狀況更混亂了，去調解簽名之人有可能不知道實際地號在  
27 哪，地號幾號也不清楚；調解結果與實際耕作之人是否相  
28 同，我不完全了解，也不是完全不曉得，只是沒有很清楚，  
29 如果持分有多的人，就自己過戶給持分少的人，不需要辦理  
30 土地變更登記等語（本院卷二第253至255頁）。基上，系爭  
31 調解書雖是為解決家族間實際占有使用者與土地所有權登記

01 名義人不同之情形，然因使用土地者對於實際使用之地號為  
02 何，及調解後取得土地之實際位置為何，並不全然瞭解，所  
03 以調解後依然沒有解決家族間名實不符之情形，自無從逕以  
04 李林金花及李阿益於系爭調解後取得復興段595地號土地即  
05 推論其二人於調解前及調解後均係實際占用復興段595地號  
06 土地者。況參以李林金花於75年6月24日已因繼承取得復興  
07 段595地號土地應有部分16/240等情，有土地登記簿在卷可  
08 參（本院卷一第445頁）。此與系爭協議書記載調解前復興  
09 段595地號土地係由李福臨等7位共有，李林金花並未持有復  
10 興段595地號土地之情形不符，益徵系爭調解書記載之內容  
11 未必與實際情形相符。從而，李秀執系爭調解書內容抗辯李  
12 林金花早已實際占有使用系爭土地，李秀之兄長李阿龍繼承  
13 李林金花對於系爭土地之占用，李秀再繼承李阿龍對於系爭  
14 土地之占有等情，尚非有據。

15 (二)、李秀抗辯其名下復興段261至264地號土地與系爭土地間存有  
16 互相交換土地使用之租賃關係，其占用系爭土地具有正當權  
17 源等情，是否有據？

18 經查，李秀自承於99年間開始實際管理系爭土地，然李秀係  
19 於99年6月15日至108年9月23日間始陸續取得復興段261至26  
20 4地號土地部分所有權（詳不爭執事項六），亦即李秀於尚  
21 未完全取得復興段261至264地號土地部分所有權前，即已占  
22 有使用系爭土地，則李秀於占有使用系爭土地時，並非復興  
23 段261至264地號土地所有權人，自無從以復興段261至264地  
24 號土地與系爭土地之所有權人李福臨成立互相交換土地使用  
25 之租賃關係。其次，李阿益於94年3月24日依據系爭調解書  
26 意旨以交換為原因移轉名下復興段261地號、263地號、264  
27 地號土地應有部分予李福臨，李福臨於94年5月31日將上開  
28 土地贈與李梓茂等情，業經李阿益陳報在卷（本院卷二第12  
29 1頁）。基上，李梓茂既已因交換而取得復興段261地號、26  
30 3地號、264地號土地部分應有部分，縱有使用上開土地之事  
31 實亦可基於其為上開土地共有人之身分而為使用，非必與李

01 林金花或李秀成立交換使用土地之租賃關係。況原告尚且否  
02 認有占有使用復興段261至264地號土地。且查，證人即李阿  
03 治配偶陳有風於本院證稱：李秀母親在109年過世，李秀給  
04 我2000元要我買除草劑去263地號土地除草，那時候要辦理  
05 過戶，但是土地上都是草等語（本院卷二第204頁）。足證  
06 至少復興段263地號土地於109年有荒廢無人使用之情形，且  
07 李秀有占有之意思始會要求陳有風代為除草保持適於耕種之  
08 狀態，益徵李秀主張原告占有使用復興段263地號全部土地  
09 而與其交換使用系爭土地等情，顯屬無據。次查，證人陳有  
10 風證稱：我老婆父親李福臨在世時，蘆洲鄉公所因為土地沒  
11 有農作要罰錢，李福臨自己一個人沒有辦法做，所以委託我  
12 幫忙除草，我只有幫忙處理263地號土地，其他的土地我沒  
13 有幫忙處理，其他的是郭先生、綽號旺仔、阿條、劉先生幫  
14 忙，大約有5分地，其他地號我不知道，是李福臨跟我說有  
15 請其他人管理土地；我假日有空就過去263地號土地，或是  
16 平日下班過去，現在也是我在看顧263地號土地，263地號上  
17 的作物是我種的，所以作物都是我的，我可以自己收成，我  
18 管理263地號土地沒有收取費用或其他對價關係，263地號土  
19 地將進200坪，我使用差不多150坪等語（本院卷二第204頁  
20 至第207頁）；李梓茂於本院當事人訊問程序陳述：我沒有  
21 使用復興段261至264地號土地，沒有向李秀收取系爭土地地  
22 價稅等語（本院卷二第259至260頁、第262頁）。足證證人  
23 陳有風或其他人均係受李福臨委任代為耕作，而雙方間之委  
24 任關係於委任人李福臨死亡後已消滅，陳有風或其他人縱有  
25 受李福臨委任於復興段261至264地號土地從事耕作，亦與原  
26 告無涉。基上，李秀未證明原告有占有使用復興段261至264  
27 地號土地之事實，亦未證明兩造間有成立土地交換使用之租  
28 賃關係。則李秀抗辯其係基於租賃關係而合法占有系爭土地  
29 乙節，即屬無據，不足採信。

