

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第88號

原告 謝智翔

居桃園市○○區○○○路○段000巷
000號0樓

訴訟代理人 謝智輝
郭旆慈律師

被告 王玉泉

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年11月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺東縣○○鄉○○段0000○0000○0000○0000地號
土地上，如附圖所示編號A（面積1,497平方公尺）、B（面積1,3
91平方公尺）、C（面積1,422平方公尺）、D（面積1,145平方公
尺）上之火龍果及棚架拆除，並將上開土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣1萬6,694元，及自民國113年11月8日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自民國113年11月8日
起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣1,80
8元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣121萬8,283元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣365萬4,850元為原告預供擔保，得免為假
執行。

本判決第二項前段，於原告以新臺幣5,565元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣1萬6,694元為原告預供擔保，得免為假執
行。

本判決第二項後段，於各該期給付期限屆至時，原告各期以新臺
幣627元供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣1,808元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時之聲明為：「一、被告應將坐落臺東縣○○鄉○○段0000○0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示A部分（占用面積1,587平方公尺，面積以實測為準）、B部分（占用面積1,475平方公尺，面積以實測為準）、C部分（占用面積1,497平方公尺，面積以實測為準）、D部分（占用面積1,490平方公尺，面積以實測為準）之植物及棚架拆除，並騰空返還原告。二、原告願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷第9頁）。嗣原告因本院會同臺東縣關山地政事務所（下稱關山地政）測量人員至現場勘驗測量所得之複丈成果圖（即本判決附圖，見本院卷第133頁）而為訴之變更、追加，最後聲明如後所示（見本院卷第147至148頁、157至158頁）。經核原告所為上開訴之變更、追加，與其原請求係本於同一之基礎事實，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)系爭土地為原告所有，原告於民國108年授權母親即訴外人張美珠全權處理系爭土地之租賃事宜。嗣張美珠於108年11月28日代理原告與被告簽立系爭土地之租賃契約（下稱系爭租約），然被告於109年2月底至3月初向張美珠表示其欲與他人承租土地，故要終止系爭租約，張美珠當場同意終止並撕毀原告留存之系爭租約。豈料被告未經原告同意仍繼續占有使用系爭土地迄今，甚至擅將其自行留存之系爭租約第2條所載「使用租賃期間自109年2月1日起，『至114年1月31日止』，租期共『五』年」，以奇異筆塗改為「使用租賃期間自109年2月1日起，『至115年01月31日止』，租期共『六』年」（見本院卷第35頁），並向張美珠表示其有權使用系爭土地。

(二)又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利。系

01 爭租約已於109年2月底至3月初終止，惟被告自109年至112
02 年以各種名義、理由，每年匯款新臺幣（下同）2萬1,700元
03 至系爭租約第3條所載之帳戶，使原告之母張美珠不知如何
04 處理，故本件原告僅請求自113年2月1日起至113年11月7日
05 止，相當於租金之不當得利1萬6,694元【計算式：系爭租約
06 之租金每年2萬1,700元÷12個月=1,808元；1,808元×（9+
07 7/30）月=1萬6,694元；元以下四捨五入】；另自民事更正
08 暨追加聲明狀繕本送達翌日起，至被告返還系爭土地之日
09 止，被告應按月給付原告1,808元。

10 (三)原告與張美珠屢次以電話請求被告返還系爭土地；張美珠並
11 於110年3月11日與被告至臺東縣鹿野鄉調解委員會調解，然
12 調解不成立；原告另分別於112年10月2日及113年2月6日以
13 郵局存證信函通知被告，被告亦置之不理。爰依民法第767
14 條第1項及第179條規定，提起本件訴訟等語。

15 (四)並聲明：1.被告應將系爭土地上如附圖所示A面積1,497平方
16 公尺、B面積1,391平方公尺、C面積1,422平方公尺、D面積
17 1,145平方公尺上之植物及棚架拆除，並騰空返還原告。2.
18 被告應給付原告1萬6,694元及自更正暨追加訴之聲明狀繕本
19 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自更正
20 暨追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還第一項所示土地之
21 日止，按月給付原告1,808元。3.上開聲明第一項、第二項
22 部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)系爭租約本來租期是到115年1月31日，然原告要求被告提早
25 返還系爭土地，故系爭租約已於113年1月31日終止。被告於
26 113年2月1日有請工人到系爭土地，欲拆除土地上之棚架及
27 農作物，並將系爭土地交付予原告，但原告不讓被告及工人
28 進去系爭土地拆除地上物，故原告追加請求相當於租金之不
29 當得利並無理由，因為當時被告願意返還系爭土地，係原告
30 拒絕接收系爭土地。被告自113年2月1日起就沒有再使用系
31 爭土地，且已於113年3月15日給付5萬元拆除費用予原告。

01 (二)又原告主張系爭租約於109年2月底至3月初終止，然被告持
02 續按期給付系爭土地之租金至113年1月31日，若原告不願意
03 租，租金應該要退還給被告，而原告並未返還，應可認原告
04 直至113年1月31日止同意被告承租使用系爭土地等語，資為
05 抗辯。

