

01
臺灣南投地方法院民事簡易判決

02
108年度埔簡字第1號

03 原告 郭清吉
04 郭施錦連

05 共同
06 訴訟代理人 吳常銘律師
07 複代理人 吳博萱
08 被告 黃文正
09 黃仁淮

10 上列當事人間返還土地等事件，本院於民國108年4月22日言詞
11 辩論終結，判決如下：

12 主文

13 被告應將坐落南投縣○○鎮○○○段○○○號土地上如附圖所示
14 編號A部分，面積一一八平方公尺、編號B部分，面積二四平方
15 公尺之水泥路面刨除，及將編號D部分，面積十九平方公尺、編
16 號E部分，面積三平方公尺之田埂移除，暨將編號C部分，面積
17 五二平方公尺之農作物移除，並將該部分土地返還與原告。

18 被告應給付原告新臺幣參仟捌佰捌拾陸元，及自民國一百零七年
19 八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自
20 民國一百零七年八月三日起至返還前項土地之日止，按月給付原
21 告新臺幣壹佰參拾元。

22 原告其餘之訴駁回。

23 訴訟費用由被告負擔百分之九十，餘由原告負擔。

24 本判決第一、二項均得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬柒仟
25 伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

26 原告其餘假執行之聲請駁回。

27 事實及理由

28 一、原告起訴主張：

29 (一) 原告共有坐落南投縣○○鎮○○○段○○○號土地（下稱系
30 爭土地）與被告共有坐落同段15之5地號土地（下稱15之
31 5地號土地）相毗鄰，原告於民國104年12月24日購買系
32 爭土地時即申請南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政）

至系爭土地現場鑑界，竟發現被告占用系爭土地如附圖即
埔里地政複丈日期108年2月14日土地複丈成果圖（下稱
附圖）所示編號A部分，面積118平方公尺、編號B部分
，面積24平方公尺之水泥路面、編號D部分，面積19平方
公尺、編號E部分，面積3平方公尺之田埂、編號C部分
，面積52平方公尺之農作物，惟被告就系爭土地並無任何
占有、使用收益之正當法律權源，應屬無權占有；又被告
不服埔里地政之鑑界結果，拒絕施打界樁，致原告不得不
重複申請鑑界，甚至自費委請訴外人東宏工程顧問有限公司
（下稱東宏公司）測量，惟測量結果均證實被告確已占
用到系爭土地，被告卻不願歸還系爭土地，亦無任何賠償
之意，原告自得依民法第767條第1項之規定請求被告將
系爭土地騰空返還與原告。

（二）又被告無權占用上開部分之土地而受有相當於租金之利益
，致原告受有不能使用之損害，自得請求被告給付占用部
分相當於租金之不當得利。而系爭土地之申報地價每平方
公尺為新臺幣（下同）144元，以8%計算，而被告占用面
積合計為216平方公尺，期間自原告104年12月24日買受
系爭土地之日起計算2年6個月，則原告所得請求被告給
付相當於租金之不當得利即為6,221元【計算式： $144 \times 8\% \times 216 \times 1/12 \times 30 = 6,221$ 元，元以下四捨五入】，及
自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給
付原告207元【計算式： $144 \times 8\% \times 216 \times 1/12 = 207$ 元
，元以下四捨五入】；又原告為釐清兩造間土地界址、確
認被告無權占有範圍，向埔里地政申請鑑界2次，支出規
費計4,750元，及委請東宏公司測量，支出鑑定費用15,0
00元，上開費用性質上核屬原告因被告無權占有行為所受
之損害，且為伸張權利所必要支出之費用，爰依民法第76
7條第1項、第179條、第184條第1項及第185條第1
項之規定提起本件訴訟等語。

（三）並聲明：1. 被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部

01 分，面積118 平方公尺、編號B 部分，面積24平方公尺之
02 水泥路面均刨除，及將編號D 部分，面積19平方公尺、編
03 號E 部分，面積3 平方公尺之田埂均移除，暨將編號C 部
04 分，面積52平方公尺之農作物移除，並將該部分土地返還
05 與原告；2. 被告應給付原告25,971元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息；3. 被告
07 應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1 項所示土地之日止
08 ，按月給付原告207 元；4. 願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告抗辯略以：15之5 地號土地已有近百年之耕作，亦經過
10 無數次測量鑑界均未異議，且做農路前亦經系爭土地前地主
11 同意才建造，也已經18年之久，如有侵占何以未提告；又其
12 後來有聲請鑑界，是原告侵占其土地；再者，埔里地政違法
13 鑑界，每次測量標準均不同，其要求內政部國土測繪中心（
14 下稱國土測繪中心）來測量，如有占用，其就返還等語資為
15 抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免
16 為假執行。