30 (三)、原告依據民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系  
31 爭土地水泥地刨除後返還，有無理由？

01 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
02 民法第767條第1項前段定有明文。所有人得請求他人返還其  
03 所有物，以該他人無權占有或侵權其所有物為要件。又對於  
04 物有事實上管領之力者，為占有人，為民法第940條所明  
05 定。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼  
06 續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，始可  
07 謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第11  
08 24號判決意旨參照）。被告並無占用系爭土地之正當權源乙  
09 節，業經本院認定如上。次查，大江運輸公司法定代理人黃  
10 義豪於本院審理期日陳述：100年10月5日承租時，該土地就  
11 已經是廢土，有調閱97年12月1日的照片，當時就已經是廢  
12 土不是農地，底下有掩埋很多垃圾，有跟李秀、李秀之配偶  
13 即陳進欽簽訂租賃土地契約，當時租地的目的是設停車場使  
14 用，水泥是我們鋪設的，是經過陳進欽同意後鋪設水泥；系  
15 爭土地承租時就已經在契約上有註明要作為停車場使用，要  
16 作為停車場使用一定會在土地上鋪設水泥，才有我跟陳進欽  
17 簽訂租賃契約等語（本院卷二第13頁、第15頁）；復佐以黃  
18 義豪提出97年12月1日林務局農林航空測量所調取之航照圖  
19 顯示，當時系爭土地係空曠之黃泥土地，並未鋪設水泥等情  
20 （詳本院卷二第67頁）。足證黃義豪係經李秀同意而於系爭  
21 土地鋪設水泥地作為停車場使用，被告對於系爭土地具有事  
22 實上管領力，並已侵害原告對於系爭土地之使用收益。從  
23 而，原告依據民法第767條第1項前段請求被告應將系爭土地  
24 上所鋪設之水泥地刨除回復原狀後返還原告，應屬有理由，  
25 應予准許。至於原告請求被告應將地下廢棄物一併清除部  
26 分，並未提出被告有將廢棄物置於系爭土地之具體事證，自  
27 難認原告此部分請求為有理由。從而，此部分之請求為無理  
28 由，應予駁回。

29 (四)、被告請求為對待給付之判決，有無理由？

30 被告抗辯已向原告為終止復興段261至264地號土地不定期契  
31 約之意思表示，並請求作成原告應同時將復興段261至264地

01 號土地地上物拆除返還全體共有人之對待給付等語。然查，  
02 兩造間並無土地互相交換使用之契約乙節，業經本院認定如  
03 上。兩造間並無不定期租賃契約存在，李秀並無租賃契約可  
04 資終止，原告亦無返還租賃物之義務。況被告迄未證明原告  
05 有占有使用系爭土地之事實。從而，被告請求原告應拆除復  
06 興段261至264地號土地之地上物並將占用土地返還李秀及全  
07 體共有人等情，即屬無據，不應准許。

08 (五)、原告依民法第1148條第1項及民法第179條規定，請求李秀給  
09 付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，得請求之  
10 金額為何？

11 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  
12 益，民法第179條前段定有明文。其次，於「非給付型之不  
13 當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害歸屬於他  
14 人權益內容而受利益，致他人受損害，即可認為基於同一原  
15 因事實致他人受損害，並欠缺正當性；亦即以侵害行為取得  
16 應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有該利益之正當性，  
17 即應構成無法律上之原因，成立不當得利（最高法院101年  
18 度台上字第1722號判決意旨參照）。又無權占有使用他人所  
19 有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當  
20 於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第  
21 1695號判例、79年度台上字第253號判決意旨參照）。經  
22 查，原告係於111年8月28日繼承被繼承人李福臨遺產而共同  
23 共有系爭土地等情，有土地登記第一類謄本在卷可參（本院  
24 卷一第27頁）；李秀並無占用系爭土地之正當權源等情，業  
25 經本院認定如上；李秀自99年起即實際管理使用復興段595-  
26 5地號土地等情，業據李秀陳報在卷（本院卷二第50頁）；  
27 李秀迄未爭執將系爭土地出租予大江運輸公司。足證李秀自  
28 99年起即為系爭土地之占有人，且無法律上之原因而受有占  
29 有系爭土地之利益，致使原告不能使用系爭土地，因此受有  
30 損害。從而，原告依民法第1148條第1項及第179條規定，請  
31 求李秀給付自112年8月30日本件起訴（本院卷一第11頁）回

