

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第177號

原告 林明乾
被告 光頂鋼鐵有限公司

法定代理人 許芳瑜
訴訟代理人 周子晏律師
蘇家宏律師
林正榆律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌仟零肆拾元，及自民國一百一十三年一月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣捌仟零肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭186地號土地）之所有權人，被告自107年間起即擅自在系爭186地號土地上堆放如附圖編號A、B所示廢棄物1、2（下稱系爭資源回收物），無權占用系爭186地號土地29.95平方公尺、9.62平方公尺，侵害原告所有權甚鉅，經原告於112年9月4日以新店雙成郵局第000102催請被告清空系爭資源回收物，被告仍置之不理，爰依民法第767條第1項之物上請求權，請求被告清除系爭資源回收物，將所占用系爭186地號土地29.95平方公尺、9.62平方公尺返還予原告，並依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告就無權占用上揭土地所受

01 相當於租金之不當利益共計新臺幣（下同）8萬2,000元暨法
02 定遲延利息，返還予原告。

03 (二)為此聲明：

04 1.被告應將堆置於系爭186地號土地上如附圖編號A、B之地上
05 物清除，將該占用土地返還予原告。

06 2.被告應給付原告8萬2,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

08 3.願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則抗辯略以：

10 (一)本院會同兩造、新北市新店地政事務所於113年5月24日在現
11 場進行勘驗測量時，被告所有如附圖編號A、B所示廢棄物
12 1、2固有占用原告所有系爭186地號土地，然被告並非如原
13 告所稱自107年間即擅自占用系爭186地號土地，原告就其主
14 張上揭事實並未舉證以實其說，並不足採，被告係於111年
15 12月15日、113年5月23日始以如附圖編號A、B所示廢棄物
16 1、2占用如附圖編號A、B所示土地29.95平方公尺、9.62平
17 方公尺，且被告已於113年7月17日、113年5月29日清除如附
18 圖編號A、B所示廢棄物1、2，現並無占用系爭186地號土
19 地，原告訴請被告清除系爭資源回收物、遷讓返還所占用土
20 地，並請求被告返還占有系爭186地號土地所受相當於租金
21 之不當利益8萬2,000元，均屬無據，應予駁回。

22 (二)為此答辯聲明：

23 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第244、343頁）

26 (一)原告為坐落新北市○○區○○段000地號土地（即系爭186地
27 號土地）之所有權人。

28 (二)被告自92年起向訴外人廖榮隆租用同段191地號土地暨其上
29 之房屋，並自104年起向訴外人王春美租用同段191地號之土
30 地。

31 (三)卷附土地複丈成果圖（即附圖）編號A、B所示廢棄物1、2，

01 占用系爭186地號土地詳如土地複丈成果圖所示（見本院卷
02 第317頁）。

03 (四)如附圖編號A、B所示廢棄物1、2（即系爭資源回收物）係屬
04 被告所有。

05 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

06 (一)本院會同兩造、新北市新店地政事務所於113年5月24日在現
07 場進行勘驗測量時，被告所有如附圖編號A、B所示廢棄物
08 1、2固有占用原告所有系爭186地號土地，此為兩造所不爭
09 執，並有本院113年5月24日勘驗測量筆錄（見本院卷第
10 279、280頁）及新北市新店地政事務所土地複丈成果圖（見
11 本院卷第317頁）附卷足憑，然原告並不否認被告確實已開
12 始清除系爭資源回收物（見本院卷第344頁），且經仔細比
13 對被告於113年5月29日所提出現場照片（見本院卷第291至
14 313頁、第337頁）、113年7月15日現場拍攝照片（見本院卷
15 第335頁）、113年7月17日現場拍攝照片（見本院卷第349至
16 359頁）可知，迄113年7月18日本院最後言詞辯論程序前被
17 告確實已將系爭資源回收物清除並將如附圖編號A、B所示廢
18 棄物1、2所占用系爭186地號土地如附圖編號A、B所示29.95
19 平方公尺、9.62平方公尺之土地返還予原告，則原告依民法
20 第767條第1項所有物返還請求權，請求被告將堆置於系爭
21 186地號土地上如附圖編號A、B之地上物清除，將該占用土
22 地返還予原告云云，要屬無據，不能准許。

