

臺灣新北地方法院民事判決

114年度原訴字第37號

原告 徐智勇

訴訟代理人 湯明亮律師

被告 李逸雲

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段00號土地上如新北市板橋地政事務所複丈日期民國114年11月20日土地複丈成果圖即附圖所示C部分面積14.70平方公尺土地上貨櫃及D部分面積14.70平方公尺土地上貨櫃騰空返還予原告占有。

二、被告應給付原告新臺幣54,000元，及自民國114年2月1日起至遷空返還前項兩個貨櫃之日止，按月給付原告新臺幣18,000元。

三、被告應將坐落新北市○○區○○段00號土地上如新北市板橋地政事務所複丈日期民國114年11月20日土地複丈成果圖即附圖所示A部分面積41.74平方公尺土地上車牌號碼0000-00自用小客車及垃圾等廢棄物移除，並將該土地之占有返還予原告。

四、被告應給付原告新臺幣65,000元，及自民國114年2月1日起至移除系爭自用小客車及前開廢棄物之日止，按月賠償原告新臺幣5,000元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔千分之999，餘由原告負擔。

七、本判決第二項於原告以新臺幣18,000元為被告供擔保後，得假執行；被告如以新臺幣54,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告以每月新臺幣21,700元為被告供擔保後，得假執行；被告如以每月新臺幣65,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 九、原告其餘假執行聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 一、按訴狀送達後原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
05 縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而
06 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
07 加，民事訴訟法第255條第1項第3款，第256條定有明文。查
08 本件原告起訴時，原聲明為：(一)被告應將坐落新北市○○區
09 ○○段00地號土地上(下稱系爭31地號土地)面積10平方公尺
10 之車牌號碼0000-00自用小客車(下稱系爭自用小客車)等
11 廢棄物(即如原告提出之民事準備書(一)狀檢附之附圖所示
12 1、2、3堆置木板、帆布廢棄物等；以下逕稱垃圾)移除，
13 並將該土地之占有返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣
14 (下同)150,000元，及自民國(下同)114年2月1日起至移除系
15 爭自用小客車及垃圾之日止，按月賠償原告10,000元。(三)被
16 告應將31號土地上編號12及13兩個貨櫃(下稱系爭租賃物)
17 遷空返還予原告。(四)被告應給付原告54,000元，及自114年2
18 月1日起至遷空返還前項編號12及13兩個貨櫃之日止，按月
19 給付原告18,000元(見本院114年度板簡字第1359號卷第11
20 頁)，嗣因本院囑託新北市板橋地政事務所(下稱板橋地政
21 事務所)測量被告占用之位置及面積，經板橋地政事務所複
22 丈測量後將複丈成果圖(即附圖)送至本院後，原告於114
23 年12月26日提出準備書(一)狀，更正訴之聲明為：(一)被告應將
24 系爭31號土地如附圖所示A部分、面積41.74平方公尺土地上
25 之系爭自用小客車及垃圾移除，並將該土地之占有返還予原
26 告。(二)被告應給付原告75,000元，及自114年2月1日起至移
27 除系爭自用小客車及垃圾之日止，按月賠償原告5,000元。
28 (三)被告應將系爭31號土地如附圖所示C部分土地，面積14.70
29 平方公尺，D部分土地，面積14.70平方公尺土地上之系爭租
30 賃物遷空返還予原告占有。(四)被告應給付原告54,000元，及
31 自114年2月1日起至遷空返還系爭租賃物之日止，按月給付

