臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第138號

原　　告　劉伯坤
　　劉伯輝
　　劉庭誌
　　劉夙容
　　劉展宏
　　劉俊辰
　　徐劉秋菊
　　陳彥宏
共　　同
訴訟代理人　簡大鈞律師
被　　告　順來營造股份有限公司
000000000000000000
兼　上一人
法定代理人　陳萬來
000000000000000000
上二人共同
訴訟代理人　黃秋田律師
　　陳冠華律師
被　　告　長笙工程有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳雅婷

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告順來營造股份有限公司應將堆置於桃園市○○區○○段00○000○000地號土地上之佔用物清空，並將土地返還予原告。

二、被告順來營造股份有限公司應給付原告新臺幣5,358元。

三、被告順來營造股份有限公司應自民國114年4月17日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告4,289元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本判決第一項於原告以如附表一「原告供擔保金額」欄所示金額為被告順來營造股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告順來營造股份有限公司如以附表一「被告供擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以如附表二「原告供擔保金額（A）」欄所示金額被告順來營造股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告順來營造股份有限公司如以附表二「不當得利金額」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告以如附表二「原告供擔保金額（B）」欄所示金額為被告順來營造股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告順來營造股份有限公司如以附表二「按月給付不當得利之金額」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

（一）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。經查，本件原告起訴時僅以順來營造股份有限公司（下稱順來公司）及其法定代理人陳萬來為本件被告，嗣於民國114年7月10日本院言詞辯論期日當庭具狀追加長笙工程有限公司（下稱長笙公司）為被告（見本院卷第263-265頁）。經核原告追加長笙公司為被告，係基於原告所共有之土地遭他人佔用之同一事實所為，核屬請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，自應准許之。

（二）本件被告長笙公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為桃園市○○區○○段00○000○000地號土地（即分別為重測前三層段八結小段193、194、195地號土地，下分稱77、143、147地號土地，併稱系爭土地）之共有人；被告未經原告同意，擅自占用系爭土地，並於系爭土地上放置貨櫃、堆置工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等違法使用系爭土地；系爭土地屬風景區農牧用地，被告以上開方式非法使用系爭土地，業經桃園市政府裁處罰鍰；原告多次函告被告移除系爭土地上之佔用物，將系爭土地返還予原告，被告均置之不理。被告無權占有使用系爭土地之行為，妨害原告對系爭土地所有權之行使，原告依民法第767條第1項規定，自得請求被告應連帶將堆置於系爭土地上之佔用物清空，並將系爭土地返還予原告及其他共有人。又被告因無權占用系爭土地而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，依與系爭土地相當之附近土地租金行情約為每月新臺幣（下同）19萬4,604元，爰依民法第179條規定，請求被告應連帶給付自114年1月1日起至起訴時共約2個月所受相當於租金之不當得利金額共38萬9,208元（計算式：19萬4,604元×2＝38萬9,208元，見本院卷第11頁），及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按日計算相當於租金之不當得利6,487元（計算式：19萬4,604元÷30＝6,486.8元，元以下四捨五入）。爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將堆置於系爭土地上之佔用物清空，並將系爭土地返還予原告及其他共有人。㈡被告應連帶給付原告38萬9,208元。㈢被告應連帶自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付原告6,487元。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告順來公司、陳萬來部分：

系爭土地上之佔用物均非被告順來公司、陳萬來所有，而係被告長笙公司所有，被告長笙公司方為系爭土地之佔用

人。又訴外人即原告之被繼承人劉進福於105年12月9日將147地號土地出租予被告長笙公司，約定租賃期間自105年12月10日起至108年12月9日止，每年租金8萬元，雙方並於同日簽訂土地租賃契約（下稱系爭租賃契約）。嗣於109年8月10日起，被告長笙公司再向劉進福增加租用同段77、143地號土地，並將租金從每年8萬元調整為20萬元，且被告長笙公司歷來均有給付租金，最後一次給付為112年12月3日匯款30萬元，則被告長笙公司就系爭土地與原告成立不定期租賃契約關係。從而，系爭土地之租賃關係係存在於原告及被告長笙公司之間，被告順來公司、陳萬來與原告間就系爭土地並無租賃關係，被告順來公司、陳萬來亦未占用系爭土地。被告陳萬來為被告長笙公司法定代理人陳雅婷之父親，被告順來公司、長笙公司為家族企業關係互有往來，被告順來公司偶爾使用系爭土地亦係經由被告長笙公司之同意；桃園市政府、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處就系爭土地違反農業使用，前往現場勘查時，被告陳萬來適在系爭土地現場，故方由被告陳萬來簽署相關文件，非謂被告順來公司有占用系爭土地。退步言之，縱認被告順來公司、陳萬來應負不當得利返還責任，然系爭土地非處繁華地帶，交通略有不便，則本件應以申報地價年息1%，作為不當得利之計算基準。另原告主張被告三人應負連帶責任，未見原告舉證其法源依據，則原告請求被告連帶給付，實屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）被告長笙公司未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀所為之聲明及陳述如下：