06 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請
07 求免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 原告主張系爭土地現登記為原告所有，而被告占用系爭土地
10 如附圖所示編號A、B、C、D部分等情，有系爭土地之土地登
11 記謄本為證（見本院卷第19至33頁、81至98頁），且經本院
12 會同關山地政人員到場勘驗無誤，並有複丈成果圖（即本判
13 決附圖）、本院勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷第123
14 至133頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張
15 被告占用系爭土地為無權占有，請求被告拆除地上物返還土
16 地等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭
17 點為：被告占有系爭土地是否為無權占有？原告請求被告拆
18 除系爭土地之地上物後返還土地有無理由？原告得否請求被
19 告給付相當於租金之不當得利？茲論述如下：

20 (一)原告請求被告拆除地上物返還土地部分：

21 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
23 段及中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
24 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。
25 而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
26 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
27 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
28 取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應
29 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
30 決意旨參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關
31 係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。依上

01 開說明，本件自應由被告就其有占用系爭土地之正當權源之
02 事實，負舉證責任。

03 2.被告就系爭租約現已終止，兩造間就系爭土地無任何契約關
04 係乙節並不爭執（見本院卷第159頁），且系爭土地上現有
05 被告於109年至113年間種植之火龍果及設置之棚架等情，亦
06 有上開勘驗筆錄及現場照片可稽，故被告對於上開作物及棚
07 架應有事實上處分權，並占有系爭土地如附圖所示編號A、
08 B、C、D部分之土地甚明。至被告雖辯稱：伊於113年2月1日
09 有請工人到系爭土地，欲拆除土地上之棚架及農作物，並將
10 系爭土地交付予原告，但原告不讓伊及工人進去系爭土地拆
11 除地上物等語。惟被告上開辯稱為原告所否認（見本院卷第
12 159頁），而被告復未舉證以實其說，故尚難採信。且按土
13 地所有人本於所有權之作用，對於無權占有人得請求交還土
14 地，所謂交還，係指將占有之土地交付所有權人而言。故土
15 地所有權人請求無權占有人交還土地，該無權占有人須停止
16 對該土地之事實上管領力，將土地之事實上管領力交付所有
17 權人。是債務人僅自行放棄占有，而未將土地事實上管領力
18 交付所有權人，所有權人尚未確實占有標的物，不能認為無
19 權占用人就其所負交還土地之債務已經履行完畢。被告既未
20 將系爭土地事實上管領力交付原告，則被告辯稱已交還系爭
21 土地，並不足採。此外，被告未能提出合法占用系爭土地之
22 權源及相關事證，則原告主張被告無權占用系爭土地，請求
23 拆除系爭土地之地上物並返還土地，即屬有據。

24 (二)原告請求相當租金之不當得利部分：

25 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
27 179條定有明文；又被告無權占有原告之土地，可能獲得相
28 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字
29 第1695號判決先例意旨參照）。其依不當得利之法則請求返
30 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
31 為其要件，故得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為

01 度，非以請求人所受損害若干為準，惟於審酌對方所受之利
02 益時，如無客觀具體數據可資計算，請求人所受損害之數
03 額，未嘗不可據為計算不當得利之標準（最高法院92年度台
04 上字第324號判決要旨參照）。本件被告既係無權占有原告
05 所有之系爭土地，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受
06 有無法使用收益之損害，則原告依不當得利之規定，請求被
07 告給付相當於租金之利益，即屬正當。

08 2.查被告於系爭租約終止後迄今未將系爭土地返還原告，已如
09 前述，則被告於租約終止後仍無權占有系爭房屋，亦受有使
10 用收益系爭土地之利益，致原告受有相當租金之損害，而系
11 爭租約原約定之年租金為2萬1,700元乙節為兩造所不爭執
12 （見本院卷第160頁），是依上開說明，原告依不當得利之
13 法律關係，請求被告給付自113年2月1日起至113年11月7日
14 止，相當於租金之不當得利1萬6,694元【計算式：系爭租約
15 之租金每年2萬1,700元÷12個月＝1,808元；1,808元×（9＋
16 7/30）月＝1萬6,694元；元以下四捨五入】；暨自民事更正
17 暨追加聲明狀繕本送達翌日（即113年11月8日，見本院卷第
18 165頁）起，至被告返還系爭土地之日止，被告應按月給付
19 原告1,808元，於法有據，應予准許。

20 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
24 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
25 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
26 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
27 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付相當於租金
28 之不當得利1萬6,694元，核屬無確定期限之債務，是原告請
29 求自民事更正暨追加聲明狀繕本送達被告翌日即113年11月8
30 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

31 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條等規定，請

01 求如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。

02 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定
03 相當之擔保金額宣告之。又被告陳明願供擔保請准免為假執
04 行，亦核無不合，爰一併諭知如主文第4至6項所示。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

09 民事第一庭 法 官 朱家寬

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

14 書記官 陳憶萱