

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2624號

原告 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

訴訟代理人 羅閔逸律師

田美娟律師

被告 全聯實業股份有限公司

法定代理人 蔡篤昌

訴訟代理人 賴翊寧

林玉婷

李懿淳

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣5萬1690元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之1，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣5萬1690元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明求為「(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段00000○000地號土地上如起訴狀附圖螢光筆所示範圍（面積以實測為主）之地上物包含停車場入口柵欄、固定式欄杆等移除騰空，並將土地返還原告。(二)被告應自民國110年4月17日起至將占用之土地返還原告之日止，每月給付新臺幣（下同）4萬5719元予原告。」之判

01 決，嗣於本院囑託地政機關測量後，原告將上開聲明第(一)項
02 更正求為「被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地
03 (面積56平方公尺)騰空返還原告。」之判決(見本案卷第
04 151頁)。原告所為上開聲明之更正，核屬減縮應受判決事項
05 之聲明，於上揭規定無違，合先敘明。

06 貳、原告主張：

07 坐落臺中市○○區○○段000地號、同段325-1地號土地(下
08 合稱系爭土地，單指其一則分稱351地號土地、325-1地號土
09 地)為原告所有。被告於110年4月17日其臺中松竹店(下簡
10 稱松竹店)開幕前某日，未經原告同意，擅自在系爭土地上
11 設置汽車停車場出入口柵欄及固定式欄杆加以圈圍，而無權
12 占用系爭土地作為被告松竹店之賓客停車場使用，爰依民法
13 第767條第1項規定，請求被告將其無權占用之土地騰空返還
14 原告。又被告無權占用系爭土地，致原告受有無法使用系爭
15 土地之損害，故依民法第179條規定，請求被告自其松竹店
16 開幕日即110年4月17日起至騰空返還系爭土地之日止，每月
17 給付原告相當租金之不當得利4萬5719元等語。並聲明：(一)
18 被告應將351地號土地(面積56平方公尺)騰空返還原告。
19 (二)被告應自110年4月17日起至將占用之土地返還原告之日
20 止，按月給付原告4萬5719元。

21 參、被告抗辯：

22 被告於110年1月19日向訴外人裕敬堂有限公司(下稱裕敬堂
23 公司)承租坐落臺中市○○區○○段000○00000○00○000
24 ○000○地號土地做為設立經營松竹店之用，被告於設置松
25 竹店外供到店消費者停車之停車場時，係依照裕敬堂公司人
26 員指界點交之範圍為使用，不構成無權占有，亦無不當得
27 利。次被告松竹店於110年4月17日開始營業，停車場之出入
28 口柵欄，原設置於被告承租之同段350地號土地上，被告從
29 未占用原告所有之325-1地號土地；而於被告使用351地號土
30 地時，351地號土地上已鋪設柏油、並劃有汽車停車格，被
31 告僅係依當時狀況為使用，並未為任何設施，且被告於得知

01 停車場有使用到351地號土地時，已於112年12月27日重劃停
02 車格而未再使用351地號土地。另被告縱因占用原告土地而
03 受有相當租金之不當得利，原告請求之金額亦屬過高等語。
04 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為
05 假執行。

06 肆、本院之判斷：

07 一、原告主張系爭土地為原告所有，及被告自110年4月17日起
08 至112年12月27日止，有占用原告所有351地號土地作為其
09 松竹店汽車停車場使用，為被告所不爭執，並有土地登記
10 謄本、現場照片在卷可稽，堪信為真。

11 二、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，為民法第767條
13 第1項前段及中段所明定。準此，請求返還無權占有物之
14 前提要件，乃被告有占有之事實，是於被告否認有占有之
15 事實時，依民事訴訟法第277條之規定，應由原告先就被
16 告有占有之事實負舉證責任；於原告舉證被告有占有之事
17 實後，如被告以非無權占有為抗辯時，則應由被告就其取
18 得占有係有正當權源之事實負舉證之責任。經查：

19 (一)原告主張被告有占用其所有325-1地號土地等語，為被告
20 所否認，並抗辯從未占有使用325-1地號土地等語。經本
21 院會同兩造及地政機關勘驗現場並測量之結果，325-1地
22 號土地乃位於被告松竹店停車場外、面臨興安路處，為道
23 路旁空地，而界定被告松竹店停車場範圍之西側柵欄，係
24 設於位處325-1地號土地與351地號土地中間之訴外同段33
25 3地號及346地號土地上，分別有勘驗筆錄、臺中市中正地
26 政事務所土地複丈成果圖在卷可按（見卷第17、131
27 頁），顯見被告辯稱從未占用325-1地號土地作為停車場
28 使用等語，信屬可採。原告雖以被告松竹店停車場原出入
29 口設在西側，至該店消費的客人車輛必須經過325-1地號
30 土地，亦有客人在該處停等等語，主張被告有占用325-1
31 地號土地之事實。然325-1地號土地既係位於臨興安路旁

01 之空地，且與被告松竹店之停車場間尚隔有訴外土地，任
02 何人均得行經該處或停留，要非被告所得左右、掌控，原
03 告既未舉證證明被告有以實力支配325-1地號土地、或排
04 除原告及他人使用之事實，則原告主張被告無權占用325-
05 1地號土地，洵難採憑。