被告長笙公司前與劉進福於105年12月9日簽訂系爭租賃契約，租賃標的為147地號土地，續於109年8月10日增加租用同段77、143號土地，租金則從每年8萬元調整為每年20萬元，續於113年度再調整為每年30萬元。系爭租賃契約

於108年12月9日屆期後，原告與被告長笙公司並未再另外簽訂書面租約，且被告長笙公司仍持續使用系爭土地，並持續繳納租金予原告，未見原告拒絕受領，或表示反對意見，惟原告突然於113年年底拒絕收受114年度租金，然此無礙於被告長笙公司與原告就系爭土地已成立不定期限租賃關係，故被告長笙公司應有權繼續使用系爭土地，則原告主張被告長笙公司無權占用系爭土地，請求被告長笙公司將堆置於系爭土地上之佔用物清空後返還系爭土地予原告，應屬無理由；同理，被告長笙公司不構成無權占用，則原告請求被告長笙公司給付占用系爭土地相當於租金之不當得利等語，亦屬無據。並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張為系爭土地之共有人；系爭土地遭人違法放置貨櫃、堆置工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等非法使用，致原告遭主管機關誤認為行為人而發函原告陳述意見等情，有系爭土地登記謄本、系爭土地遭堆置貨櫃、工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等現況照片、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處113年5月2日函文、桃園市政府112年4月26日函文等件（見本院卷第19-29頁、第33-57頁、第59-65頁）附卷可稽；並有本院依職權調閱系爭土地登記資料（見本院卷第117-133頁）、桃園市政府114年4月29日回函所附113年6月3日府地用字第1130125664號裁處書暨附件（見本院卷第161-188頁）、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處114年5月2日函暨附件等（見本院卷第195-207頁）在卷可參，足認原告主張所共有之系爭土地有遭人以違反非都市土地使用管制規定而違法使用一情，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）原告請求被告順來公司清除堆置於系爭土地上之佔用物，並將系爭土地返還予原告，為有理由：

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，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（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2、經查：

⑴原告主張被告順來公司擅自於系爭土地上放置貨櫃、堆置工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等違法使用系爭土地等事實，業據提出系爭土地現況照片為佐（見本院卷第35-57頁）；且系爭土地因有上開違法使用情況，桃園市政府前於112年4月26日發函通知系爭土地所有權人即原告以書面陳述意見並立即停止非法使用等情，此有桃園市政府112年4月26日府地用字第1120110536號函可證（見本院卷第63-65頁），經本院依職權函詢桃園市政府提供後續查處資料（見本院卷第113頁），桃園市政府於114年4月29日函覆本院並提供於113年3月18日於系爭土地現場會勘紀錄，依會勘紀錄所示，被告陳萬來於系爭土地現場明確表示係被告順來公司為承攬施作經濟部水利署北區水資源局之工程，而口頭商借系爭土地放置工程機具等使用，並提供被告順來公司與經濟部水利署北區水資源局於112年6月12日簽訂之工程契約書1份為證（見本院卷第167-169頁、第171-188頁），桃園市政府確認於系爭土地違法堆置貨櫃、工程機具及鋪設水泥地坪、碎石鋼板等違法使用系爭土地之行為人為被告順來公司後，即於113年6月3日以府地用字第1130152664號裁處書（下稱系爭裁處書）裁罰被告順來公司，此有系爭裁處書附卷可稽（見本院卷第163-165頁），足認於系爭土地上放置貨櫃、工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等違法使用系爭土地之行為人確為被告順來公司無訛，原告主張被告順來公司為系爭土地之現

