

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第408號

原告 劉進賢

訴訟代理人 呂仲祐律師

被告 魏景盈

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○○區○○段000○000○000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所民國113年12月30日土地複丈成果圖所示範圍B部分面積53.88平方公尺之地上物拆、清除，並將占用上開土地如附圖A、B部分返還予原告。

被告應自民國113年1月1日起至交還臺中市○○區○○段000地號土地之日止，按月給付原告新臺幣6,000元。

被告應自民國113年1月1日起至交還臺中市○○區○○段000地號土地之日止，按日給付原告新臺幣500元。

被告應給付原告自民國113年1月1日起至返還臺中市○○區○○段000○000地號土地如附圖標示範圍A及B部分之日止，按年給付原告新臺幣4,126元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣6,000,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣17,939,077元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為臺中市○○區○○段000○000○000地號土地（下稱系爭438、439、440地號土地，合稱系爭土地）之所有權人，原告於民國111年12月26日將系爭439號地號土地全部出租予被告，經兩造簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自112年1月1日起至同年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）6,000元，租期屆滿不再續租，並經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人黃賢婷公證（111年度中院民公

01 婷字第1767號)。系爭租約屆滿後，原告要求被告返還系爭
02 439號地號土地，被告卻置知不理。因被告不願返還系爭439
03 號地號土地，原告嗣以111年度中院民公婷字第1767號公證
04 書為執行名義向鈞院聲請強制執行，並經鈞院民事執行處受
05 理在案（113年度司執字第8555號）。鈞院執行處核發執行
06 命令要求被告應依上開公證書所載，租賃契約租期屆滿後應
07 返還系爭439號地號土地予原告之內容履行。惟被告仍未履
08 行，鈞院執行處於113年5月3日下午2時25分至系爭439號地
09 號土地現場履勘時，發現被告承租該土地係做為經營狗場之
10 用，其狗場之範圍除其承租之系爭439號地號土地外，尚包
11 含系爭438地號及系爭440地號土地。該狗場內除原本由原告
12 興建之建物外，被告另於系爭438地號及系爭440地號土地上
13 設立鐵柵欄，又另於建物內放置狗欄及相關設備。

14 (二)被告承租之系爭439號地號土地，租期屆滿後被告未交還上
15 開土地，經原告聲請強制執行亦不返還，已如前述，爰依民
16 法第455條規定及系爭租約第8條第2款約定，請求返還系爭4
17 39號地號土地；被告無權占有原告所有之系爭438、440地號
18 土地，爰依民法第767條規定，請求返還之。被告承租之系
19 爭439號地號土地部分，因租約已屆期，被告至今仍繼續占
20 有系爭439地號土地，被告自應償還相當於租金之不當得
21 利。依兩造所簽立系爭租約之租金為每月6,000元，則原告
22 爰依不當得利之法律關係，請求被告自113年1月1日起至遷
23 讓返還系爭439地號土地之日止，按月給付原告相當於租金
24 之不當得利6,000元。另依系爭租約第7條約定，原告自得請
25 求被告於113年1月1日起至返還土地之日止，按日給付原告
26 違約金，即按日支付500元之違約金。又被告無權占有原告
27 所有之系爭438、440地號土地，獲得相當於租金之利益，爰
28 依民法第179條規定，請求被告應自113年1月1日起至返還所
29 占用之系爭438、440地號土地之日止，按年給付依占用面積
30 乘以當年度申報地價乘以週年利率5%計算之相當租金不當
31 得利金額。

01 (三)並聲明：

- 02 1.被告應將坐落於系爭土地上，如附圖即臺中市中正地政事務
03 所113年12月30日土地複丈成果圖所示範圍B部分面積53.88
04 平方公尺之地上物拆、清除，並將上開土地A、B部分返還原
05 告。
- 06 2.被告應自113年1月1日起至交還系爭439地號土地之日止，按
07 月給付原告6,000元。
- 08 3.被告應自113年1月1日起至交還系爭439地號土地之日止，按
09 日給付原告500元。
- 10 4.被告應給付原告自113年1月1日起至返還系爭438、440地號
11 土地如臺中市中正地政事務所土地複丈成果圖上標示範圍A
12 及B部分之日止，按年給付原告4,126元（計算式：依前開所
13 示土地占用面積乘以當年度申報地價乘以週年利率5%計算
14 之金額）。
- 15 5.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：被告係頂讓前一手之租賃，不知有占用到原告之
17 土地。系爭土地上之地上物係被告設置，以柵欄圍起來用以
18 讓狗運動。對於原告請求聲明第1項返還系爭土地部分，沒
19 有意見，但系爭土地上之物品及流浪狗，被告無處安置，希
20 望繼續向原告承租系爭土地；對於原告請求聲明第2項部
21 分，沒有意見，租金之部分被告可以補給原告；對於原告請
22 求聲明第3項、第4項部分，被告不能認同，被告並未占用，
23 只是放狗在系爭土地上跑，若是原告不同意，為何一開始不
24 講等語，茲為抗辯。