17 三、法院之判斷：

18 （一）原告主張其等為系爭土地之共有人，被告則為15之5 地號
19 土地之共有人等情，業據其等提出系爭土地、15之5 地號
20 土地登記第一類謄本各1 份為證（見本院卷第39頁、第89
21 頁），且為被告所不爭執，堪信原告前揭主張為真實。

22 （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
23 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
24 之虞者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。
25 又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
26 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
27 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占
28 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
29 院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意
30 旨參照）。經查：

31 1. 被告於本院至現場履勘時自陳如附圖所示編號A 、B 、C

01 、D 、E 之地上物為其等所設置，此有本院勘驗筆錄1份
02 附卷可憑（見本院卷第133頁至第135頁），故被告為上
03 開地上物之所有人，應可認定。而被告對於原告為系爭土
04 地之所有權人乙節，並未爭執，依上開說明，自應由被告
05 就其為有權占有之事實負舉證責任。經本院於108年2月
06 14日會同兩造及埔里地政人員履勘現場並囑託該所測量被
07 告所有之上開地上物占用系爭土地之面積及位置，其結果
08 為如附圖所示編號A部分，面積118平方公尺、編號B部
09 分，面積24平方公尺之水泥路面、編號D部分，面積19平
10 方公尺、編號E部分，面積3平方公尺之田埂、編號C部
11 分，面積52平方公尺之農作物均有占用系爭土地，有上揭
12 勘驗筆錄、現場照片、埔里地政108年2月19日埔地二字
13 第1080001560號函暨所附土地複丈成果圖等在卷足憑（見
14 本院卷第141頁至第142頁、第149頁至第151頁），堪
15 認被告所有之上開地上物確有占用系爭土地之事實。

16 2.至被告抗辯應由國土測繪中心測量，惟被告並未具體指出
17 埔里地政於本次測量有何測量錯誤或不準確之情事，且被
18 告因系爭土地及15之5地號土地之鑑界疑義曾向南投縣政
19 府政風處陳情，經該處覆以有關埔里地政於104年12月31
20 日上午先行至現場測量現況及放樁而未會同土地所有權人
21 部分，涉地籍測量實務及專業，尚難逕認有不法情事，有
22 該處107年9月28日縣政查字第1070003821號書函1份在
23 卷可憑（見本院卷第187頁至第188頁），而此部分僅涉
24 程序，且與本次測量無關，自難以此認本次之測量有何錯
25 誤之情事；又被告爭執界址部分，應由被告另循鑑界、再
26 鑑界之方式，仍有爭執時，再向法院提起確認界址之訴，
27 是被告上開抗辯，均非可採。

28 (三)次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求
30 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
31 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，是占用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。經查，被告無權占有使用原告系爭土地如附圖所示編號A部分，面積118平方公尺、編號B部分，面積24平方公尺、編號D部分，面積19平方公尺、編號E部分，面積3平方公尺及編號C部分，面積52平方公尺之土地，自受有相當於租金之不當利益，致原告受有損害，則原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之損害，於法有據。

(四) 又按地租不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近3年之平均地價。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。土地法第110條、第148條分別定有明文。復所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金之數額，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，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查：

1. 系爭土地位於埔里偏僻地區，周圍均種植農作物，生活機能差，交通亦屬不便等情，可見前述勘驗筆錄，足見系爭土地所在地點生活機能並非良好，復參酌系爭土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，107年1月之申報地價為每平方公尺144元，亦有前揭土地登記謄本在卷可參，本院審酌上情認以系爭土地申報總價年息5%

