

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度原訴更一字第1號

原告 簡順福

訴訟代理人 葉秀琴

被告 卓桂銘

0000000000000000

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國113年1月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分(面積127平方公尺)之鐵皮屋、編號B部分(面積1015平方公尺)之鐵管架、編號C部分(面積465平方公尺)之鐵管架、編號D部分(面積1平方公尺)之水塔、編號E部分(面積1平方公尺)之水塔、編號F部分(面積434平方公尺)之鐵管架拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬貳仟參佰捌拾元，及自民國一百一十二年六月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年六月二十七日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰零肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

查本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上如起訴狀附圖所示部分鋪工寮、種植水蜜桃押管、水桶(面積3800平方公尺，詳細面積待測量後補正)拆除騰空遷讓返還予原告，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還前開房屋(應為土地之誤)之日止，按月給付原告新臺幣(下同)7,917元。(二)被告應

給付原告47萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息（本院110年度桃簡字第735號卷〈下稱桃簡卷〉第3、4頁）。嗣原告依桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖變更訴之聲明如下列聲明欄所示（本院卷第81頁）。經核原告係將原訴之聲明依據土地複丈成果圖而為事實上之補充、更正，並非訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，而被告以如附圖編號A～F所示地上物（下稱系爭地上物）無權占用系爭土地，是原告依民法第767條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將所占用之土地騰空返還原告。且依民法第179條之規定，請求被告返還起訴前5年無權占有系爭土地期間及自起訴狀繕本送達翌日起至拆屋還地之日止占用前開土地相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上之系爭地上物拆除，將土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告47萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。暨自起訴狀送達翌日起至第一項所示土地騰空返還予原告之日止，按月給付原告7,917元。

二、被告則以：桃園市○○區000地號土地為其外公即訴外人卓萬吉所有等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

(一)被告所有系爭地上物占有系爭土地是否有合法權源？原告請求被告將系爭地上物拆除，並返還所占用之土地，是否有理？

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。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。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就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者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占

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72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

2. 原告主張系爭土地為原告所有，而系爭地上物占用系爭土地如附圖編號A～F部分所示等情，業據其提出系爭土地之土地登記第一類謄本暨土地所有權狀為證（桃簡卷第11、16頁），並經本院現場勘驗及囑託桃園市大溪地政事務所測量屬實，有勘驗筆錄、照片及桃園市大溪地政事務所112年9月15日溪地測字第1120013116號函附土地複丈成果圖在卷足憑（桃簡卷第12-15頁，本院卷65、67頁）堪信為真實。從而，本件被告自應就其為有權占有如附圖所示編號A～F部分土地之正當權源事實，負舉證責任。惟被告並未能舉證其占有系爭土地有何正當權源，僅泛稱系爭土地之鄰地即同段105地號土地前為其外祖父所有云云，難認有何占有土地之正當依據。從而，原告主張被告以系爭地上物無權占用系爭土地，應可採認。是原告請求被告將占用系爭土地如附圖編號A～F部分所示之系爭地上物拆除，並將占用之土地返還原告，自屬有據。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，金額為何？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。被告無權占有部分系爭土地，業如前述，其受有相當於租金之利益，並致原告受有不能使用該部分系爭土地之損害，核屬無法律上之原因而受利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告將其占用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得利。則原告請求

01 被告返還起訴狀繕本送達日前5年因無權占有使用系爭土地
02 之相當租金不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆屋還
03 地之日止按月給付相當租金不當得利，即屬有據。

04 2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
05 價年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用之，土地法
06 第97條第1項、第105條分別定有明文。而基地租金之數額，
07 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
08 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
09 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
10 10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。查
11 被告所有之系爭地上物無權占用系爭土地，依上開法律規定，
12 非不得作為本件計算損害金之準據。又原告於本院審理
13 中陳稱：系爭土地位處偏遠之拉拉山區等語（本院卷第36
14 頁），且系爭土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別
15 為農牧用地，被告佔用作為種植水蜜桃使用等情，有系爭土
16 地第一類登記謄本、現場照片附卷可稽（桃簡卷第12-16
17 頁），本院審酌系爭土地所在環境、生活機能、交通狀況、
18 繁榮程度等一切情狀，認以系爭土地之申報地價3%計算相
19 當於不當得利之租金為適當。

20 3.又系爭土地民國107年1月至113年1月之申報地價如地價查詢
21 資料所載（本院個資卷），則原告得請求被告給付自收受本
22 件起訴狀繕本之日即112年6月26日（起訴狀繕本於112年6月
23 16日寄存送達被告，於同年月00日生送達之效力）起回溯5
24 年計算之相當租金不當得利1萬2,380元（計算式詳如附表所
25 示），及自112年6月27日起至拆屋還地之日止，按月給付20
26 4元。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

27 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
29 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
30 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
31 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其

利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件起訴狀繕本於112年6月16日寄存送達被告，有本院送達證書在卷可稽（本院卷第27頁），於同年月00日生送達之效力，故原告就上開1萬2,380元部分，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年6月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將坐落系爭土地內如附圖所示編號A～F部分之系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告；暨依同法第179條前段規定，請求被告給付原告相當於租金之不當得利1萬2,380元，及自112年6月27日起至返還系爭土地占用部分之日止，按月給付原告204元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經本院斟酌後，均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第一庭 法 官 李麗珍

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 113 年 2 月 15 日
書記官 張凱銘

附表：

編號	占用期間	申報地價	金額計算式	應給付金額（元以下四捨五入）
1	107年6月27	40元/平	$40 \times 2043 \times 3\% \times (1+18)$	3,714元

(續上頁)

01

	日至108年12月31日	方公尺	8/365)	
2	109年1月1日至110年12月31日	41 元 / 平方公尺	$41 \times 2043 \times 3\% \times 2$	5,026 元
3	111年1月1日至112年6月26日	40 元 / 平方公尺	$40 \times 2043 \times 3\% \times (1 + 17 \frac{7}{365})$	3,640 元
以上共計12,380元				
3	112年6月27日起至遷讓返還系爭土地之日止	40 元 / 平方公尺	$40 \times 2043 \times 3\% \div 12$	204 元