

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第692號

原告 陳敏

訴訟代理人 陳明勇

被告 財團法人台北高爾夫俱樂部

法定代理人 徐衍璞

訴訟代理人 陳慶瑞律師

複代理人 毛仁全律師（已於民國115年7月20日解除委任）

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將占用坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地（如附圖所示編號A、B）全部之高爾夫球場等地上物拆除騰空後，將前開土地全部返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣172,094元，及自民國114年3月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔72%，餘由原告負擔。

五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣172,094元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。復第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第175條第1項亦有明定。本件原告法定代理人原為李清國，嗣於訴訟進行中變更為徐衍璞，業據新任法定代理人徐衍璞具狀聲明承受訴訟

01 （本院卷第293頁），於法核無不合，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地（下
04 合稱系爭土地）為原告所有，被告未經原告同意即於73年
05 間在系爭土地興建高爾夫球場使用，無權占有系爭土地（如
06 附圖所示編號A、B土地），而受有相當於租金之不當得利，
07 爰依民法第767條、第179條規定，訴請被告返還系爭土地，
08 及按公告現值年息10%計算給付自起訴時起回溯5年內相當
09 於租金之不當得利。並聲明：(一)被告應將占用系爭土地之高
10 爾夫球場地上物拆除騰空後，將該筆土地全部返還予原告；
11 (二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,112,115元，及自起訴
12 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

13 二、被告則以：被告不爭執無權占有系爭土地（如附圖A、B）作
14 為經營高爾夫球場使用；惟被告占用之系爭土地位處偏僻且
15 僅種植草皮供球場球道之用，實際所受利益不高，原告請求
16 相當於租金之不當得利應以系爭土地之申報地價年息10%計
17 算，方屬適當等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、本院得心證之理由：

19 (一)原告主張其為系爭土地所有權人，被告無權占有系爭土地經
20 營高爾夫球場使用，業據提出土地登記第一類謄本為憑（本
21 院卷第15至16頁），嗣本院會同桃園市蘆竹地政事務所地政
22 人員至現場履勘，有勘驗筆錄、桃園市蘆竹地政事務所114
23 年6月17日蘆地測字第1140008144號函暨土地複丈成果圖、
24 現場照片等在卷可稽（本院卷第267至269頁、第279頁），
25 且為被告所不爭執，此部分事實，堪信為真。

26 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
28 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。是本件原
29 告基於所有權人地位，依前揭規定，請求被告拆除占用系爭
30 土地之高爾夫球場等地上物後，將系爭土地返還原告，洵屬
31 有據。

01 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還
02 其利益；民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土
03 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常觀念（最高法院
04 61年台上字第1695號裁判意旨參照）。查被告無權占有系爭
05 土地，實已消極減免其應支付使用該土地之代價，而受有利
06 益，並致原告使用系爭土地之權益受損，應獲有相當於使用
07 土地租金之不當得利。對此，原告依不當得利之法律關係，
08 請求被告給付自109年2月20日（即本件起訴日114年2月20日
09 回溯5年）起至114年2月19日止，因占用原告所有之系爭土
10 地，則被告受有相當於占用範圍土地之租金之利益，致原告
11 受有損害，依前揭規定，原告請求被告給付自109年2月20日
12 起至114年2月19日止相當於租金之不當得利，為有理由。

13 (四)且按城市地方建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用
14 同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；
15 前開土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148
16 條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所
17 申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申
18 報地價者，則以公告地價80%為其申報地價（最高法院91年
19 度台上字第2130號判決意旨參照）。

20 (五)本院審酌系爭土地坐落位置、被告占用系爭土地作為經營高
21 爾夫球場供球道使用之經濟用途，認原告主張系爭土地之不
22 當得利數額，以申報地價年息10%為計算標準，尚屬合理，
23 至原告認應以系爭土地公告現值計算，並無憑據。另參以桃
24 園市蘆竹區地政事務所115年6月8日蘆地價字第1150007496
25 號函覆本院自108年起迄今之歷年申報地價、公告地價資料
26 （本院卷第377至379頁），據以計算原告請求被告給付起訴
27 前5年間（即109年2月20日至114年2月19日）相當於租金之
28 不當得利172,094元（計算式詳附表一、二），應屬有據，
29 為有理由，逾此範圍請求，即屬無據，不應准許。

30 (六)復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；再應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別明文規定。查原告請求被告給付相當於租金之不當利益，屬無確定期限者，又未約定利率，自應以被告受催告時起，始負以法定週年利率5%計算之遲延責任。是原告就上述得請求之金額，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起即114年3月25日（本院卷第67頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求如主文第一、二項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決第二項所命給付金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；另依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第四庭 法 官 朱曉群

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
書記官 李思儀

附表一【桃園市○○區○○段000地號土地、面積257m²】：

年度	申報地價 (元/m ²)	年息 10%	起訖日期	相當租金之不當得利數額(元以下四捨五入)

(續上頁)

01

109 (閏年)	512元	10%	109年2月20日起至 109年12月31日	11,361元 (計算式：512元x257m ² x10%x316/366年=11,361元)
110	512元	10%	110年1月1日起至 110年12月31日	13,158元 (計算式：512元x257m ² x10%x1年=13,158元)
111	504元	10%	111年1月1日起至 111年12月31日	12,953元 (計算式：504元x257m ² x10%x1年=12,953元)
112	504元	10%	112年1月1日起至 112年12月31日	12,953元 (計算式：504元x257m ² x10%x1年=12,953元)
113	520元	10%	113年1月1日起至 113年12月31日	13,364元 (計算式：520元x257m ² x10%x1年=13,364元)
114	520元	10%	114年1月1日起至 114年2月19日	1,831元 (計算式：520元x257m ² x10%x50/365年=1,831元)
				65,620元

02

附表二【桃園市○○區○○段000地號土地、面積417.01m²】：

03

年度	申報地價 (元/m ²)	年息 10%	起訖日期	相當租金之不當得利數額(元以下四捨五入)
109 (閏年)	512元	10%	109年2月20日起至 109年12月31日	18,434元 (計算式：512元x417.01m ² x10%x316/366年=18,434元)
110	512元	10%	110年1月1日起至 110年12月31日	21,351元 (計算式：512元x417.01m ² x10%x1年=21,351元)
111	504元	10%	111年1月1日起至 111年12月31日	21,017元 (計算式：504元x417.01m ² x10%x1年=21,017元)
112	504元	10%	112年1月1日起至 112年12月31日	21,017元 (計算式：504元x417.01m ² x10%x1年=21,017元)
113	520元	10%	113年1月1日起至 113年12月31日	21,685元 (計算式：520元x417.01m ² x10%x1年=21,685元)
114	520元	10%	114年1月1日起至 114年2月19日	2,970元 (計算式：520元x417.01m ² x10%x50/365年=2,970元)
				106,474元