

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第704號

原告 大永興業股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 王宏志

被告 許文俊

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○地號土地上如附圖所示A部分面積91平方公尺之地上物拆除移後並騰空，將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣參萬零貳佰零伍元，及自民國111年1月10日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自民國110年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣玖佰壹拾元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項，於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣壹萬壹仟元為被告預供擔保，得假執行。

七、本判決第三項，於每期到期後，原告以新臺幣參佰壹拾元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：坐落桃園市○○區○○段○○○段000地號土地原告所有。被告於民國104年9月23日與原告就上開土地內之面積83.625平方公尺簽訂租賃契約，租期自105年1月1

01 日起至109年12月31日止，租金按申報地價總額10%計算，加
02 值營業稅外加。詎被告自000年0月間起即未依約給付租金，
03 租期屆滿後亦未依約返還土地，被告已無正當權源使用系爭
04 土地。被告應將系爭土地上建築物拆除騰空，將土地返還予
05 原告；並給付租賃期間內未給付之租金；另被告於系爭租約
06 屆滿後仍無權占有使用系爭土地，獲有相當於每月租金之利
07 益，並使原告受有該租金之損害，故併依民法第179條之規
08 定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之
09 日止按月給付租金之不當得利。爰依民法第767條、第179條之
10 規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將坐落桃
11 園市○○區○○段○○○段000地號土地上如附圖所A部分面
12 積91平方公尺之地上物拆除移後並騰空，將該部分土地返還
13 原告。（二）被告應給付原告新台幣（下同）30,205元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
15 息。（三）被告應自110年1月1日起至返還第一項土地之日
16 止，按月給付原告910元。（四）願供擔保，准予於宣告假
17 執行。

18 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
19 狀為任何聲明或陳述。

20 四、得心證之理由：

21 （一）將附圖所A部分面積91平方公尺之地上物拆除移後並騰
22 空，將該部分土地返還原告部分：

23 1、坐落桃園市○○區○○段○○○段000地號土地為原告所
24 有。被告於104年9月23日與原告就上開土地內面積83.625
25 平方公尺簽訂租賃契約，租期自105年1月1日起至109年12
26 月31日止，租金按申報地價總額10%計算，加值營業稅外
27 加，此有土地、租賃契約在卷可稽。

28 2、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
29 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
30 權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。又按
31 以無權占有為原因，請求返還土地者，土地所有權人對其

01 土地被無權占有之事實並無舉證責任，占有人應就其取得
02 占有係有正當權源之事實證明之。兩造間之租賃契約於10
03 9年12月31日屆滿後，被告並無任何占有使用系爭租賃土
04 地如附圖所示面積91平方公尺之權源。從而，原告依民法
05 第767條規定，請求被告應將坐落桃園市○○區○○段○
06 ○○段000地號土地上如附圖所A部分面積91平方公尺之地
07 上物拆除移後並騰空，將該部分土地返還原告，自屬有
08 據。

09 (二) 積欠租金之不當得利部分：

10 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
11 有明文。經查，被告自107年1月起至109年12月前積欠租
12 金30,205元，故原告基於不當得利之法律關係，請求被告
13 給付30,2050元，為有理由，應予准許。

14 (三) 相當租金之不當得利部分：

15 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
16 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
17 法第179條定有明文。故如無權占用他人之房屋，加害人
18 應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。經查，
19 系爭租約於109年12月31日屆滿後，被告仍未騰空、遷
20 讓、返還系爭土地予原告，則原告請求被告應給付原告自
21 110年1月起至騰空、遷讓、返還系爭土地之日止，按月給
22 付原告910元（計算方式為，占有面積91平方公尺 $\times$ 1,200
23 元申報地價 $\times$ 10% $\div$ 12個月=910元），即屬有據。

24 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
30 利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、
31 第203條分別定有明文。經查，本件原告不當得利之請求屬

01 無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，
02 原告就被告應給付之金額部分，得請求自催告時起，加計法
03 定遲延利息。而本件起訴狀繕本於111年12月9日送達被告，
04 此有掛號回執在卷可佐。從而，原告併請求自111年12月10
05 日起至清償日止之法定遲延利息，亦屬有據。

06 六、綜上所述，原告依第455條、第179條之規定，請求（一）被
07 告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段000地號土地上如
08 附圖所A部分面積91平方公尺之地上物拆除移後並騰空，將
09 該部分土地返還原告。（二）被告應給付原告30,205元，及
10 自111年12月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

11 （三）被告應自110年1月1日起至返還第一項土地之日止，
12 按月給付原告910元，均有理由，應予准許。

13 七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌
14 定相當擔保金額准許之。

15 八、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日
19 民事第三庭法 官 張益銘

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 10 月 19 日
24 書記官 李毓茹