臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

110年度營簡字第602號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　涂嘉益律師

被　　告　方仁

訴訟代理人　方封元

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國111年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺南市○○區○○○段○○○○○地號土地內如附圖所示編號A部分面積十八平方公尺之建物拆除，將編號B部分面積九十八平方公尺之水泥地、編號C部分面積二平方公尺之果樹、編號D、E、F、G、H、I部分面積各三平方公尺之果樹除去，並將編號J部分面積一百八十一平方公尺之土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸佰柒拾元，及自民國一百一十年十一月一日起至返還第一項土地之日止，按日給付原告新臺幣壹元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬柒仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項、第256條定有明文。本件原告起訴時第1、2項聲明原為：㈠被告應將坐落臺南市○○區○○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）內占用面積168平方公尺之磚造鐵皮建物、水泥地、果樹等地上物清除，並將土地交還原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）670元，及自民國110年11月1日起至交還土地之日止，按日給付原告1元。嗣訴狀送達後，經本院於111年3月9日到

場履勘，並囑託臺南市麻豆地政事務所地政人員繪製土地複丈成果圖後，於111年6月9日具狀變更聲明為：㈠被告應將坐落系爭土地內如臺南市麻豆地政事務所111年1月24日法囑土地字第900號收件之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積18平方公尺建物、編號B部分面積98平方公尺之水泥地、編號C部分面積2平方公尺、編號D、E、F、G、H、I部分面積各3平方公尺之果樹除去（以下合稱系爭地上物），並將編號J部分面積181平方公尺土地（下稱系爭占用部分）騰空返還原告；㈡被告應給付原告670元，及自民國110年11月1日起至返還系爭占用部分之日止，按日給付原告1元（見本院卷第81頁、第89頁）。經核原告所為上開聲明之變更中，其關於占用面積部分，核屬補充及更正事實上之陳述，非為訴之變更、追加，揆之前開法律規定，並無不合，均應准許。

二、原告主張：系爭土地為原告所有，兩造前於104年12月21日簽訂農業用地租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租坐落系爭土地內面積168平方公尺之土地供農作使用。依系爭租約第3條、第6條約定，租賃期間自105年1月1日起至108年12月31日止為期4年，租期屆滿時，如未經雙方同意續約，租賃關係即行消滅，出租人不另通知；系爭租約屆滿如未經雙方同意續約，而承租人仍為租賃物之使用時，每日應按1元給付出租人不當得利。詎被告於租賃期間擅自於系爭土地內如附圖所示編號A部分搭建磚造鐵皮之建物作宮廟使用，及於編號B部分鋪設水泥用地，已違反系爭租約約定，經原告發函通知皆未改善。嗣系爭租約約定租期屆滿，兩造租賃關係消滅，被告即無再使用系爭占用部分（包括其上之系爭地上物）之合法權源，原告為系爭土地之所有權人，自得依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭地上物清除，並將系爭占用部分返還原告。且被告無再使用系爭占有部分之權源，無權占用系爭占用部分迄今，其無法律上原因受有相當於租金之利益，使原告受有相當於租金之損害，原告自

得請求被告返還依系爭租約約定每日1元計算之不當得利。為此，依民法第767條第1項、系爭租約第6條約定提起本件訴訟，請求被告將系爭地上物拆除或除去，將系爭占用部分返還原告，並給付自109年1月1日起至110年10月31日止已到期之不當得利670元【計算式：366元（109年為閏年，全年共366日）＋31元＋28元＋31元＋30元＋31元＋30元＋31元＋31元＋30元＋31元＝670元】，及自110年11月1日起至返還系爭占用部分之日止，按日以計算相當租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地內如附圖所示之系爭地上物拆除（或除去），並將系爭占用部分騰空返還原告；㈡被告應給付原告670元，及自110年11月1日起至返還系爭占用部分之日止，按日給付原告1元。