原告18,000元(見本院卷第49至53頁)，又再於本院115年3月27日言詞辯論期日提出民事言詞辯論狀，更正訴之聲明為：(一)被告應將系爭31號土地上如附圖所示A部分、面積41.74平方公尺土地上之系爭自用小客車及垃圾移除，並將該土地之占有返還予原告。(二)被告應給付原告75,000元，及自114年2月1日起至移除系爭自用小客車及垃圾之日止，按月賠償原告5,000元。(三)被告應將系爭31號土地如附圖所示C部分，面積14.70平方公尺土地上；D部分土地、面積14.70平方公尺土地上之系爭租賃物遷空返還予原告。(四)被告應給付原告54,000元，及自114年2月1日起至遷空返還系爭租賃物之日止，按月給付原告18,000元(見本院卷第49至53頁)，經核原告所為係減縮訴之聲明，及補充、更正事實上陳述，揆諸首揭規定，核無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)伊於112年11月1日與被告簽訂租賃貨櫃契約書(下稱系爭租約)，約定將如附圖所示C、D部分土地上之系爭租賃物出租予被告，租賃期間為112年11月1日至113年10月31日止，每月租金9,000元。被告自112年11月1日簽訂系爭租約後，未經原告同意，擅自在如附圖所示A部分土地堆置系爭自用小客車及垃圾之行為，阻礙原告對系爭A部分土地之占有使用及系爭B部分土地上編號11號貨櫃之出租使用。嗣經伊多次請求被告移除，被告均置之不理。故原告請求被告移除系爭自小客車及垃圾並返還如附圖所示A部分土地，並就如附圖所示B部分土地上編號11號貨櫃不能出租所受租金每月5,000元之損害，請求被告賠償原告75,000元，及自114年2月1日起至移除系爭自用小客車及垃圾之日止，按月賠償原告5,000元。

01 (二)原告於租期屆滿之翌日(即113年11月1日)以LINE通訊軟體通
02 知被告於113年11月2日下午2點至現場點交，惟被告置之不
03 理。其後原告委託律師寄發存證信函予被告，限其於文到10
04 日內會同原告至現場完成點交手續，被告仍置若罔聞。被告
05 於租期屆至未返還系爭租賃物，無權占用如附圖所示C、D部
06 分土地即其上之編號12、13號貨櫃，除受有相當於租金之不
07 當得利外，尚須按月給付違約金(每月租金9,000元；每月違
08 約金9,000元至返還係爭租賃物之日為止。為此原告爰依租
09 賃貨櫃契約書第10條及民法第179條規定提起本件訴訟。請
10 求被告遷空返還如附圖所示C、D部分土地即其上編號12號、
11 13號貨櫃，並請求未返還貨櫃期間之相當月租金額及自114
12 年2月1日起相當月租金額一倍之違約金至返還之日為止。

13 (三)並聲明：(一)被告應將如附圖所示A部分土地上之系爭自用小
14 客車及廢棄物等垃圾移除，並將如附圖所示A部分土地占有
15 返還予原告。(二)被告應給付原告75,000元，及自114年2月1
16 日起移除如附圖所示A部分土地上之系爭自用小客車及廢棄
17 物等垃圾移除之日止，按月賠償原告5,000元。(三)被告應將
18 如附圖所示C部分土地上編號12號貨櫃及如附圖所示D部分土
19 地上編號13號貨櫃遷空返還予原告。(四)被告應給付原告54,0
20 00元，及自114年2月1日起至遷空返還前開貨櫃之日止，按
21 月給付原告18,000元。(五)本件第二項、第四項聲明，請准依
22 職權宣告假執行。

23 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
24 何聲明或陳述。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告請求被告應返還系爭租賃物予原告，為有理由：

27 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
28 定有明文。

29 2.原告主張被告於112年11月1日起向其租用系爭31地號土地上
30 之系爭租賃物，業據其提出租賃貨櫃契約書即系爭租約影本
31 為證(見本院114年度板簡字第1359號卷，下稱板簡字卷，

第19至26頁），核與其所述相符，被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何聲明或陳述，依法視同自認原告主張之事實，本院審酌上開證據，堪認原告之主張為真實。

3.觀之系爭租約約定之租期為112年11月1日起至113年10月31日止，則系爭租約業已到期，原告於系爭租約到期後請求被告返還系爭租賃物，亦有原告提出之LINE對話內容、存證信函附卷可稽（見板簡字卷第31至37頁），被告迄未返還乙節，有本院勘驗筆錄，及原告提出之現場照片在卷可憑（見本院卷第33至35頁、第55至65頁），被告復未舉證證明其有何繼續占有系爭租賃物之合法權源，則原告請求被告將系爭租賃物騰空遷讓返還原告，自屬有據，為有理由，應予准許。

