

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第778號

原告 先和實業股份有限公司

法定代理人 鍾政次

訴訟代理人 陳介安律師

被告 周易

上一人

訴訟代理人 周憶雯

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國111年1月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將桃園市○○區○○段00000地號如附圖G部分所示之
土地（面積12.95平方公尺）騰空返還原告，並自民國110年
5月13日起至返還上開土地之日止，按年給付原告新臺幣1,7
09元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告百分之九，餘由原告負擔。

四、本判決第一項前段部分，得為假執行。但被告如以新臺幣20
5,905 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第一項後段已屆期部分，得為假執行。但被告如按年
以新臺幣1,709元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊為桃園市○○區○○段00000地號（下稱系爭
土地）之所有人，被告為門牌號碼桃園市○○區○○路000
巷0弄00號建物所有人（下稱系爭建物），本來各自坐落在
被告之土地上，但被告所有建物主體之外，卻增建有車庫等
地上物，再由被告繼受取得各該增建地上物之所有權，且增
建位置，業已無權占有伊系爭土地如附圖編號G所示部分。

準此，依據民法第767條第1項所有權物上請求權法律關係，訴請被告拆除占用系爭土地之地上物，並返還所占有之土地。又被告無權占有系爭土地，不當獲有使用、收益土地之利益，依據民法179條不當得利法律關係，伊得向被告請求返還相當於租金之利益。而伊此一請求之金額，或將受土地法第105條、第97條第1項申報地價年息10%之限制，但因申報地價遠低於市價，故在合理公平之原則下，伊即以上開規定之限制為基準，且本件於109年10月16日起訴，而被告係於110年5月13日取得系爭建物，以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，即應按年給付伊3,419元。爰依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將如附表3編號7「越界占有範圍」欄（見本院卷一第355頁）所示之土地騰空返還原告，並自110年5月13日起至返還上開土地之日止，按年給付原告3,419元。(二)願供擔保請准宣告假執行（至於原告起訴其他被告鄧文祥、吳惠蘭、黃姿菁、范鏐明、李峰宇、趙陳月嬌、陳春美、劉江龍、黃坤恩、李聖峰部分，業已因調解成立而不在本判決範圍，故不予記載）。

二、被告則以：伊沒有占有附圖編號G所示之土地，且該圖亦記載是空地，而圍牆是房子蓋的時候就有，不是伊蓋的等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項前段規定甚明。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之

事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號判決、72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

(二)原告主張其為系爭土地之所有權人，而被告為系爭建物所有權人等情，此有建物所有權狀、土地登記謄本等可佐（見壠司調卷第9至10頁、本院卷一第261頁），且為被告不爭執，復經本院現場履勘結果：系爭建物前延伸搭建之圍牆等情，嗣經地政人員測量後，上開系爭建物前延伸搭建之圍牆占有如附圖編號G所示之系爭土地部分共計12.95平方公尺，此有勘驗筆錄、現場照片及桃園市大溪地政事務所110年8月11日溪測法字第037900號土地複丈成果圖足證（見壠司調卷第17頁、本院卷一第297頁、附件），是原告上開主張被告占有系爭土地如附圖編號G所示之面積，堪認屬實。至被告辯稱未占有附圖編號G所示之土地云云，洵無可採。另被告辯稱圍牆是房子蓋的時候就有，不是伊蓋等情，縱認屬實，亦無礙原告本於土地所有權之作用，請求返還占用附圖G部分所示之土地，況且被告迄未舉證證明有何占用系爭土地之正當權源，則原告訴請被告將該部分土地騰空返還予原告，自屬有據，應予准許。

(三)復按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決足資參照）。被告無權占有原告所有如附圖G部分之系爭土地之行為，致原告所受不能使用、收益系爭土地之損害間，顯有因果關係，故原告依不當得利之法律關係，請求被告自110年5月13日（即被告登記取得系爭建物之日）起至返還系爭土地之日止，按年給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

(四)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。上開規定所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築

01 物價額依該管市、縣地政機關估定之價額。土地法施行法第
02 25條亦定有明文。又土地法第97條第1 項規定以年息10% 為
03 限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租
04 金必須照申報價額年息10% 計算之，尚須斟酌基地之位置，
05 工商繁榮程度、使用人利用房地之經濟價值、所受利益等情
06 事以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3
07 071號判決意旨可資參酌）。徵諸系爭土地位於桃園市龍潭
08 區，屬系爭建物前之空地，緊臨道路，此有現場照片可佐
09 （見同上），且系爭土地為乙種建築用地，109 年申報地價
10 為2,640元/ 平方公尺，此有土地謄本足參（見壙司卷第9
11 頁），堪認本件以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金
12 之損害為適當。則系爭地上物無權占有系爭土地，以每年1,
13 709 元（計算式：12.95 平方公尺×2,640元/ 平方公尺×5%=
14 1,709元，元以下四捨五入）計算相當於不當得利之租金為
15 宜。從而，原告請求被告應自110 年5 月13日起至返還如附
16 圖編號G部分土地之日止，按年給付其1,709元，即屬有據，
17 逾上開範圍，則屬無據。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
19 被告騰空返地並給付相當於租金之不當得利，如主文第1項
20 部分，為有理由，應予准許。逾此範圍則屬無據，應予駁
21 回。

22 五、假執行之宣告：本判決主文第一項部分，兩造均陳明願供擔
23 保，請准宣告假執行及免為假執行，惟按所命給付之金額或
24 價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴
25 訟法第389 條第1 項第5 款定有明文，因被告應給付之金額
26 未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院爰依職權宣告假執行，
27 原告就該部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促請法院
28 上開職權宣告之發動，本院就此部分不另為准駁之諭知。被
29 告亦陳明願供擔保免為假執行之宣告，核無不合，爰依其聲
30 請酌定相當金額後准許之。至原告敗訴部分，因其訴業經駁
31 回，故該部分之假執行聲請已失所附麗，併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提
02 出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
03 果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日
06 民事第一庭 法 官 紀榮泰

07 正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
11 書記官 郭力瑜

12 附圖：桃園市大溪地政事務所110年8月11日溪測法字第037900號
13 土地複丈成果圖