

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第65號

原告 李容朱

被告 蘇張秀英

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落屏東縣○○市○○段000地號土地上如附圖所示編號429(1)部分面積4.24平方公尺之地上物清除、編號429(2)部分面積139.24平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣6,457元。
- 三、被告應自民國114年4月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣538元。
- 四、被告應給付原告新臺幣3萬4,953元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔78%，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一項於原告以新臺幣19萬7,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣58萬8,268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新臺幣3,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣6,457元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、本判決第三項各期給付屆清償期時，於原告以新臺幣200元為被告供擔保後，得假執行。但被告就已到期部分每期以新臺幣538元為原告供擔保後，各得免為假執行。
- 十、本判決第四項於原告以新臺幣1萬2,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣3萬4,953元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
03 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
04 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
05 第1項第1款及第2項分別定有明文。原告起訴時原依民法第7
06 67條規定，請求被告將屏東縣○○市○○段000地號土地
07 （下稱系爭土地）上如本院111年度訴字第775號返還土地等
08 事件（下稱另案民事事件）判決附圖（下稱附圖）所示編號
09 429(1)部分面積4.24平方公尺之地上物清除、編號429(2)部分
10 面積139.24平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原
11 告。嗣於本院審理中，改依民法第962條規定為上開請求，
12 並追加請求被告給付相當於租金之不當得利及返還代墊款
13 （見本院卷第91至93頁），被告對此變更無異議而為本案之
14 言詞辯論，依上開規定，應視為同意，則原告所為訴之追
15 加，於法自無不合，應予准許。

16 二、原告主張：系爭土地為財政部國有財產署南區分署（下稱國
17 產署）管理之國有土地，伊向國產署承租如附圖編號429
18 (1)、429(2)部分土地，租期自民國113年4月1日起至133年3月
19 31日止。系爭土地在伊承租前，如附圖編號429(1)部分土地
20 即遭被告設置花圃（下稱系爭花圃），如附圖編號429(2)部
21 分土地則遭被告搭建門牌號碼屏東縣○○市○○路000號
22 磚造鐵皮平房（下稱系爭建物，與系爭花圃合稱系爭地上
23 物）無權占用，被告已侵奪妨害伊對系爭土地之占有管理，
24 伊自得依民法第962條規定，請求被告清除、拆除系爭地上
25 物，並返還占用部分土地。又被告占用系爭土地，既無正當
26 權源，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用
27 管理系爭土地之損害，伊並得依民法第179條規定請求被告
28 給付相當於租金之不當得利。另伊曾為被告代墊與另案民事
29 事件相關之訴訟費用新臺幣（下同）9,367元、投標金1萬1,
30 000元、土地使用補償金1萬2,972元、1,614元，共計3萬4,9
31 53元，被告無法律上之原因，受有免於支出上開款項利益，

01 亦屬不當得利，自應返還予伊。爰依民法第962條、第179條
02 規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地上
03 如附圖所示編號429(1)部分面積4.24平方公尺之地上物清
04 除、編號429(2)部分面積139.24平方公尺之建物拆除，並將
05 該部分土地返還原告。(二)被告應給付原告18萬元。(三)被告應
06 自114年4月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告1
07 萬5,000元。(四)被告應給付原告3萬4,953元。(五)願供擔保，
08 請准宣告假執行。

09 三、被告則以：伊租用之田地位於系爭土地附近，伊誤認系爭土
10 地也在租用範圍內。伊同意返還原告所代墊與另案民事事件
11 相關費用3萬4,953元，至原告相當於租金之不當得利請求，
12 伊認為請求數額過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
13 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
14 告免為假執行。

15 四、得心證之理由：

16 (一)原告請求被告清除地上物並返還土地部分：

17 1.按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被
18 妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求
19 防止其妨害，民法第962條定有明文。又租賃物交付後，承
20 租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物而為使用收益之權
21 利。故其占有被侵奪時，承租人自得對於無權占有之他人，
22 行使其占有物返還請求權，此就民法第423條、第941條及第
23 962條等規定觀之甚明（最高法院43年台上字第176號判決意
24 旨參照）。