23 (二)原告就被告以系爭資源回收物無權占有系爭186地號土地之
24 部分，得請求返還無權占有上揭土地所受相當於租金之不當
25 利益共計8,040元，逾此數額，則屬無據。

26 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
28 第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土
29 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
30 法院61年台上字第1695號民事判決參照）。再按民事訴訟
31 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告

01 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
02 抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
03 駁回原告之請求，有最高法院72年度台上字第4225號民事
04 裁判可資參照，原告固主張被告自107年起即堆放系爭資
05 源回收物無權占用系爭186地號土地等云，然單憑原告所
06 提出原證3空拍照片無從認定原告所主張上揭事實（見本
07 院卷第19頁），且原告就該部分亦未能提出任何其他證據
08 以資證明，依前揭說明，應認被告以如附圖編號A、B所示
09 廢棄物1、2占用系爭186地號土地29.95平方公尺、9.62平
10 方公尺之時間分別為111年12月15日至113年7月17日、113
11 年5月23日至113年5月29日（詳如附表編號1、2所示），
12 先予敘明。承上，被告於111年12月15日至113年7月17
13 日、113年5月23日至113年5月29日以如附圖編號A、B所示
14 廢棄物1、2無權占用系爭186地號土地29.95平方公尺、
15 9.62平方公尺，其所受超過利益，即屬不當利益，因其所
16 受利益之性質不能返還原形，自應返還價額，即相當於租
17 金之數額，準此，原告依不當得利法律關係，請求被告返
18 還於上揭時間無權占用如附圖編號A、B所示29.95平方公
19 尺、9.62平方公尺所受相當於租金之不當利益，為有理由，
20 應予准許。

21 2.又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
22 價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文，而
23 該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦
24 定有明文。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地
25 所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行
26 法第25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地
27 價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地
28 價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條
29 例第16條前段亦規定明確。另基地租金之數額，除以基地
30 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
31 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與

01 鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071
02 號判決參照）。經查，系爭土地屬於城市地方，有土地法
03 等前開規定之適用，次查，系爭186地號土地位於新北市
04 區，附近有中央公園等公共設施，又該區域與新北市新店
05 區中心商業地段尚有相當之距離，相鄰安一路上雖設置有
06 多路線公車，然臺北大眾捷運系統並直接無通行至區域，
07 交通上並非十分便捷，有GOOGLE地圖附卷足憑（見本院卷
08 第363頁），另被告係於系爭186地號土地上堆置資源回收
09 物，所受利益尚屬有限，本院綜合審酌上情，認本件應以
10 上揭土地申報地價5%計算之不當得利，方為公允。

11 3.承上，系爭186地號土地於111年、112之各期申報地價分
12 別為3,360元/平方公尺、3,360元/平方公尺，有地價第一
13 類謄本附卷足憑（見本院卷第73頁），又被告無權占用系
14 爭186地號土地如附圖編號A、B所示29.95平方公尺、9.62
15 平方公尺，時間分別為111年12月15日至113年7月17日、
16 113年5月23日至113年5月29日（詳如附表編號1、2所
17 示），依此計算，原告請求被告返還相當於租金之不當得
18 利8,040元（詳細計算公式如附表所示，小數點以下四捨
19 五入），即有所據；逾此部分，則無所憑，不足採認。

20 五、綜上所述，原告依民法第179條之不當得利法律關係，請求
21 被告給付8,040元，及自113年1月19日起至清償日止按週年
22 利5%計算之利息（見本院卷第67頁），為有理由，應予准
23 許。逾此部分，則無理由，應予駁回。

24 六、兩造陳明原供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
25 告勝訴部分，所命給付之金額未逾新台幣50萬元，應依職權
26 宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行核無不合，爰酌定相
27 當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，
28 因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
30 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
31 明。

01 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
02 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條之規定，判
03 決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
05 民事第四庭 法 官 李家慧

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
10 書記官 鍾雯芳