

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第239號

原告 國防部政治作戰局

法定代理人 楊安

訴訟代理人 林志宏律師

複代理人 楊翕翱律師

被告 捷昇環保有限公司

法定代理人 許捷昇

訴訟代理人 邱于倫律師

簡偉閔律師

周武榮律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於中華民國112年8月23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地號土地上，如附圖編號A所示鐵皮屋及鐵皮棚架（面積115.38平方公尺）、編號B所示鐵皮屋後側之水泥石塊（面積7.21平方公尺）、編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積0.03平方公尺）拆除及移除，並將上開土地及如附圖編號C所示面積510.97平方公尺土地騰空返還予原告。

二、被告應將坐落新北市○○區○○段00地號土地上，如附圖編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積39.89平方公尺）、編號E所示鐵皮豬舍棚架（面積17.98平方公尺）拆除及移除，並將上開土地及如附圖編號C所示面積201.89平方公尺土地騰空返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬伍仟壹佰肆拾玖元，及自民國111年3月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之

利息。

四、被告應自民國111年1月28日起至返還第一、二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣玖仟玖佰柒拾陸元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用新臺幣柒萬壹仟柒佰參拾伍元由被告負擔。

七、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳佰零貳萬參仟貳佰壹拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰零陸萬玖仟陸佰肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項：

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查原告於民國111年1月27日起訴時，其法定代理人為簡士偉（見本院卷(一)第12頁），嗣於111年10月1日變更為楊安，並經楊安具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第346至354頁），核與前揭規定相符，應予准許。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、坐落新北市○○區○○段00○00地號土地（下稱系爭12、13土地）為中華民國所有，管理機關為原告。詎被告自106年1月28日起未經原告同意將其所有如附圖編號A所示鐵皮屋及鐵皮棚架（面積115.38平方公尺）、編號B所示鐵皮屋後側之水泥石塊（面積7.21平方公尺）、編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積0.03平方公尺）設置在系爭12土地，並以鐵柵門、石塊、紗網圍籬、鐵架及鐵絲網圍繞，占用系爭12土地如附圖編號C所示面積510.97平方公尺，共計無權占用系爭12土地面積633.59平方公尺；又未經原告同意，將其所有如附圖編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積39.89

平方公尺）、編號E所示鐵皮豬舍棚架（面積17.98平方公尺）設置在系爭13土地，並以鐵柵門、石塊、紗網圍籬、鐵架及鐵絲網圍繞，占用系爭13土地如附圖編號C所示面積201.89平方公尺，共計無權占用系爭13土地面積259.76平方公尺，妨害原告所有權之圓滿行使，依民法第767條第1項規定，原告自得請求被告拆除上開地上物，並返還占用之土地。

二、而被告無權占用系爭12、13土地面積共計893.35平方公尺，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，依民法第179條規定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。再參酌土地法第105條準用第97條第1項規定，原告請求不當得利以系爭12、13土地之申報地價年息10%計算。據此計算，被告應給付原告自106年1月28日起至111年1月27日止之相當於租金之不當得利共計新臺幣（下同）589,051元，並自111年1月28日起至返還占用土地之日止，按月給付原告9,976元，為此，提起本訴等語。

三、並聲明：

(一)被告應將系爭12土地上，如附圖編號A所示鐵皮屋及鐵皮棚架（面積115.38平方公尺）、編號B所示鐵皮屋後側之水泥石塊（面積7.21平方公尺）、編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積0.03平方公尺）拆除及移除，並將上開土地及如附圖編號C所示面積510.97平方公尺土地騰空返還予原告。

(二)被告應將系爭13土地上，如附圖編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積39.89平方公尺）、編號E所示鐵皮豬舍棚架（面積17.98平方公尺）拆除及移除，並將上開土地及如附圖編號C所示面積201.89平方公尺土地騰空返還予原告。

(三)被告應給付原告589,051元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(四)被告應自111年1月28日起至返還第一、二項所示土地之日止，按月給付原告9,976元。

01 (五)願供擔保，請准宣告假執行。

02 貳、被告則以：

03 一、被告係於109年7月3日口頭與訴外人聯錫實業有限公司（下
04 稱聯錫公司）承租系爭12、13土地，並按月給付租金31,000
05 元至111年6月6日止，被告因此花費100多萬元整地，經營廢
06 棄物處理事業，於111年5月2日本院現場勘驗時被告始知悉
07 無權占用，故被告係善意之承租人，依最高法院104年度台
08 上字第2252號、109年度台上字第2146號判決意旨，被告因
09 此占有使用所獲利益，對於原告不負返還義務，自無不當得
10 利可言，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，即無理
11 由。