06 (二)原告主張被告自110年4月17日起至112年12月27日止，有
07 占用原告所有351地號土地作為其松竹店停車場使用，為
08 被告所不爭執。被告雖以其係依出租人裕敬堂公司點交之
09 範圍占有使用土地等語，抗辯其占有使用351地號土地非
10 無權占有。然查，被告並未舉證證明裕敬堂公司為具有占
11 有使用、收益或管理、處分351地號土地之權利人，則裕
12 敬堂公司縱有將351地號土地點交予被告之事實，其點交
13 亦無從對原告發生任何拘束力，自無從使被告取得占有使
14 用351地號土地之法律上正當權源。從而，原告主張被告
15 於110年4月17日起至112年12月27日止之期間，有無權占
16 用351地號土地之事實，堪以採信。又被告於得知其松竹
17 店之停車場有占用351地號土地之事實後，已於112年12月
18 27日將停車格及停車場出入口變更為如被證5照片所示之
19 現狀，為原告所不爭執，而依本院於114年1月10日勘驗時
20 停車場及351地號土地之現狀，351地號土地上臨興安路部
21 分並未設有柵欄或鐵鍊，且351地號土地上停放有機車及
22 腳踏車（見卷第122頁及第131頁土地複丈成果圖），足見
23 被告自112年12月28日起即未再占有使用351地號土地；另
24 於被告松竹店設置停車場前，351地號土地原即鋪設有柏
25 油地面、其上並劃有停車格，有被告提出之被證2、4、5
26 照片可參（見卷第82、85、87頁），亦足見被告固曾將35
27 1地號土地作為停車場使用，然並未在351地號土地上為任
28 何施設行為。基上，被告於本件言詞辯論終結時，既無占
29 有使用351地號土地，且被告未曾在351地號土地上為任何
30 施設，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將351
31 地號土地騰空並返還原告，於法要屬無據。

01 三、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
03 179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求
04 之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人土
05 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經
06 查：

07 (一)被告於110年4月17日起至112年12月27日止之期間，無權
08 占用原告所有351地號土地，已如前述，則被告於上開期
09 間無權占用原告所有之351地號土地，致原告無法使用收
10 益該筆土地，依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不
11 當得利，並因此致原告受有無法使用收益該土地之損害，
12 原告自得本於不當得利之法律關係請求返還相當於租金之
13 不當得利。次關於被告因無權占用351地號土地所能獲得
14 相當租金之利益，因被告係將351地號土地作為停車場之
15 一部使用，以供至其松竹店消費之來客停車使用，目的為
16 便利消費者停車以促進商業活動，其租金數額固不受土地
17 法第97條第1項、第105條規定之限制，惟審酌被告松竹店
18 之停車場距松竹路二段路口約70、80公尺，為商業活動頻
19 繁之工商繁榮區域，及351地號土地面積僅56平方公尺、
20 地形呈狹長三角形之形狀、臨興安路部分面寬僅約2.5公
21 尺，難以單獨使用，被告占用351地號土地僅作為松竹店
22 停車場之一部分，所能獲得之經濟利益不高等一切情狀，
23 認被告應返還利益之額度，應以申報地價年息百分之8計
24 算為適當。

25 (二)351地號土地113年度之申報地價為每平方公尺4278.4元，
26 有土地登記謄本可考（見卷第21頁），則按被告占有期間
27 （即自110年4月17日起至112年12月27日止，共2年8月又1
28 1日）及前述計算基準計算後，被告應給付原告之相當租
29 金不當得利即為5萬1690元（計算式：① $56\text{m}^2 \times 4278.4 / \text{m}^2 \times$
30 $8\% \times 2\text{年} = 3\text{萬}8334\text{元}$ 、② $56\text{m}^2 \times 4278.4 / \text{m}^2 \times 8\% \times 8 / 12 = 1\text{萬}27$
31 78元 、③ $56\text{m}^2 \times 4278.4 / \text{m}^2 \times 8\% \times 11 / 365 = 578\text{元}$ ，元以下均

01 四捨五入。①+②+③=5萬1690元)，原告逾上開範圍
02 之請求，則屬無據。原告雖聲明請求被告自110年4月17日
03 起按月給付占用期間之相當租金不當得利，然於本件言詞
04 辯論終結時，原告得請求被告給付之起訖期間已確定，已
05 可確定被告應給付相當租金不當得利之總金額，故經計算
06 後為命被告應給付總額之判決，毋庸為被告應按月給付之
07 諭知，附此敘明。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將35
09 1地號土地騰空返還原告，為無理由，不應准許。原告依
10 民法第179條規定，請求被告給付自110年4月17日起至112
11 年12月27日止無權占用351地號土地之相當租金不當得利5
12 萬1690元，為有理由，應予准許；至原告逾上開範圍之請
13 求，則屬無據，不應准許。

14 五、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事
15 訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。
16 並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額，
17 為準被告預備供擔保後免為假執行之宣告。

18 六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與
19 判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

22 民事第二庭 法官 呂麗玉

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
25 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日

27 書記官 許靜茹