01 溯前5年期間即自107年9月1日起至112年8月31日止，及自  
02 112年9月1日起至返還系爭土地之日止，相當於租金之不當  
03 得利，即屬有據。

04 2.次按耕地地租，依土地法第110條第1項規定，不得超過地價  
05 8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定  
06 之，不及地價8%者，依其約定或習慣。又該項所稱之地價指  
07 法定地價，依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法  
08 所申報之地價，為法定地價。而依平均地權條例第16條前段  
09 規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於  
10 公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。又基  
11 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地  
12 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及  
13 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院  
14 46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決先例意旨參  
15 照）。經查，系爭土地為旱田等情，有國土測繪國資服務雲  
16 網頁列印在卷可參（本院卷二第21頁）。是原告主張應依據  
17 土地法第110條關於耕地租用所定地租（即不得超過申報地  
18 價8%）作為不當得利之計算標準，應屬有據。復審以李秀出  
19 租系爭土地予大江運輸公司，每月收取租金5萬元等情，有  
20 租賃契約附卷可參（本院卷二第69頁）。堪認應依系爭土地  
21 申報地價年息8%計算李秀所受相當於租金之不當得利為適  
22 當。再查，系爭土地面積為553.53平方公尺，107年至112年  
23 公告地價如附表所示等情，有土地登記第一類謄本及網頁查  
24 詢資料在卷可考（本院卷一第51頁、第179頁）。準此，原  
25 告得請求李秀給付自107年9月1日起至112年8月31日止，相  
26 當於租金之不當得利108萬1,265元，及自112年9月1日起至  
27 返還占有系爭土地之日止，按月給付1萬9,349元（計算式如  
28 附表所示），為有理由，應予准許。

29 (六)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
31 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以

01 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  
02 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
03 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第  
04 203條分別定有明文。本件原告請求李秀給付107年9月1日起  
05 至112年8月31日止相當於租金之不當得利108萬1,265元部  
06 分，係屬不確定期限之債權，且以支付金錢為標的。則原告  
07 主張李秀人應自起訴狀繕本送達翌日即113年1月30日（本院  
08 卷一第155頁）起計付法定遲延利息，即屬有據。

09 六、結論：被告並未舉證證明其有占用系爭土地之正當權源，卻  
10 於系爭土地鋪設水泥地作為停車場使用。原告依民法第767  
11 條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告應將坐落系爭  
12 土地上水泥地面刨除，並將上開土地騰空返還原告；依民法  
13 第1148條第1項及第179條規定，請求李秀給付108萬1,265  
14 元，及自113年1月30日起至清償日止，按年息5%計算之利  
15 息，暨自112年9月1日起至返還占用系爭土地予原告之日  
16 止，按月給付原告1萬9,349元，為有理由，應予准許。逾此  
17 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均  
19 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
21 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予  
22 論駁之必要，併此敘明。

23 九、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此  
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日  
26 民事第七庭 法官 王婉如

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日  
31 書記官 許宸和

## 附表：

編號	占 用 期 間	日 數	公告地價	申 報 地 價 (備註一)	面 積	年 息	金 額 (備註二)
1	107年9月1日至1107年12月31日	122日	6,100元	4,880元	533.53m <sup>2</sup>	8%	69,620元
2	108年1月1日至108年12月31日	365日	6,100元	4,880元	533.53m <sup>2</sup>	8%	208,290元
3	109年1月1日至109年12月31日	365日	6,100元	4,880元	533.53m <sup>2</sup>	8%	208,290元
4	110年1月1日至110年12月31日	365日	6,100元	4,880元	533.53m <sup>2</sup>	8%	208,290元
5	111年1月1日至111年12月31日	365日	6,800元	5,440元	533.53m <sup>2</sup>	8%	232,192元
6	112年1月1日至112年2年8月31日	243日	6,800元	5,440元	533.53m <sup>2</sup>	8%	154,583元
總計							1,081,265元
備註一：公告地價×80%							
備註二：金額計算公式：占用期間×申報地價×占用面積×年息8%（元以下四捨五入）							
自112年9月1日起每月金額計算公式：5,440×533.53×8%÷12=19,349元（元以下四捨五入）							