12 二、縱認被告受有不當得利，然被告係自109年7月3日始占用系
13 爭12、13土地，原告主張自106年1月28日起算不當得利，已
14 屬無據。再者，系爭12、13土地位處丘陵地，仍屬尚未開發
15 之土地，僅以產業道路對外聯繫，每逢下雨路面即積水，交
16 通尚非便利，附近少有商業活動，臨近墓地，亦無大規模之
17 都市發展計劃，原告主張以系爭12、13土地申報地價年息1
18 0%計算，顯然過高。

19 三、另被告經營廢棄物處理事業，類此面積較大且寬敞之土地，
20 尚難一時覓得，且上開地上物拆遷亦需時日，爰依民事訴訟
21 法第396條第1項規定，請求定履行期間等語，資為抗辯。

22 四、並聲明：

23 (一)原告之訴駁回。

24 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 參、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第99至100頁，並依判決編
26 輯修改部分文字）

27 一、兩造對彼此提出之書證形式上真正不爭執。

28 二、系爭12、13土地為中華民國所有，管理機關為原告。

29 三、被告所有之如附圖編號A所示鐵皮屋及鐵皮棚架（面積115.3
30 8平方公尺）、編號B所示鐵皮屋後側之水泥石塊（面積7.21
31 平方公尺）、編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積0.0

3平方公尺) 占用系爭12土地，並以鐵柵門、石塊、紗網圍籬、鐵架及鐵絲網圍繞，占用系爭12土地如附圖編號C所示面積510.97平方公尺，被告共計占用系爭12土地面積633.59平方公尺，目前仍占用中。

四、被告所有之如附圖編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積39.89平方公尺）、編號E所示鐵皮豬舍棚架（面積17.98平方公尺）占用系爭13土地，並以鐵柵門、石塊、紗網圍籬、鐵架及鐵絲網圍繞，占用系爭13土地如附圖編號C所示面積201.89平方公尺，被告共計占用系爭13土地面積259.76平方公尺，目前仍占用中。

肆、本院之判斷：（依本院卷(二)第100頁所載兩造爭執事項進行論述）

一、原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除上開地上物，並騰空返還占用之系爭12、13土地，為有理由，論述如下：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被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正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

(二)查系爭12、13土地為中華民國所有，原告為管理機關，被告所有如附圖編號A所示鐵皮屋及鐵皮棚架（面積115.38平方公尺）、編號B所示鐵皮屋後側之水泥石塊（面積7.21平方公尺）、編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積0.03平方公尺）占用系爭12土地，並以鐵柵門、石塊、紗網圍籬、鐵架及鐵絲網圍繞，占用系爭12土地如附圖編號C所示面積510.97平方公尺，共計占用系爭12土地面積633.59平方公尺；又被告所有如附圖編號D所示面對大門左側之水泥石塊（面積39.89平方公尺）、編號E所示鐵皮豬舍棚架（面積17.98平方公尺）占用系爭13土地，並以鐵柵門、石塊、紗網

01 圍籬、鐵架及鐵絲網圍繞，占用系爭13土地如附圖編號C所
02 示面積201.89平方公尺，共計占用系爭13土地面積259.76平
03 方公尺，目前仍占用中之事實，為被告所不爭執，依前揭判
04 決意旨，被告自應舉證證明有何占有之正當權源，惟被告均
05 未舉證以資證明，則原告依上開規定，請求被告拆除上開地
06 上物，並返還占有之系爭12、13土地，自屬有據，應予准
07 許。

08 (三)至於被告雖以前詞請求依民事訴訟法第396條第1項前段規
09 定，酌定相當之履行期間云云。然查：原告於111年1月27日
10 即提起本訴，且於審理期間被告曾提出和解方案之一所載拆
11 除地上物時間為112年4月21日（見本院卷(一)第258頁），嗣
12 兩造於112年2月22日本院言詞辯論期日和解不成立（見本院
13 卷(一)第438至440頁），被告已知必須拆除地上物，直至112
14 年8月23日本院言詞辯論終結，又經過6個月，被告實有充裕
15 之期間可另覓適當之營業場所，參以上開地上物均係簡易搭
16 建設置，拆遷亦無耗時費力之情事，故本院綜合審酌上情，
17 認被告請求酌定相當之履行期間，為無理由，不應准許。

18 二、原告依民法第179條規定，請求被告給付185,149元，及自11
19 1年1月28日起至返還占用土地之日止，按月給付9,976元，
20 為有理由，逾此部分之請求，則無理由，論述如下：

21 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按無法律上之原因而
23 受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前
24 段定有明文。再按依不當得利之法則請求返還不當得利，以
25 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
26 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
27 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
28 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
29 判決意旨參照）。經查：