01 計算相當於租金之不當得利，應屬適當。
02

03 2. 又依上開土地登記謄本之申報地價可知，原告未於公告期
04 間申報地價，故系爭土地之申報地價即係以公告地價 80%
05 計算。本件原告係請求自 104 年 12 月 24 日起算 2 年 6 月之
06 不當得利，是期間即為 104 年 12 月 24 日至 107 年 6 月 23 日
07 。而系爭土地 104 年之申報地價經按公告地價 80% 計算後
08 為每平方公尺 120 元、105 年至 107 年之申報地價則均為
09 每平方公尺 144 元，此有南投縣公告土地現值與公告地價
10 查詢資料 1 份附卷為憑（見本院卷第 165 頁），依此計算
11 ，原告請求被告給付上開期間相當於租金之不當得利即為
12 3,886 元；自起訴狀繕本送達翌日即 107 年 8 月 3 日起至
13 返還土地之日止，按月給付之相當於租金之不當得利為 13
14 0 元（計算式均詳如附表），逾上開範圍之請求，則屬無
據。

15 (五) 復按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因
16 他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間
17 有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償（最高法院
18 99 年度台上字第 224 號判決意旨參照）。惟依前揭判決意
19 旨可知，仍需以被告之行為符合侵權行為之成立要件為前
20 提，亦即行為人係因故意、過失不法侵害他人權利，並不
21 法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為
22 損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證
23 責任，而本件原告主張依民法第 184 條第 1 項前段、第 18
24 5 條第 1 項之規定請求被告賠償，是依上開說明，自應由
25 原告負舉證責任。

26 (六) 經查，原告主張其等於購地後申請鑑界，發現被告所有之
27 15 之 5 地號土地占用系爭土地，惟被告拒不返還，且拒絕
28 配合地政，測量時亦百般刁難地政人員，致其等向埔里地
29 政申請鑑界 2 次，共支出費用 4,750 元；又為確認被告占
30 用之面積，其另自費委請東宏公司進行測量，支出費用 15
31 ,000 元，固據其等提出地政規費徵收聯單、工程請款單為

01 證（見本院卷第47頁、第51頁），惟被告是否有無權占用
02 系爭土地，於當事人間有所爭執時，即需經過行政、司法
03 程序而為確定，在此之前，尚難認被告有故意或過失可言
04 ，故被告之行為既未符合侵權行為之成立要件，則原告請
05 求被告賠償19,750元，即屬無據。

06 四、綜上所述，原告為系爭土地之共有人，而被告所設置、種植
07 之上開地上物占用系爭土地既欠缺法律上正當權源，當屬無
08 權占有，則原告依民法第767條第1項、第179條之規定，
09 請求被告將系爭土地上如附圖所示編號A部分，面積118平
10 方公尺、編號B部分，面積24平方公尺之水泥路面均刨除，
11 及將編號D部分，面積19平方公尺、編號E部分，面積3平
12 方公尺之田埂均移除，暨將編號C部分，面積52平方公尺之
13 農作物移除，並將該部分土地返還與原告；及請求被告應給
14 付原告3,886元，暨自起訴狀繕本送達翌日即107年8月3
15 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自107年8
16 月3日起至返還上開土地之日止，按月給付相當於租金之不
17 當得利130元，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，
18 則無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，與
20 本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

21 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
22 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定
23 ，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告假執
24 行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准駁諭
25 知之必要。又被告陳明願供擔保，聲請准為免假執行之宣告
26 ，核無不符，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘敗訴
27 部分，其假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，應併駁
28 回之。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
30 文。

31 中 華 民 國 108 年 5 月 6 日

01 臺灣南投地方法院埔里簡易庭
02
03

法官 丁婉容

附表（單位為新臺幣）：

期間	不當得利之計算式（元以下四捨五入）
104 年12月24日至同年12月31日	$216 \text{ 平方公尺} \times 120 \text{ 元} \times 5\% \div 12 \times 8/31 = 28 \text{ 元}$
105 年1月1日至107年6月23日	$216 \text{ 平方公尺} \times 144 \text{ 元} \times 5\% \div 12 \times (29+23/30) = 3,858 \text{ 元}$
	合計：3,886 元 ($28 \text{ 元} + 3,858 \text{ 元} = 3,886 \text{ 元}$)
107 年8月3日起每月應付130元	$216 \text{ 平方公尺} \times 144 \text{ 元} \times 5\% \div 12 = 130 \text{ 元}$

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）；並向本院繳足上訴裁判費。

中 華 民 國 108 年 5 月 6 日
25
26
書記官 黃惠雯