(二)原告請求被告給付原告54,000元，並自114年2月1日起至騰空遷讓返還系爭租賃物予原告之日止，按月給付18,000元，為有理由：

1.又按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；民法第421條第1項、第439條第1項前段定有明文。又按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」民法第179條定有明文。而無權占有他人土地房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年度台上字第1695號判決意旨可資參照)。

2.經查：觀之系爭租約第十條第1項約定：租賃屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將貨櫃返還出租人；第十條第3項約定：承租人未依第一項約定返還貨櫃時，出租人得向承租人請求未返還貨櫃期間之相當於租金金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還系爭租賃物為止（見本院卷第23頁）。系爭租約業於113年10月31日期滿而終止，已如前述，惟被告於系爭租約關係

01 終止後，仍未將系爭租賃物騰空遷讓返還原告，核即屬無權
02 占用，自屬無法律上之原因而受有相當於租金之不當利益，
03 並致原告受有損害。從而，原告依不當得利之法律關係請求
04 被告返還利益，而請求被告自113年11月1日起至遷讓返還系
05 爭租賃物之日止，按月給付原告相當於租金數額即每月9,00
06 0元之不當得利，即屬有據。

07 3.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
08 賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
09 額，民法第250條第2項前段、第252條分別定有明文。又約
10 定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀
11 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，
12 債權人可享受之一切利益，為公平合理之衡量；對於損害賠
13 償預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極
14 損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定
15 之違約金是否過高。查：系爭租約第10條第3項未約定應給
16 付之違約金為懲罰性違約金，依上規定，即屬損害賠償總額
17 預定性質之違約金。又被告未如期遷讓返還房屋，已屬違
18 約，原告自得依系爭貨櫃租約第10條第3項請求損害賠償。
19 而被告未如期返還系爭貨櫃，致原告無法使用收益系爭貨
20 櫃，其所受損害依社會通念為相當於租金之金額，暨請求返
21 還之勞力、費用及時間，暨審酌兩造經濟情況、原告所受損
22 害程度、被告所得利益及社會經濟狀況等一切情事，認原告
23 主張依1個月租金數額計算之違約金，尚屬相當。

24 4.從而，原告請求被告給付54,000元 {計算式：（相當於租金
25 之不當得利自113年11月1日起至自114年1月31日止，每月9,
26 000元，合計27,000元）+（自113年11月1日起至自114年1
27 月31日止，每月違約金9,000元，合計27,000元）=54,000
28 元}，及自114年2月1日起至騰空返還系爭租賃物日止，按
29 日給付原告18,000元（計算式：9,000元不當得利+9,000違
30 約金=18,000元），應屬有據。

31 (三)原告請求被告將系爭31地號土地上如附附圖所示A、面積41.

74平方公尺上系爭用小客車及垃圾移除，並將該土地之占有返還予原告，有無理由：

1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人。占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。民法第940條、第944條分別定有明文。末按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。民法第962條亦有明定。

2.原告主張被告未經原告同意擅自於附圖所示A部分土地上堆置系爭自用小客車及垃圾，妨礙原告對上開土地之占有使用，經多次請被告移除，被告均置之不理，依民法第962條前段及中段規定，請求被告將如附圖所示A部分土地上系爭自用小客車移除並將土地之占有返還予原告等語。

3.經查：

(1)原告主張其為合法占有系爭31地號土地之占有人，系爭31地號土地原為訴外人陳增祥所有，於113年7月12日前因信託原因而登記在他人名下，嗣於113年7月17日塗銷信託後，登記為陳增祥所有，訴外人張圳田於112年8月28日與原告簽訂土地租賃契約，以每月租金2萬5,000元轉租於原告，租期自112年8月16日至113年12月31日止，原告自112年9月1日起每月交付張圳田現金1萬元及簽發票面金額1萬5千元之支票（113年12月1日支票票面金額為2萬2千5百元除外），作為租用系爭31地號土地之租金。上開租賃期間屆滿後，改由張圳田之代理人黃品潔與原告續訂系爭31地號土地租約，並約定每月租金為2萬7千元，租賃期間為114年1月1日至115年12月31日，原告於114年7月8日、115年1月9日分別匯款16萬2,000元至黃品潔在新北市土城區農會帳戶，作為支付租金。原告租用系爭31地號土地後，除占用系爭31地號土地外，並向訴外人聯合貨櫃企業社購買貨櫃置放於系爭31地號土地，經營貨櫃出租等情，據其提出土地租賃契約書3份、支票16紙、