三、被告則以：不爭執系爭租約已到期，且確實未將系爭占用部分作為農用。但當初起造宮廟時，原告亦有派人到場，是興建完畢後申請鑑界，才知道有占用到系爭土地，請法院審酌有無民法第769條適用之情形等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠經查，系爭土地為原告所有，兩造於104年12月21日簽定系爭租約，約定承租人應作農作使用，惟被告於租賃期間陸續搭建建物及鋪設水泥，與系爭租約約定之使用目的已有不合，經原告通知惟未改善，嗣兩造未再續訂租約，故租賃關係現已消滅；且坐落系爭土地內如附圖所示之系爭占用部分（包括編號A部分面積18平方公尺、編號B部分面積98平方公尺、編號C部分面積2平方公尺、編號D、E、F、G、H、I部分面積各3平方公尺之系爭地上物）等情，業據原告提出系爭租約契約書、台灣糖業股份有限公司台南區處108年3月13日南善資字第1084801502號函、109年8月18日南善資字第1094805060號函、租賃土地位置圖等影本各1份、系爭土地現況圖1張、系爭土地土地登記第一類謄本暨地籍異動索引各1份、地籍圖謄本影本1紙、現況照片4張、系爭土地位置圖、

航照圖各1份為證（見調字卷第23頁至第33頁，本院卷第23頁至第33頁），且為被告所不爭執（見本院卷第37頁至第38頁、第49頁）。復經本院會同臺南市麻豆地政事務所地政人員前往履勘並囑託地政人員測量屬實，有本院勘驗筆錄1份、空照圖2張、照片7張、臺南市麻豆地政事務所111年5月18日第0000000000號函檢附之附圖1份附卷可考（見本院卷第49頁至第60頁、第75頁），此部分事實，均堪認定。

㈡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）。又土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法第796條前段之所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判例意旨參照）。而被告於本院到場履勘時自陳係於如附圖所示編號A部分之建物起造後方知有占用系爭土地等語，於本院審理時則稱：是興建完畢後才知情，原告懷疑可能占用到他們的地才去請地政測量，才知道有占到土地等語（見本院卷第49頁、第90頁），與原告於本院審理時稱：為了釐清有無占用，才向臺南市麻豆地政事務所申請鑑界等語相符（見本院卷第90頁），並有原告當庭提出臺南市麻豆地政事務所（土地複丈、建物測量）定期通知書影本1紙在卷可稽（見本院卷第93頁），顯見原告於被告起造建物時，對越界乙節尚未知情，自無提出異議之可能，與民法第796條所定「知其越界而不即提出異議」之要件尚有未合。被告前開抗辯，尚無足採。此外，被告未能證明有何使用系爭土地之合法權源，舉證責任尚有未盡，據此，原告本於民法第767條

第1項所有物之物上請求權，請求被告將坐落系爭土地內之系爭地上物拆除、除去，並將系爭占用部分土地騰空返還原告，即屬有據，應予准許。

㈢次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，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，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年台上字第1695號判例意旨參照）。本件被告於系爭租約期間屆滿，雙方租賃關係消滅後，被告所有之系爭地上物無權占用坐落系爭土地內如附圖所示之系爭占用部分，已如前述，依前開說明，可認被告無法律上原因而受有利益，因而致原告受有損害，且被告所受利益係相當租金之利益，且觀系爭租約第6條已約定於承租人無權占用時，每日應按1元給付出租人不當得利（見調字卷第23頁），爰依此計算被告無權占用所得之利益及原告所受之損害，據此，原告請求被告自109年1月1日至110年10月31日止已到期之不當得利670元，及110年11月1日起至將系爭占用部分騰空返還原告之日止，按日給付原告1元，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告於系爭租約終止後，將坐落系爭土地內如附圖所示編號A至I部分之系爭地上物拆除、除去，並將系爭占用部分騰空返還原告；暨依系爭租約第6條約定，請求被告給付原告相當於租金之不當得利，其中自109年1月1日至110年10月31日止已到期之不當得利670元，及110年11月1日起至將系爭占用部分騰空返還原告之日止，按日給付原告1元，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定職權宣告假執行，併依職權命被告為原告預供一定之擔保金（系爭占用部分之面積×系爭土地於110年度之公告現值）後，得免

為假執行如主文第4項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　13　　日

柳營簡易庭　　法　官　徐安傑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　13　　日

書記官　吳昕儒