占有使用人，系爭土地上堆置之佔用物為被告順來公司所有等事實，要屬有據。

⑵另由本院依職權函詢桃園市政府提供上開裁處書所示證據資料（見本院卷第271頁），經桃園市政府於114年7月17日回函提供桃園市政府於112年12月27日會勘紀錄所示，占用系爭土地違法堆置貨櫃、工程機具等非法使用之行為人為被告順來公司，此有會勘現場行為人陳銘世（即被告陳萬來之子，見本院不公開卷附個人戶籍資料表）簽名確認之會勘紀錄1紙及系爭土地現況照片可參（見本院卷第275-278頁）；且由桃園市政府上開回函資料（見本院卷第273-303頁）可知，被告順來公司自111年4月21日起即以上開違法方式占用系爭土地（見本院卷第289頁），故桃園市政府乃以被告順來公司為受處分人作成系爭裁處書所示之行政處分，且未見被告順來公司對上開行政處分提起訴願、行政訴訟，顯然被告順來公司對於確有自111年4月21日起於系爭土地上放置貨櫃、堆置工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等違法使用系爭土地等事實，亦不爭執，準此，被告順來公司於本件抗辯並未占用系爭土地云云，顯不足採。

⑶被告順來公司另抗辯占用系爭土地之人為被告長笙公司，且被告長笙公司前於105年12月9日就系爭土地與原告之被繼承人劉進福簽訂系爭租賃契約，並於租期108年12月9日屆至後，持續使用系爭土地及繳納租金予劉進福，及劉進福過世後繳納租金予原告，被告長笙公司與原告間就系爭土地已成立不定期限租賃契約關係，被告順來公司係經被告長笙公司同意使用系爭土地云云。然查：

①依系爭裁處書及前開桃園市政府回函所提供之系爭土地現場勘查紀錄等所示，實際於系爭土地上放置貨櫃、堆置工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等違法使用之行為人均為被告順來公司，且於系爭土地現場並未有任何被告長笙公司之佔用物，或現場行為人有主張係被告長笙公司占有

使用系爭土地等情，是以，被告長笙公司於系爭租賃契約到期後是否仍有繼續占有使用系爭土地，已屬有疑，且未見被告順來公司、陳萬來、長笙公司舉證證明被告長笙公司於系爭租賃契約租期屆至後仍持續使用系爭土地，則被告順來公司、陳萬來、長笙公司抗辯系爭土地上之現佔用物屬被告長笙公司所有，尚非可採。

②系爭租賃契約租期屆至後，劉進福或原告並未再與被告長笙公司就系爭土地簽訂任何書面租賃契約，此為兩造所不爭執。雖被告順來公司辯稱原告持續收取租金至113年，就系爭土地與被告長笙公司已成立不定期租賃限租約等語，而原告就有收到租金一事雖不爭執，惟主張係被告順來公司、陳萬來未經原告同意而逕自匯入等語。經綜合卷內現有證據資料以觀，原告寄送存證信函通知系爭土地有違法使用情形，及要求簽訂書面租約之對象均為被告順來公司，此有原告提出之存證信函4份可佐（見本院卷第67-83頁），惟被告順來公司否認與原告間就系爭土地有任何租賃契約關係存在（見本院卷第190頁、第219-220頁），顯然原告與被告順來公司間並未就系爭土地達成租賃之意思表示合致，堪予認定。而原告自108年12月9日即系爭租賃契約屆期後又未再與被告長笙公司訂立新租約，足徵原告並無繼續出租系爭土地與被告長笙公司之意思表示，且被告長笙公司又未能證明於系爭租賃契約租期屆至後，仍有持續使用系爭土地之事實，業如前述，自難認原告與被告長笙公司間就系爭土地已成立不定期限租賃契約關係。況109年至113年間支付予原告之款項，被告順來公司雖抗辯係被告長笙公司指示被告順來公司匯款等語（見本院卷第219-220頁），然未見被告順來公司提出任何受被告長笙公司指示付款之依據，無從證明係被告長笙公司所支付；參以原告提出之匯款明細（見本院卷第215頁）可看出，被告順來公司係以自己之名義匯款，則109年至113年間支付予原告之款項究竟為何人所支付，除未見被告舉證

