

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1366號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 陳昭義

訴訟代理人 涂嘉益律師

被告 黃勁章

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國111年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○○段○○○○○地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積零點一一平方公尺）之鐵皮屋、編號B部分（面積一點六九平方公尺）之鐵皮遮雨棚、編號C部分（面積零點二一平方公尺）之招牌拆除，並將該部分土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰壹拾捌元，及自民國一百一十年九月一日起至返還第一項土地之日止，按日給付原告新臺幣貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)坐落臺南市○○區○○○段00000地號土地（改制前為臺南縣○○市○○○段00000地號土地，下稱系爭土地）為原告所有，兩造於民國104年7月8日簽立土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年1月1日起至108年12月31日止，系爭租約第4條約定：「租賃期間：自民國104年1月1日起至民國108年12月31日止共計5年。租期屆滿時，如未經

雙方同意續約，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。」系爭土地之租賃期間已於108年12月31日屆滿，且兩造並未就系爭土地續訂租約，故兩造間之租賃契約關係已消滅，被告並無繼續占有使用土地之正當合法權源，惟系爭土地上仍有如臺南市永康地政事務所111年1月7日所測量字第1110002820號函檢送之複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分（面積0.11平方公尺）之鐵皮屋、編號B部分（面積1.69平方公尺）之鐵皮遮雨棚、編號C部分（面積0.21平方公尺）之招牌（以下合稱系爭地上物）。從而，被告顯屬無權占用系爭土地，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭地上物拆除，並該部分土地返還原告。

(二)系爭租約第7條約定：「本契約租期屆滿如未經雙方同意續約，而乙方仍為租賃物之使用時，每日應按本契約第5條租金計算方式並以相當於日租金1倍之金額給付甲方不當得利，且不得主張民法第451條規定之適用及其他異議。」兩造之租賃契約關係已於108年12月31日屆滿，惟被告仍繼續占用系爭土地，故原告得依系爭租約第7條約定，請求被告自109年1月1日起至返還系爭土地之日止，依相當於日租金1倍之金額按日給付原告不當得利，被告應給付被告之不當得利金額計算方式如下：

- 1.依系爭租約第5條約定，本件租金之計算及給付係自簽訂契約起按年計繳，每年租金以各筆租賃土地依第1條規定之租金計算標準（即依繳租當期申報地價10%計算）加總計算。
- 2.系爭土地面積92平方公尺，109年、110年之每平方公尺申報地價為新臺幣（下同）4,000元，按系爭租約前述約定之計算方式，年租金為36,800元【計算式：92×4,000×10%=36,800】），日租金為101元【計算式：36,800÷365=101，元以下四捨五入】。
- 3.自109年1月1日起至110年8月31日止，共計609日，計至110年8月31日止，被告共應給付原告不當得利61,509元【計

01 算式：609×101=61,509】。

02 (三)並聲明：1.被告應將系爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆
03 除，並將該部分土地返還原告。2.被告應給付原告61,509
04 元，並自110年9月1日起至交還系爭土地之日止，按日給付
05 原告101元。

06 二、被告抗辯：

07 (一)系爭土地北側同段2254-5地號土地（下稱2254-5土地）是被
08 告所有，然其上鐵皮屋原來是訴外人王徹護無權占用建造，
09 原告並未清理就租給被告，被告先前有對王徹護提告並成立
10 調解，該鐵皮屋之權利才歸被告，原告應該在將系爭土地租
11 給被告前就將系爭地上物拆除，不應該將麻煩留給被告，就
12 原告請求被告拆除系爭地上物無意見。

13 (二)請求不當得利部分，被告認為不合理，被告並沒有在系爭土
14 地上經營事業，也未繳過電費，先前於系爭土地租約到期時
15 有跟原告說不再續租，也有到原告處辦理，原告說不租的話
16 就辦理解約；被告並未得利，反而應該是原告要賠償被告，
17 因為系爭地上物是被告承租前就有的東西等語。並聲明：原
18 告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)系爭土地為原告所有（見本院卷第21頁）；2254-5土地為被
21 告所有。