30 1.原告雖主張被告自106年1月28日起即無權占有系爭12、13土
31 地面積共計893.35平方公尺等語。然此為被告所否認，辯稱

伊係自109年7月3日起始占用上開土地等語。而原告就被告有於106年1月28日至109年7月2日無權占用系爭12、13土地之事實，並未舉證證明，尚難採信，堪認被告所辯伊係自109年7月3日起始占用上開土地乙節，係屬真實。

2.被告雖抗辯伊係自109年7月3日口頭向聯錫公司承租系爭12、13土地，並按月給付租金31,000元予聯錫公司，至111年6月6日止，伊為善意占有人，原告不得對伊主張不當得利云云，並提出支票歷史交易明細查詢、存摺帳項清單、新北市汐止地政事務所土地複丈成果圖為證。然查：

(1)被告自承伊係與訴外人陳福生洽談承租系爭12、13土地事宜等語（見本院卷(二)第59頁），惟陳福生並非聯錫公司之股東或董事，此有聯錫公司之公司變更登記表、股東同意書在卷可參（見本院卷(一)第426至434頁），則被告與聯錫公司間就系爭12、13土地是否有租賃契約之意思表示合致，已非無疑。

(2)又被告提出之支票帳戶固顯示被告於109年7月3日、109年8月26日、109年9月3日、109年10月5日、109年11月3日、109年12月3日各支出31,000元；於110年4月23日、110年5月5日、110年6月8日、110年7月5日、110年8月5日、110年9月6日、110年10月5日、110年11月5日、110年12月6日各支出30,000元（見本院卷(一)第278至290頁），惟上開款項僅其中109年8月26日、109年10月5日各31,000元係由聯錫公司提示兌領，其餘分別由訴外人蘇錦琴、連秋福、福生建材有限公司、增順有限公司、陳峰輝提示兌領，此有汐止區農會112年3月10日新北市汐農信字第1120000738號函附支票提示兌現資料、112年7月3日新北市汐農信字第1120002111號函、第一商業銀行泰山分行112年7月20日一泰山字第00088號函附資料、玉山銀行集中管理部112年7月31日玉山個（集）字第1120101055號函附資料在卷可稽（見本院卷(一)第474至504頁、卷(二)第33至34、79至85頁）。至於被告提出之存款帳戶雖顯示被告於111年1月27日、111年2月7日、111年3月7日、

111年4月6日、111年5月5日、111年6月6日各支出30,000元（見本院卷(一)第294至308頁），然上開款項係以約定授扣方式轉入被告之法定代理人許捷昇帳戶，此有台北富邦商業銀行股份有限公司汐止分行112年3月13日北富銀汐止字第1120000006號函在卷可稽（見本院卷(一)第506頁），並經被告自承在卷（見本院卷(一)第512頁）。是綜觀上開證據，僅能證明被告帳戶之資金往來狀況，且上開資金給付對象，並未全然固定，甚至部分款項係給付予被告之法定代理人許捷昇，月份亦有中斷之情事，無法據此認定被告與聯錫公司有成立系爭12、13土地之租賃契約，且上開款項係給付予聯錫公司租金之事實。

(3)至於被告提出之上開複丈成果圖僅能證明聯錫公司亦有無權占用系爭13土地部分及其他原告所管理土地之事實（見本院卷(一)第310至316頁），無從據此認定聯錫公司有出租系爭12、13土地予被告之事實。

(4)綜上所述，依被告提出之證據，無法證明被告與聯錫公司於109年7月3日就系爭12、13土地有成立租賃契約，被告並按月給付租金予聯錫公司之事實，被告仍以前詞抗辯伊為善意占有人，原告不得對伊主張不當得利云云，即非可採。

3.則被告自109年7月3日起占有系爭12、13土地共計893.35平方公尺，乃無法律上之原因，而受有占有使用上開土地之利益，致原告受有損害，自應返還其利益，依上開規定及判決意旨，原告請求被告自109年7月3日起給付相當於租金之不當得利，自屬有據，逾此之部分，則屬無據。

(二)又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，此規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明定。而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，再依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。是城市地方建築基地之租金應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，

01 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
02 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
03 並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第30
04 71號判決意旨參照）。經查：

05 1.系爭12、13土地位於新北市汐止區，可經由新北市汐止區大
06 同路1段515巷連接通往市區，距離汐科火車站及公車站牌車
07 程約3分鐘，交通便利，附近無住家及商業活動，被告占用
08 系爭12、13土地，係供居住使用及經營廢棄物處理，此業經
09 本院於111年5月2日至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄及照片
10 在卷足憑（見本院卷(一)第126至142、157至171頁）。因此，
11 本院審酌系爭12、13土地之地處位置、商業活動、交通狀況
12 及生活機能，及考量被告占用上開土地除居住外，尚供營業
13 使用等情形，認原告主張相當於租金之不當得利，以系爭1
14 2、13土地申報地價年息10%計算，尚屬適當。

