

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1926號

原告 坤山茶業股份有限公司

法定代理人 黃光佑

訴訟代理人 溫啟仁律師

被告 潘敏昌

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年6月5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000地號土地上如附圖所示代碼A（A1、A2）、B部分之水泥地、花圃（面積47.24平方公尺）拆除，回復至與上開土地等高之地平面，並將上開土地騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣22,049元，及自民國114年4月17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90%，餘由原告負擔。

五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣512,601元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項得假執行，但被告如以新臺幣22,049元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、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000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告則為鄰地即同區段332號土地之所有權人。被告無權占用系爭土地鋪設墊高之水泥地、興建花圃等地上物（下稱系爭地上物），其占用狀況如附圖（即桃園市蘆竹地政事務所收件日期文號民國113年12月24日蘆地測法丈字第024900號土地複丈成果圖）代碼A（A1、A2）、B部分所示。被告無合法權源占用系爭土地設置系爭地

上物，已妨害伊之所有權，應將系爭地上物拆除及回復至原本
本地平面之高度，並騰空返還予伊。另被告占用系爭土地，
除侵害伊所有權外，亦受有相當於租金之不當得利，迄至11
4年4月16日言詞辯論期日止，共新臺幣（下同）39,285元。
為此，爰依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第
179條規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利之判決等語，
並聲明：(一)如主文第1項所示；(二)被告應給付原告39,285
元，及自114年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算
之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告請求清除花圃部分，伊業已自行清除；又原
告法定代理人黃光佑曾於107年7月29日出具同意書（下稱系
爭同意書），同意伊使用系爭土地，雖嗣後伊已繳回系爭同
意書，但不代表終止借用等語，資為抗辯，並聲明：原告之
訴駁回。

三、經查，原告為系爭土地之所有權人，被告則為鄰地即同區段
332號土地之所有權人，被告占用系爭土地設置如附圖代碼A
（A1、A2）、B部分所示之系爭地上物等節，有土地登記第
二類謄本、公務用謄本、附圖在卷可稽（見本院卷第7、36
至37頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。

四、得心證之理由：

(一)訴之聲明第1項部分：

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，
民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
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）。本件被告占用原告所有之系爭土地設置系爭地上
物等節，為兩造所不爭執，自應由被告就其有權占有之事
實，負舉證之責。

2.被告固抗辯：原告曾於107年7月29日出具系爭同意書，同意

伊使用系爭土地，雖已繳回系爭同意書，但不代表終止借用云云，惟查，系爭同意書雖記載：原告同意將蘆竹區坑子口段海湖小段0000-0000地號土地（即系爭土地重測前地號）無償交予被告管理，並同意被告整地墊高地面等語，然亦約定原告得隨時於30日前通知被告終止借用收回土地，此有系爭同意書翻攝截圖在卷可稽（見本院卷第62頁）；又被告當庭自承已於109年10月29日應原告之要求將系爭同意書繳還原告等語（見本院卷第75頁背面），衡諸常情，系爭同意書既約定原告得終止借用收回土地，而被告確於109年10月29日應原告之要求繳還系爭同意書，堪信兩造應已於109年10月29日合意終止使用借貸關係。被告辯稱繳還系爭同意書不代表終止借用云云，委無足採。

3.被告雖另抗辯其已自行清除花圃云云，惟對照其所提清除前、後照片及原告所提照片可知，被告僅將花圃上生長之竹木清除，就其所墊高之部分，並未整平至系爭土地原有之高度，尚存有落差（見本院卷第64至65、72頁），對原告之所有權仍有妨害。是被告上開抗辯，亦無足採。從而，原告請求被告將系爭地上物拆除，回復至與系爭土地其他部分等高之地平面，並騰空返還原告，為有理由，應予准許。

(二)訴之聲明第2項部分：

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條定有明文。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61年度台上字第1695號判決意旨參照）。查被告設置系爭地上物無權占有系爭土地乙情，業經認定如前，則原告主張被告獲得相當於租金之利益，而依民法第179條之規定請求被告返還所受之利益，當屬有據。惟兩造間係於109年10月29日合意終止系爭同意書，是原告得請求之不當得利，應自109年10月30日起算至其主張之114年4月16日止。

2.又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，土地法第97條第1項定有明文。而依土地法

01 施行法第25條之規定，土地法第97條規定之土地價額係指法
02 定地價而言，再依土地法第148條之規定，土地所有權人依
03 土地法所申報之地價為法定地價；另依土地法第105條之規
04 定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。是城
05 市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為上
06 限。惟基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
07 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經
08 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，
09 並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字
10 第3071號判決先例參照）。查系爭土地位於桃園市蘆竹區濱
11 海一路附近，屬甲種建築用地，本院審酌系爭土地之周遭地
12 理環境，並參酌鄰近地區建物利用情形、交通運輸概況及未
13 來發展趨勢等一切情況，認系爭土地應以申報地價年息6%
14 計算相當於租金之不當得利，較為適當。又系爭土地於113
15 年1月間之申報地價為1743.2元（見本院卷第7頁），而系爭
16 地上物占用系爭土地之面積為47.24平方公尺，則原告自109
17 年10月30日至114年4月16日，得請求之不當得利金額應為2
18 2,049元（計算式見附表，四捨五入至整數）。逾此部分之
19 請求，則無理由，應予駁回。

- 20 3. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
24 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
25 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
26 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
27 段、第203條分別定有明文。查本件原告對被告請求起訴前
28 所受相當於租金之不當得利部分，未定給付期限、以支付金
29 錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責
30 任。是原告請求自本院114年4月16日言詞辯論期日之翌日
31 （即同年月17日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利

息，應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條之規定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。至本院已依民法第179條之規定，准許原告訴之聲明第2項請求，則原告依民法第184條第1項前段請求部分，即無庸再予審究，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第192條第2項規定，職權酌定相當擔保金額，宣告被告得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請駁回。

七、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，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
桃園簡易庭 法 官 林宇凡

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 7 月 11 日
書記官 楊上毅

附圖：桃園市蘆竹地政事務所收件日期文號113年12月24日蘆地測法丈字第024900號土地複丈成果圖

附表：

年度 (民國)	計算期間 (民國)	申報地價 (新臺幣／ 平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息	不當得利金額 (新臺幣)
109	109年10月30日 至12月31日	1743.2	47.24	6%	850.49

(續上頁)

01

110	全年	1743.2	47.24	6%	4,940.93
111	全年	1743.2	47.24	6%	4,940.93
112	全年	1743.2	47.24	6%	4,940.93
113	全年	1743.2	47.24	6%	4,940.93
114	114年1月1日 至4月16日	1743.2	47.24	6%	1434.90
				共計	22,049.09