

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第3號

原告 許麗雲  
訴訟代理人 劉仁傑  
被告 蕭得春即胡得春

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺東縣○○市○○段000號地號土地如附圖所示A部分，面積215平方公尺土地返還予原告及其他共有人全體。

被告應給付原告新臺幣（下同）10萬8,000元，及自民國（下同）113年2月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年3月25日起至返還前項土地之日止，按月給付原告1,500元。訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以13萬6,167元供擔保後，得假執行。但被告如以40萬8,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項前段於原告以3萬6,000元供擔保後，得假執行。但被告如以10萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項後段（112年3月25日起之按月給付到期部分）於原告按月以500元供擔保後，得假執行。但被告如按月以1,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將臺東縣○○市○○段000號地號土地(原告持有部分3/7，面積約1,320平方公尺，下稱系爭土地)返還予原告。(二)被告應給付原告

01 新臺幣（下同）12萬6,000元，並自民國112年3月25日起至  
02 返還土地之日止，按月給付原告1,500元，嗣於本院審理  
03 中，原告最終變更聲明為：(一)被告應將系爭土地如臺東縣臺  
04 東地政事務所複丈日期113年5月9日複丈成果圖（下稱附  
05 圖）所示A部分，面積215平方公尺土地返還予原告及其他共  
06 有人全體。(二)被告應給付原告10萬8,000元，及自113年2月2  
07 8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年3月25  
08 日起至返還土地之日止，按月給付原告1,500元（卷第95  
09 頁），經核原告上開變更追加與首揭法條並無不合，自應准  
10 許。

11 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴  
12 訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請由其一造辯論而  
13 為判決。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：系爭土地為原告與他人共有，其應有部分為3/  
16 7，原告於97年3月22日將系爭土地出租予被告，並簽有土地  
17 租賃契約書（下稱系爭租約），租期自97年3月25日起至112  
18 年3月25日止，租金每年1萬8,000元即每月1,500元，詎被告  
19 竟自106年3月起拒付租金，幾經催告亦置之不理，系爭租約  
20 於伊以存證信函通知被告而終止，被告於系爭租約終止後，  
21 猶無權占有系爭土地如附圖所示A部分土地。爰依民法第767  
22 條、第821條規定，請求被告返還占有土地予原告及其他共  
23 有人，並依系爭租約第3條約定及民法第179條規定，請求被  
24 告給付自106年至111年之租金共10萬8,000元，並自112年3  
25 月25日起至返還上開土地之日止，按月給付相當於租金之不  
26 當得利1,500元等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地如附圖  
27 所示A部分，面積215平方公尺土地返還予原告及其他共有人  
28 全體。(二)被告應給付原告10萬8,000元，及自113年2月28日  
29 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年3月25日  
30 起至返還前項土地之日止，按月給付原告1,500元。(三)原告  
31 願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
02 述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張之上開事實，業據其提出系爭土地所有權狀（臺灣  
05 高等法院花蓮分院112年度抗字第37號卷第15-17頁）、存證  
06 信函、系爭租約（本院112年度補字第136號卷第15-26頁）  
07 為證。又原告主張被告自106年起拒付租金等情，被告已於  
08 相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提  
09 出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第1項本文規定，應  
10 視同對於原告主張之事實為自認，堪信為真實。

11 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有  
12 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有  
13 人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；無  
14 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，  
15 民法第450條第1項、第767條第1項前段、第821條及第179條  
16 分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金  
17 之利益，復為社會通常之觀念，土地所有權人自得向無權占  
18 有人請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第16  
19 95號判決意旨參照）。

20 (三)被告承租系爭土地占有範圍為如附圖所示A部分，面積共計2  
21 15平方公尺之事實，業經本院履勘現場，並囑託臺東縣臺東  
22 地政事務所實施測量，此有勘驗筆錄、現場照片及附圖（卷  
23 第63-71頁）附卷可稽。系爭租約第2條約定租期自97年3月2  
24 5日起至112年3月25日止，為定有期限之租賃契約，於期限  
25 屆滿時租賃關係消滅，又系爭租約至112年3月25日即已屆  
26 滿，且兩造亦未續約，被告自112年3月25日租賃期限屆滿  
27 後，即已無繼續占用系爭土地如附圖所示A部分土地之權  
28 源，然被告仍繼續使用至今，迄未返還，原告自得依民法第  
29 767條第1項前段及第821條規定，請求被告將上開占用土地  
30 返還予原告及其他共有人全體。

31 (四)而被告既自106年起未給付租金，原告依系爭租約第3條約

01 定，請求被告給付106年至111年之租金共計10萬8,000元（1  
02 萬8,000元×6年＝10萬8,000元），亦屬有據。又被告無權占  
03 有上開土地致原告無法使用收益，因而受有相當於租金之損  
04 害，揆諸上開說明，原告自得依民法第179條規定，請求被  
05 告給付相當於租金之不當得利。參酌被告租用系爭土地每月  
06 租金為1,500元，則原告請求被告自112年3月25日起至返還  
07 無權占用系爭土地如附圖所示A部分土地之日止，按月給付  
08 相當於租金之不當得利1,500元，亦屬有據。

09 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人  
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
12 類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，  
13 債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金  
14 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
15 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
16 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2  
17 03條分別定有明文。本件原告請求被告給付積欠租金部分，  
18 屬給付無確定期限之金錢債務，兩造並無約定利率，亦無其  
19 他可據之利率計付規範，且原告於113年2月27日言詞辯論期  
20 日變更聲明，併請求被告給付自113年2月28日起至清償日  
21 止，按週年利率5%計算之利息（卷第42頁），而上開言詞  
22 辯論期日筆錄繕本已於113年3月5日送達被告（卷第47頁送  
23 達證書），揆諸上規定，原告自得請求被告給付該債務自11  
24 3年2月28日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。

25 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第821條規定，  
26 請求被告應將系爭土地如附圖所示A部分土地返還予原告及  
27 其他共有人全體，並依系爭租約第3條約定及民法第179條規  
28 定，請求被告應給付原告10萬8,000元，及自113年2月28日  
29 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年3月25日  
30 起至被告返還前項土地之日止，按月給付原告1,500元，為  
31 有理由，應予准許。

01 五、未按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以  
02 一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部  
03 分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定  
04 其得否依職權宣告假執行。查本件原告勝訴部分，雖本判決  
05 第2項所命給付之金額未逾50萬元，然與本判決第1項合併計  
06 算其金額已逾50萬元，揆諸前揭說明，本院不另依職權宣告  
07 假執行。而原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，  
08 爰酌定相當之擔保金額准許之，併依職權宣告被告得供擔保  
09 免為假執行。

10 六、本案事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提之證據，均毋  
11 庸再予審酌，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 16 日  
14 民事第一庭 法 官 陳建欽

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 16 日  
19 書記官 謝欣吟