01 黃品潔新北市土城區農會帳戶封面、國泰世華商業銀行匯款
02 憑證2紙、聯合貨櫃屋訂購合約各件影本為證（見本院卷第1
03 15至137頁），被告經本院合法通知（見本院卷第139頁），
04 未於言詞辯論期日到場，亦無提出書狀爭執，依民事訴訟法
05 第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，是原告上開
06 主張，可認為真。

07 (2)被告向原告租用附圖所示C、D部分土地上編號12、13貨櫃乙
08 節，已如前述，而附圖所示A部分土地上乃原告於系爭31地
09 號土地置放貨櫃所預留供所有貨櫃租用人出入之空地，並非
10 原告出租於被告使用區域，此有系爭租約可證（見本院卷第
11 20至21頁），系爭自用小客車為訴外人綺藝實業有限公司所
12 有，被告為綺藝實業有限公司負責人及唯一董事乙節，有本
13 院依職權查詢之公路監理WebService系統-車號查詢車籍資
14 料、經濟部商工登記公示資料查詢服務內容在卷可佐（見本
15 院卷第149至151頁），原告主張被告將系爭自用小客車置放
16 於如附圖所示A部分土地無權占用該土地之事實，尚堪採
17 信。

18 (3)又附圖所示A部分土地上系爭自用小客車周邊置放之木板等
19 廢棄物垃圾，有原告提出之現場照片可參（見本院卷第55至
20 58頁），就上開垃圾為被告置放之事實，被告經本院合法通
21 知（見本院卷第139頁），未於言詞辯論期日到場，亦無提
22 出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規
23 定，視同自認，是原告上開主張，可認為真。

24 (4)基上，原告為系爭31地號土地合法占有人，被告以如附圖所
25 示A部分土地上之系爭自用小客車及垃圾無權占用如附圖所
26 示A部分土地，原告依民法民法第962條請求被告將如附圖所
27 示A部分土地上之系爭自用小客車及垃圾移出，騰空返還如
28 附圖所示A部分土地占有予原告，核屬有據，應予准許。

29 (四)原告請求被告給付原告7萬5千元，及自114年2月1日起至移
30 除如附圖所示A部分土地上系爭自用小客車及垃圾之日止，
31 按月賠償原告5,000元，有無理由：

01 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任，民法第184條第1項前段固定有明文。惟按損害賠償之
03 債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相
04 當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不
05 合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高
06 法院48年度台上字第481號民事裁判意旨參照）。又按因財
07 產權被侵害所造成之營業利益之減少或喪失，乃權利（財產
08 權或所有權）受侵害而附隨（伴隨）衍生之經濟損失，屬於
09 民法第216條第1項規定「所失利益」（消極的損害）之範
10 疇，被害人得依同法第184條第1項前段之規定，對加害人請
11 求損害賠償；與學說上所謂「純粹經濟上損失」或「純粹財
12 產上損害」，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其
13 他有體損害如人身損害或財產損害相結合，原則上並非上開
14 規定所保護之客體，固有不同。然關於「所失利益」之範
15 圍，仍應以被害人「實際」所受之消極損害為準（最高法院
16 103年度台上字第845號民事判決意旨參照）。次按民事訴訟
17 法第277條規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實
18 有舉證之責任，因此上揭事實既然由原告主張權利者，應先
19 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之
20 事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
21 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。末按民事訴訟之證明
22 程度僅須達「相當之證明」為已足，即主張該事實存在之當
23 事人所提出之證據，證明程度已與使法院認定該事實存在之
24 心證相當，且優於主張該事實不存在之他造當事人，即應認
25 該事實存在，係採優勢證據法則，非如刑事訴訟須對事實存
26 在達到「無合理之懷疑」之證明程度。

27 2.原告主張被告應自112年11月1日起至114年1月31日止給付原
28 告75,000元，及自114年2月1日起移除附圖所示A部分土地上
29 之系爭自用小客車及垃圾等廢棄物之日止，按月賠償原告5,
30 000元等語。