25 2.經查，系爭土地為國產署管理之國有土地，原告向國產署承
26 租系爭土地，租期自113年4月1日起至133年3月31日止，每
27 年租金按系爭土地面積乘以當年度申報地價乘5%計算，有
28 國有基地標租租賃契約書、土地登記謄本在卷可參（見本院
29 卷第55、139頁）。又被告於系爭土地如附圖所示429(1)部分
30 面積4.24平方公尺、編號429(2)部分面積139.24平方公尺範
31 圍內分別設置花圃及搭建建物占用系爭土地等情，經本院會

01 同屏東縣屏東地政事務所人員至現場履勘確認明確，有本院
02 勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷第79至88頁），而
03 被告未提出任何證據證明就系爭土地有何合法使用權源，自
04 堪信原告上開主張為真實。被告既無權占用原告所承租之系
05 爭土地，依上開規定及說明，原告依民法第962條規定，請
06 求被告清除、拆除系爭地上物，並將占用土地返還予原告，
07 核屬有據。

08 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

09 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
10 而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範
11 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
12 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
13 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
14 照）。被告無權占用系爭土地，業據認定如前，被告受有使
15 用系爭土地之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，
16 則原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當
17 得利，自屬有據。

18 2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
19 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。而
20 該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地
21 價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所
22 有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地
23 申報價額，即指該土地之申報地價。再按基地租金之數額，
24 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
25 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
26 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
27 10%最高額。（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參
28 照）。本院審酌被告係占用如附圖所示編號429(1)部分、編
29 號429(2)部分土地分別設置花圃及搭建建物，及系爭土地位
30 於屏東市區，南臨機場北路，附近幾無住宅，商業活動不頻
31 繁，周圍土地多為種植農作使用或為空地等情，有本院勘驗

01 筆錄在卷可佐（見本院卷第79頁），暨原告向國產署承租系
02 爭土地，租金為每年按當年度申報地價乘5%計算等一切情
03 狀，認被告所受相當於租金之不當得利，以占用面積按申報
04 地價年息5%計算，應屬適當。

05 3.本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利，係自113年4
06 月1日起至114年3月31日止，並自114年4月1日起請求按月給
07 付。查被告占有系爭土地面積共計為143.48平方公尺（計算
08 式： $139.24 + 4.24 = 143.48$ ），而系爭土地之申報地價自11
09 3年後迄今為每平方公尺900元，有系爭土地申報地價查詢表
10 在卷可參（見本院卷第157頁），則原告請求被告給付自113
11 年4月1日起至114年3月31日止，相當於租金之不當得利6,45
12 7元（ $143.48 \times 900 \times 5\% = 6,457$ ，元以下四捨五入），及自11
13 4年4月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付538元（ 14
14 $3.48 \times 900 \times 5\% \div 12 = 538$ ，元以下四捨五入）之相當於租金不
15 當得利，洵屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

16 (三)原告請求被告返還代墊款部分：

17 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
18 其利益，民法第179條定有明文。查原告主張其為被告代墊
19 與另案民事事件相關訴訟費用9,367元、投標金1萬1,000
20 元、土地使用補償金1萬2,972元、1,614元，共計3萬4,953
21 元等節，業據提出財政部國有財產署自行收納款項收據、郵
22 政匯款申請書為證（見本院卷第47至53頁），且被告同意返
23 還此部分代墊款（見本院卷第93頁），則原告依民法第179
24 條規定，請求被告返還3萬4,953元代墊費用，自屬有據。

25 五、綜上所述，原告依民法第962條規定，請求被告清除、拆除
26 系爭土地上之系爭地上物，並返還占用部分土地；及依民法
27 第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利6,457
28 元，並自114年4月1日起至返還所占用土地之日止，按月給
29 付原告538元；暨依民法第179條規定，請求被告返還代墊款
30 3萬4,953元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
31 理由，應予駁回。

01 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
03 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
04 駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
06 審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

09 民事第三庭 審判長法官 潘 快

10 法官 薛侑倫

11 法官 郭欣怡

12 正本係照原本作成。

13 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
14 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

15 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

18 書記官 謝鎮光