說明外，所支付之款項究竟是租金、使用系爭土地之對價或何種名目，均未能認定，準此，難逕以原告收受109年至113年如本院卷第159頁所示款項，即認定原告有與被告長笙公司間自108年12月10日起就系爭土地成立不定期限租賃關係之意思表示。是以，自108年12月10日起，被告長笙公司既未與劉進福或原告就系爭土地成立不定期租賃契約關係，則被告順來公司抗辯係其係經被告長笙公司同意使用系爭土地屬有權使用云云，自為無理由。

⑷從而，原告主張被告順來公司無權占用系爭土地，並於系爭土地上放置貨櫃、堆置工程機具、鋪設水泥地坪、碎石鋼板等違法使用系爭土地，且被告順來公司就系爭土地上之現佔用物有清除之權能等事實，均堪認定。至原告另主張被告陳萬來、長笙公司有與被告順來公司共同無權占用系爭土地，系爭土地上亦有被告陳萬來、長笙公司之佔用物云云，未見原告就此部分舉證以實其說，尚非可採。

3、綜上所述，原告本於系爭土地所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告順來公司應將系爭土地上之佔用物清空，並將系爭土地返還予原告，於法有據，應予准許。至原告請求將系爭土地返還予原告及其他共有人一節，因原告8人即為系爭土地之全體共有人，此有系爭土地謄本（見本院卷第117-133頁）附卷可稽，是以，原告僅須請求被告將系爭土地返還予原告，併此敘明。

（二）被告順來公司應給付原告5,358元，暨自114年4月17日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,289元，為有理由：

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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。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。而無權占有他人土地，可

能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參照）。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年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、105條定有明文。所謂土地之申報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規亦有明定。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，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%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

2、查系爭土地114年1月之公告地價均為每平方公尺240元，則系爭土地之申報地價如附表二「申報地價」欄所示，均為每平方公尺192元（計算式：240×80/100＝192），此有本院依職權函查之地價資料查詢可佐（見本院卷第339-343頁）。又本院審酌系爭土地位於桃園市大溪區，土地使用分區為風景區，使用地類別為農牧用地，被告順來公司自承占用系爭土地放置工程機具、貨櫃、鋪設水泥地坪、碎石鋼板係為便利其承攬施作經濟部水利署北區水資源局之工程，此有被告順來公司與經濟部水利署北區水資源局工程契約1份（見本院卷第171-188頁）在卷可考，顯然被告順來公司因此獲有便利施工之營業利益；參以系爭土地遭占用之現況照片、位置等一切情狀，認原告請求以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之損害，核屬公允而妥適。是原告請求被告自114年1月1日起至本件起訴時即114年2月8日止，如附表二「不當得利金額」欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日（見本院卷第107頁送達證書）即114年4月17日起至騰空返還系爭土地之日止，

按月給付如附表二「按月給付不當得利之金額」欄位所示金額，即屬有據，逾此部分之請求，則不得准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條之規定，請求如主文第1項、第2項、第3項所示之內容，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　31　　日

民事第二庭法　官　陳俐文

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　　114　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　藍予伶

附表一：

編號	被告	占用土地	占用面積（㎡）	原告供擔保金額（土地公告現值×占有面積×1/3）（元，元以下四捨五入）	被告供擔保金額（土地公告現值×占有面積）（元以下四捨五入）
1	順來營造股份有限公司	桃園市○○區○○段00地號土地	4008.94	214萬4,352元（計算式：1,200元×5360.88×1/3＝214萬4,352元）	643萬3,056元（計算式：1,200元×5360.88＝643萬3,056元）
		桃園市○○區○○段000地號土地	156.88		
		桃園市○○區○○段000地號土地	1195.06		
		合計	5360.88		

附表二：

編	被告	占用面積	不當得利	申報地價	不當得利金額	原告供擔保金額	按月給付不當得	原告供擔保金

號		（㎡）	期間（日數）	（元/㎡）	（計算式：占用面積×當期申報地價5%×期間）（元，元以下四捨五入）	（A）（元，元以下四捨五入）	利之金額（計算式：占用面積×當期申報地價5%÷12月）（元，元以下四捨五入）	額（B）（元，元以下四捨五入）
1	順來公司	5360.88	114年1月1日起至111年2月8日止，合計38日。	114年1月：192元	5,358元（計算式：5360.88×192×5%×38/365 ＝ 5,357.9）	1,786元（計算式：5,358×1/3＝1,786）	4,289元（計算式：5360.88×192×5%÷12＝4,288.7）	1,430元（計算式：4,289×1/3＝1,430）

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。