31 3.經查：

01 (1)就被告有自112年11月1日起至114年1月31日止，將系爭自用
02 小客車及垃圾置放於系爭31地號土地上如附圖所示A部分土
03 地致妨礙原告其他貨櫃使用之事實，原告固提出對話內容截
04 圖為憑（見板簡字卷第31頁），惟原告曾於113年11月4日委
05 任律師寄送存證信函催告被告返還系爭租賃物，觀之該存證
06 信函內容均未提及被告有自112年11月1日起至114年1月31日
07 止，將系爭自用小客車及垃圾置放於系爭31地號土地上如附
08 圖所示A部分土地乙節，此有該存證信函在卷可憑（見板簡
09 卷第33至36頁），佐以原告提出之對話內容截圖，其上固有
10 原告傳送：「你現場有去清理嗎？你那些垃圾已危害到我的
11 倉庫其他客人無法出入。」等語（見本院卷第31頁），該對
12 話內容截圖充其量顯示原告曾於113年1月14日前傳送通知被
13 告置放之垃圾危害到原告置放於系爭貨櫃31地號土地上其他
14 貨櫃進出，尚難據以推認被告有於112年11月1日起至113年1
15 月1日前於附圖所示A部分土地上放置系爭自用小客車及垃
16 圾。此外，原告復未提出其他證據供本院審酌，是原告主張
17 被告應就自112年11月1日起至112年12月31日止原告所受其
18 他貨櫃不能出租收取每月5,000元租金之損害負侵權行為損
19 害賠償責任，難認可採。

20 (2)又觀之原告提出之現場照片所示，系爭自用小客車及垃圾置
21 放於系爭31地號土地上如附圖所示A部分土地，已妨礙原告
22 其他貨櫃使用之事實，應堪認定。且如前開法律規定說明，
23 依原告提出之兩造對話內容截圖，證明程度已使本院認定原
24 告至遲於113年1月14日前已通知被告，如附圖所示A部分土
25 地上之系爭自用小客車及垃圾阻礙其他貨櫃通行使用，又被
26 告經原告通知後，自有移除之作為義務，被告不作為致原告
27 受有無法將其他貨櫃出租他人之損害，被告之行為自有故
28 意、過失，原告所受每月無法收取出租其他貨櫃之租金計5,
29 000元之損害與被告之故意過失侵權行為有相當因果關係，
30 原告請求自113年1月起至114年1月31日止給付原告65,000元
31 （計算式：5,000×13＝65,000元），及自114年2月1日起至

01 移除附圖所示A部分土地上之系爭自用小客車及垃圾等廢棄
02 物之日止，按月賠償原告5,000元，核屬有據，應予准許，
03 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

04 四、綜上所述，原告依系爭租約第10條及民法第962條、第184條
05 第1項前段，請求：(一)被告應將系爭31號土地上如附圖所
06 示C部分面積14.70平方公尺土地上貨櫃及D部分面積14.70平
07 方公尺土地上貨櫃騰空返還予原告占有。(二)被告應給付原告
08 54,000元，及自114年2月1日起至遷空返還前項兩個貨櫃之
09 日止，按月給付原告18,000元。(三)被告應將系爭31地號土地
10 上如附圖所示A部分面積41.74平方公尺土地上系爭自用小客
11 車及垃圾等廢棄物移除，並將該土地之占有返還予原告。(四)
12 被告應給付原告65,000元，及自114年2月1日起至移除系爭
13 自用小客車及前開廢棄物之日止，按月賠償原告5,000元，
14 均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予
15 駁回。

16 五、原告陳明本件主文第二項、第四項原告勝訴部分，請求依職
17 權宣告假執行，惟本件訴訟標的金額已逾50萬元，自不能僅
18 就本件主文第二項、第四項原告勝訴部分依職權宣告假執
19 行，爰酌定相當擔保金額准許原告附條件得假執行，並依職
20 權宣告被告如預供相當之擔保得免為假執行。至原告敗訴部
21 分之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
22 回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
25 民事第一庭 法 官 朱慧真

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
30 書記官 盧佩蓁