22 (二)被告於99年4月2日，提出土地承租申請書，向原告申請承租
23 系爭土地，被告並於同日書立切結書2份，內容如本院卷第1
24 11至113頁所示。嗣兩造於99年5月12日簽定「台灣糖業股份
25 有限公司土地租賃契約書」，由被告向原告承租系爭土地，
26 約定租賃期間自99年5月12日起至103年12月31日（該契約書
27 詳如本院卷第115至123頁）。

28 (三)被告曾於103年11月24日向本院對訴外人王徹護、王傑立、
29 永利泰企業有限公司（下稱王徹護等3人）起訴，先位聲明
30 第一項係請求確認坐落系爭土地及2254-5土地上之未保存登
31 記建物即門牌號碼臺南市○○區○○○路000號、305號建物

（下稱301號、305號建物），被告有事實上處分權存在，第二項係請求王徹護等3人應自301、305號建物遷出，並將建物騰空交還被告；備位聲明第一項係請求王徹護等3人應自301號、305號建物及坐落之系爭土地、2254-5土地遷出，第二項係請求王徹護應將301、305號建物拆除，並將土地騰空交還被告。嗣該案經本院以103年度訴字第1728號事件受理後，該案之兩造於104年6月8日成立調解，調解成立內容第二項為：王徹護等3人於104年6月8日將臺南市永康地政事務所104年4月20日土地複丈成果圖所示編號A、B之建物及其他一切設備及物品交付被告，王徹護等3人在上開建物內之一切設備及物品均歸被告所有。

(四)兩造於104年7月8日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭土地，約定租賃期間自104年1月1日起至108年12月31日止共計5年（系爭租約詳如本院卷第23至27頁）。

(五)系爭土地於109年、110年之每平方公尺申報地價均為4,000元。

(六)系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，其上分別有如附圖所示之鐵皮屋、鐵皮遮雨棚、招牌，占用面積及位置分別如附圖所示。

四、得心證之理由：

本件兩造爭點應在於：(一)被告是否無權占用系爭土地？(二)原告主張被告無權占用系爭土地，依系爭租約第7條應給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？若然，被告應給付之金額為何？經查：

(一)關於被告是否無權占用系爭土地部分：

1.原告主張系爭土地為原告所有，兩造簽訂之系爭租約租賃期間已於108年12月31日屆滿，兩造間之租賃契約關係已消滅，惟系爭土地上仍有如附圖所示系爭地上物等情，業經原告提出系爭土地之第二類謄本、系爭租約、地籍圖謄本、土地現況圖各1份為證（見本院卷第21至31頁），並經本院會同臺南市永康地政事務所人員至現場履勘明確，

01 及囑託該地政事務所測量，有勘驗筆錄1份、現場照片10
02 張及臺南市永康地政事務所111年1月7日所測量字第11100
03 02820號函所檢送如附圖所示之土地複丈成果圖附卷可參
04 （見本院卷第79至95頁），復為被告所不爭執，是上開事
05 實堪信為真實。

06 2.被告雖辯稱：系爭地上物原來是王徹護無權占用建造，原
07 告並未清理就租給被告，被告先前有對王徹護提告並成立
08 調解，該鐵皮屋之權利才歸被告，系爭地上物是被告承租
09 前就有，原告應該在將系爭土地租給被告前就將系爭地上
10 物拆除等語。然查，兩造於簽訂系爭租約前，被告已於99
11 年4月2日提出土地承租申請書，向原告申請承租系爭土
12 地，被告並於同日書立切結書2份，兩造於99年5月12日簽
13 定「台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書」，由被告向
14 原告承租系爭土地，約定租賃期間自99年5月12日起至103
15 年12月31日等情，有原告所提出上開土地承租申請書、切
16 結書及土地租賃契約書附卷可參（見本院卷第109至125
17 頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(二)）。觀諸上開2
18 份切結書分別記載「立切結書人黃勁章於民國94年7月間
19 即在貴區處經管台南縣○○市○○○段00000號等1筆土地
20 內搭建鐵皮屋、棚架、水泥地等物使用至今，前述土地上一
21 切地上物全部為本人所有屬實，倘有第三人就該等地上
22 物提出異議時，本人願負一切法律及賠償責任，與貴公司
23 無涉」、「立切結書人黃勁章承租貴區處經管台南縣○○
24 市○○○段00000號等1筆土地，其地上物所有物原為王徹
25 護與本人共同建造…本人同意倘向台灣糖業公司承租上開
26 土地完成簽訂契約後，前述土地上一切地上物全部為本人
27 所有，倘王護徹（按：應為王徹護之誤載）君等對前述地
28 上物提出異議時，本人願負一切法律及賠償責任，與台灣
29 糖業股份有限公司無涉」等語（見本院卷第111、113
30 頁），足見被告於99年間向原告申請承租系爭土地時，已
31 表明系爭地上物為被告搭建而為被告所有、或由王徹護與