15 2.又系爭12、13土地自109年7月3日起至110年12月31日止之每
16 平方公尺申報地價為1,318元，自111年1月1日起迄今之每平
17 方公尺申報地價為1,340元，此有原告提出之地價謄本在卷
18 可稽（見本院卷(一)第28至29頁）。則依前揭基準計算如附表
19 一所示，原告請求被告給付自109年7月3日起至111年1月27
20 日止相當於租金之不當得利185,149元，暨自111年1月28日
21 起至返還占用土地之日止，按月給付9,976元，於法有據，
22 應予准許，逾此之部分，則屬無據，應予駁回。

23 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
26 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
27 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
28 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
29 段、第203條分別定有明文。經查：

30 1.本件起訴狀繕本係於111年2月18日寄存送達被告營業所「臺
31 北市○○區○○路0段00巷0弄0號4樓」，雖臺北市政府警察

01 局南港分局（下稱南港分局）至該址查訪，無人應門，此有
02 本院送達證書、南港分局111年3月30日北市警南分刑字第11
03 13002803號函暨所附現場照片在卷可稽（見本院卷(一)第78、
04 110至114頁），然並非表示該址即無營業，被告既向臺北
05 市政府登記該址為公司所在，足認該址可送達被告文書，故依
06 民事訴訟法第138條第2項規定，上開送達於111年2月28日發
07 生效力，被告自111年3月1日起負給付遲延之責任。

08 2.因此，原告依前揭規定，就被告返還不當得利185,149元部
09 分，一併請求被告給付自111年3月1日起至清償日止，按法
10 定利率即週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。被
11 告辯稱伊係於111年5月2日始知悉本訴云云，自非可採。

12 三、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求：(一)
13 被告應將系爭12土地上，如附圖編號A所示鐵皮屋及鐵皮棚
14 架（面積115.38平方公尺）、編號B所示鐵皮屋後側之水泥
15 石塊（面積7.21平方公尺）、編號D所示面對大門左側之水
16 泥石塊（面積0.03平方公尺）拆除及移除，並將上開土地及
17 如附圖編號C所示面積510.97平方公尺土地騰空返還原告。
18 (二)被告應將系爭13土地上，如附圖編號D所示面對大門
19 左側之水泥石塊（面積39.89平方公尺）、編號E所示鐵皮豬
20 舍棚架（面積17.98平方公尺）拆除及移除，並將上開土地
21 及如附圖編號C所示面積201.89平方公尺土地騰空返還原告。
22 (三)被告應給付原告185,149元，及自111年3月1日起至清
23 償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應自111年1月28
24 日起至返還第一、二項所示土地之日止，按月給付原告9,97
25 6元，為有理由，應予准許，逾此之部分，為無理由，應予
26 駁回。

27 伍、本件原告勝訴之部分，兩造分別聲明願供擔保請准宣告假執
28 行、免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額
29 併准許之。又原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依
30 附，應併予駁回。

31 陸、本件訴訟費用額確定如附表二所示113,865元，扣除已和解

之原同案被告周福全負擔之42,130元（見本院卷(一)第444至445頁），仍餘71,735元，依民事訴訟法第79條規定，命由被告負擔。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

捌、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 15 日
民事第一庭 法 官 蘇錦秀

附表一：原告請求被告給付相當於租金之不當得利
（期間民國、幣別新臺幣、面積平方公尺）

占用期間	申報地價／ 平方公尺	占用面 積	相當於租金之不當得利 （計算式，元以下4捨5入）
109年7月3日至 109年12月31日	1,318元	893.35	$1,318\text{元} \times 893.35 \times 10\% \times 182 / 366 = 58,550\text{元}$
110年1月1日至 110年12月31日	1,318元		$1,318\text{元} \times 893.35 \times 10\% \times 1 = 117,744\text{元}$
111年1月1日至1 11年1月27日	1,340元		$1,340\text{元} \times 893.35 \times 10\% \times 27 / 365 = 8,855\text{元}$
上列相當於租金之不當得利合計			185,149元
自111年1月28日起至返還占用土地之日 止，按月給付金額			$1,340\text{元} \times 893.35 \times 10\% \times 1 / 12 = 9,976\text{元}$

附表二：訴訟費用計算書

編號	項目	金額（新臺幣）	備註
1	第一審裁判費	93,565元	原告預納
2	新北市汐止地政事務所測量費用	20,300元	原告預納
總計		113,865元	

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 15 日
02 書記官 詹欣樺