25 三、得心證之理由

26 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
27 同自認，民事訴訟法第280條第1項前段定有明文。本院經原
28 告聲請，囑託臺中市中正地政事務所測量被告占用系爭土地
29 之範圍及面積，結果為：被告增建冷凍庫占用438地號土地1
30 5.06平方公尺、439地號土地36.87平方公尺、440地號土地
31 1.95平方公尺，合計53.88平方公尺，其範圍如附圖B部分所

01 示，其餘占用438地號土地125.29平方公尺、368.77平方公
02 尺、439地號土地205.3平方公尺、440地號土地95.64平方公
03 尺此有土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第113頁），被
04 告對原告請求應將B部分之地上物拆除，並將其占用之土地
05 返還予原告，為被告所不爭執（見本院卷第136頁），應予
06 准許。又兩造間就439地號土地之系爭租約於112年12月31日
07 屆期，被告仍未返還439地號土地，系爭租約約定每月租金
08 為6,000元，原告請求自113年1月1日起至被告返還439地號
09 土地之日止，按月給付原告6,000元，亦為被告所不爭執
10 （見本院卷第136頁），亦應准許。

11 (二)次查，系爭租約第7條第3項約定：「租賃期間屆滿，或有前
12 條之情形終止契約時，自通知終止之日起，乙方（即被告）
13 應即交還租賃物與甲方（即原告），如有遲延，乙方除仍應
14 給付甲方相當於租金之損害金外，每逾一日應給付500元之
15 違約金」，兩造系爭租約已於112年12月31日屆滿，業已認
16 定如前，被告迄今仍未交還439地號土地，已違反系爭租約
17 約定之租賃物返還義務，原告依前開約定，請求被告自113
18 年1月1日起至返還439地號土地之日止，按日給付原告500
19 元，亦屬有據。

20 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得
22 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
23 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
24 者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。
25 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
26 價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。經
27 查，被告無權占有438、440地號土地，其範圍及面積如附圖
28 所示，被告雖辯稱其並無占用云云，然其亦自承有放狗在那
29 邊跑（見本院卷第136頁）、系爭土地上地上物是我設置，
30 用柵欄圍起來讓狗運動等語（見本院卷第86頁），參以本院
31 至現場勘驗所拍攝之照片（見本院卷第99-103頁），可見系

01 爭土地現場設有柵欄及鐵皮建物，柵欄內有狗等情，堪認被
02 告確實占有系爭土地如附圖A、B部分之範圍，被告亦無抗辯
03 其他有權使用系爭土地之法律上依據，係無法律上原因受有
04 相當於租金之利益，致原告受有損害，應負不當得利返還之
05 責。原告請求以申報地價年息5%計算，參酌系爭土地周圍
06 情形，認屬適當，438、440地號土地之申報地價為每平方公
07 尺136元，被告占用438地號土地之面積共為509.12平方公尺
08 （計算式： $125.29+368.77+15.06=509.12$ ）、占用440地號
09 土地之面積共為97.59平方公尺（計算式： $95.64+1.95=97.5$
10 9 ），以年息5%計算，共4,126元【計算式： $136*(509.12+$
11 $97.59)*0.05=4,126$ ，元以下四捨五入】，則原告請求被
12 告自113年1月1日起，至返還438、440地號土地之日止，按
13 年給付原告4,126元，亦屬有據。

14 四、綜上所述，原告所有物返還請求權、系爭租約、不當得利等
15 法律關係，請求被告將系爭土地上如附圖B部分之地上物拆
16 除，並將所占用如附圖A、B部分土地返還原告；及自113年1
17 月1日起至交還439地號土地之日止，按月給付原告6,000
18 元；自113年1月1日起至交還439地號土地之日止，按日給付
19 原告500元；暨給付原告自113年1月1日起至返還438、440地
20 號土地如附圖標示範圍A及B部分之日止，按年給付原告4,12
21 6元，為有理由，應予准許。

22 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相
23 當之擔保金額宣告之。並依職權宣告被告得預供擔保，請求
24 免為假執行。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
26 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
29 民事第五庭 法 官 陳昱翔

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出

01 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

04 書記官 許瑞萍