01 被告共同建造而為被告所有，關於該地上物之權利歸屬等
02 爭議，由被告自行負擔相關法律責任，與原告無涉等情，
03 被告既於承租系爭土地時，已表明若第三人如王徹護等對
04 系爭地上物之權利歸屬提出異議，原告願自行負擔相關責
05 任，則被告於系爭租約租期屆滿後，始辯稱原告應該在將
06 系爭土地租給被告前，就將系爭地上物拆除後再租給被告
07 云云，難認可採。

08 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
10 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
11 以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
12 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
13 辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應
14 就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
15 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字
16 第1552號判決意旨參照）。被告雖辯稱系爭地上物原為王
17 徹護無權占用建造等語，然被告於99年間向原告承租系爭
18 土地時，已表明系爭地上物為其所有等情，已如前述；又
19 被告於104年6月8日在本院103年度訴字第1728號事件中已
20 與王徹護等3人成立調解，依調解內容所示（見不爭執事
21 項(三)），亦可認定被告至遲已於該調解成立時取得系爭地
22 上物之事實上處分權而具有拆除之權能，而原告主張系爭
23 地上物至今仍占用系爭土地乙節，為兩造所不爭執（不爭
24 執事項(六)），被告復未提出其在系爭租約租期屆滿後，尚
25 有何占用系爭土地之正當權源，並表示就原告請求其拆除
26 系爭地上物沒有意見等語（見本院卷第146頁），則原告
27 主張被告於系爭租約租期屆滿後，仍無權占有系爭土地如
28 附圖所示編號A、B、C部分，其得依民法第767條第1項
29 規定，請求被告拆除如附圖所示之系爭地上物，並請求被
30 告將占用之土地返還原告，為有理由，應予准許。

31 (二)關於原告是否得依系爭租約第7條請求被告給付相當於租金

01 之不當得利以及應給付之金額為何部分：

02 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法
04 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他
05 人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
06 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占
07 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
08 觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又
09 占有他人之物，因影響他人對該物之使用收益，自係侵害
10 他人所有權之利益歸屬。而占有人因對占有物有事實上之
11 管領力，故占有本身於法律上縱不認為係權利，然亦可被
12 認為係一種利益，故占有人因占有他人之物，當然可認其
13 已獲取占有之利益。至於占有人實際上從事何用途，如建
14 屋居住、經營商業或堆置雜物等，均非所問。且凡以自己
15 之物占用他人土地，不論該物係不動產或動產，既已占有
16 土地，致土地所有權人就該地之使用收益受有妨害，即足
17 認因占用土地而獲有法律上利益。準此，系爭土地於108
18 年12月31日系爭租約租賃期間屆滿後，其上仍有系爭地上
19 物存在，而被告至遲已於104年6月8日與王徹護等3人成立
20 調解時取得系爭地上物之事實上處分權而具有拆除之權能
21 等情，已如前述，則被告即屬無權占用系爭土地而受有利
22 益，並致土地所有權人即原告受有損害，揆諸前揭說明，
23 原告自得依不當得利之法律關係請求被告給付相當於租金
24 之不當得利。被告辯稱其並未在系爭土地上經營事業，並
25 未得利，原告不得對其主張不當得利云云，洵屬無據。

26 2.次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
27 用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應斟酌立
28 約當時之情形，及一切證據資料以為斷定之標準，庶不失
29 契約之真意；解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，
30 以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立
31 契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資

料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院86年度台上字第2756號、99年度台上字第1421號判決意旨參照）。原告雖主張依系爭租約第7條約定：「本契約租期屆滿如未經雙方同意續約，而乙方（即被告）仍為租賃物之使用時，每日應按本契約第5條租金計算方式並以相當於日租金1倍之金額給付甲方（即原告）不當得利，且不得主張民法第451條規定之適用及其他異議。」，只要被告在系爭租約屆滿後仍然占用系爭土地，無論占用面積為何，皆應依照上開約定依原租金之計算標準給付相當於租金之不當得利，故被告應自109年1月1日起至110年8月31日止共計609日相當於租金之不當得利61,509元，及自110年9月1日起至交還占用之土地之日止，按日給付原告101元等語。然觀諸系爭租約第7條既係關於「相當於租金之不當得利」之約定，自應以被告有無權占用系爭土地之事實為前提，故兩造為該約定之真意，當係指被告若於租期屆滿後仍「無權占有使用」系爭土地之「全部」時，始應依照系爭租約第5條即依第1條約定計算標準給付相當於原租金之「全額」，若被告於租期屆滿後僅占用部分土地，則應依被告實際無權占用之面積計算被告應負擔相當於租金之不當得利金額，始為合理。原告主張無論被告占用面積為何，依照系爭租約第7條約定皆應依原租金之計算標準給付相當於租金之不當得利全額等語，尚非可採。

- 3.再按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言。依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉

辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價，平均地權條例第16條亦有明文。本院審酌系爭租約第7條約定被告應按系爭租約第5條租金計算方式並以相當於日租金1倍之金額給付原告不當得利，而系爭租約第5條第1項約定：「每年租金按以各筆租賃土地依第1條規定之租金計算標準加總計算」，系爭租約第1條則約定租金之計算標準為「依繳租當期申報地價10%」（見本院卷第23頁），被告於系爭租約終止後繼續無權占用系爭土地共2.01平方公尺，就占用部分自仍受有與承租系爭土地時之相同利益，而系爭租約原關於租金計算之約定，亦未逾前開土地法所定申報總價年息10%之上限，而無租金約定過高之情形，應認原告得按被告占用系爭土地之面積，以原先出租時之租金收取標準即系爭土地申報地價10%計算，請求被告給付自系爭租約租期屆滿後無權占用系爭土地時起，至返還占用部分土地為止相當於租金之不當得利金額。茲就被告應給付之不當得利計算如下：

(1)系爭地上物占用系爭土地之面積為2.01平方公尺【計算式：0.11平方公尺（編號A部分面積）+1.69平方公尺（編號B部分面積）+0.21平方公尺（編號C部分面積）=2.01平方公尺】，又系爭土地之109年1月之申報地價為每平方公尺4,000元（見本院卷第21頁），按申報地價年息10%計算，日租金為2元【計算式：2.01平方公尺×4,000元×10%÷365日=2元，元以下四捨五入】。

(2)109年1月1日起至110年8月31日止，共計609日，被告受有相當於租金之不當得利為1,218元【計算式：2元×609日=1,218元】。

(3)110年9月1日起至返還占用土地之日止部分：依前述計算標準，被告每日受有相當於租金之不當得利金額應為2元，則原告請求被告應自110年9月1日起至返還占用之土地之日止，按日給付原告2元，核屬有據，應予准

許。逾此範圍之請求，尚屬無據。

五、綜上所述，被告至遲於104年6月8日在本院103年度訴字第1728號事件中已與王徹護等3人成立調解，取得系爭地上物之事實上處分權而具有拆除之權能，系爭地上物於系爭租約租賃期間屆滿後仍無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，故原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭地上物拆除，將占用之土地返還原告，並依系爭租約第7條約定，請求被告給付自109年1月1日起至110年8月31日止相當於租金之不當得利1,218元，及自110年9月1日起至返還占用之土地之日止，按日給付原告2元，為有理由，應予准許。逾此金額之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分之訴訟標的價額為60,501元【計算式：30,100元（系爭土地每平方公尺公告現值） $\times$ 2.01平方公尺（系爭矮圍牆占用系爭土地之面積） $=$ 60,501元；至原告附帶請求相當於租金之不當得利部分，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額】，因該勝訴部分所命給付之價額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
民事第二庭 法 官 余玟慧

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
書記官 于子寧