臺灣南投地方法院民事判決

108年度訴字第192號

原　　告　祭祀公業李賜美公
法定代理人　李宏桐
訴　　訟
代　理　人　魏宏哲律師
被　　告　喬雄建設開發有限公司
兼法定代理
人　　王炳河

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國108年7月22日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　文

被告喬雄建設開發有限公司、王炳河應共同將坐落南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地上如附圖即南投縣草屯鎮地政事務所收件日期文號為民國107年11月14日草土字第142600號之土地複丈成果圖所示編號A部分，面積50點27平方公尺之鐵製棚架；編號A1面積92點17平方公尺之鐵皮屋拆除騰空，將前開南投縣○○鎮○○段○○○○號土地面積205點09平方公尺返還原告。

被告喬雄建設開發有限公司應自民國107 年7 月2 日起至返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣369 元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告喬雄建設開發有限公司、王炳河負擔。

本判決第一項原告勝訴部分，於原告以新臺幣252,944 元為被告喬雄建設開發有限公司、王炳河供擔保後，得為假執行。但被告喬雄建設開發有限公司、王炳河如以新臺幣758,833 元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以已到期部分金額之三分之一為被告喬雄建設開發有限公司供擔保後，就已到期部分得為假執行；但被告喬雄建設開發有限公司如以已到期金額之全部為原告預擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查：本件原告起訴聲明原為：㈠被告喬雄建設開發有限公司、王炳河應將座落南投縣○○鎮○○段○○○○號土地上鐵皮結構未辦保存登記之建物拆除（俟實測被告占用面積及位置，原告再依複丈成果圖所載更正訴之聲明）；㈡被告喬雄建設開發有限公司、王炳河應將坐落南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地面積205.09平方公尺，全部返還原告。㈢被告喬雄建設開發有限公司、王炳河應自民國107年7月2日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）615元。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國108年7月22日本院言詞辯論期日又具狀變更聲明為：㈠被告喬雄建設開發有限公司、王炳河應共同將坐落南投縣○○鎮○○段○○○○號土地上如南投縣草屯地政事務所民國107年11月14日草土字第142600號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A，面積50.27平方公尺之鐵製棚架，及編號A1，面積92.17平方公尺之鐵皮屋拆除，並將坐落南投縣○○鎮○○段○○○○號土地，面積205.09平方公尺，全部騰空返還原告，未經原告同意，不得使用、通行上開土地；㈡被告喬雄建設開發有限公司應自民國107年7月2日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告615元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告所為上開聲明之變更，均基於被告等人無權占用系爭土地之同一基礎事實，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，故二者屬請求之基礎事實同一，合於法律規定，應予准許，先予敘明。

二、本件被告喬雄建設開發有限公司（下稱喬雄公司）、王炳河經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第

386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：坐落南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告王炳河為被告喬雄公司之法定代理人。原告於105 年間與被告王炳河就系爭土地簽立無償借貸使用協議書（下稱系爭協議書），其第一條、第三條分別約定：祭祀公業李賜美公坐○○○鎮○○段○○○ ○號，無償借給王炳河使用，雙方約定使用期間為102 年7 月1 日起至107 年7 月1 日止；因原告未收取任何費用，被告王炳河使用期間屆滿，應自動拆除鐵皮屋，不得留存任何雜物，並將系爭土地整理乾淨，回復平整原狀，交還給原告。不得藉故向原告要求任何名目費用等語。依系爭協議書內容係約定原告將系爭土地交付被告王炳河，而被告王炳河應於無償使用後返還，該系爭協議書應係使用借貸契約。嗣被告喬雄公司、王炳河共同出資於系爭土地上興建如附圖即南投縣草屯鎮地政事務所收件日期文號為107年11月14日草土字第142600號之土地複丈成果圖所示編號A 部分，面積50.27 平方公尺之鐵製棚架；編號A1面積92.17 平方公尺之鐵皮屋，雖實際占有使用之人為被告喬雄公司，惟被告二人均為系爭土地上地上物之事實上處分權人。而依系爭協議書約定使用期限為107 年7 月1 日止，是被告王炳河、喬雄公司自107 年7 月1 日起，對系爭土地已無占有使用權源，核屬無權占有，被告二人均為系爭土地上地上物之事實上處分權人，無權占用系爭土地，自應拆除地上物，將系爭土地全部返還原告。則原告本於系爭土地所有權人之地位，依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求被告王炳河、喬雄公司拆除地上物，並將土地騰空全部返還系爭土地。又系爭土地與道路相鄰，週邊商店林立，生活機能便利，被告喬雄公司占用系爭土地獲得相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告請求以申報地價年息10% 計算被告喬雄公司占用系爭土地獲得相當

於租金之不當得利為適當。而依土地登記第一類謄本所載，107年1月申報地價為每平方公尺360元。是被告喬雄公司自107年7月2日起占用系爭土地而受有相當於租金之不當得利為每月615元。從而，原告主張依民法第179條規定，請求被告喬雄公司應自107年7月2日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利615元。爰依系爭協議書第3條約定、民法第767條第1項、第179條之規定訴請被告喬雄公司、王炳河拆除地上物，並將系爭土地騰空返還原告，被告喬雄公司應自107年7月2日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利615元等語。並聲明：㈠被告喬雄公司、王炳河應共同將系爭土地上如南投縣草屯地政事務所107年11月14日草土字第142600號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A，面積50.27平方公尺之鐵製棚架，及編號A1，面積92.17平方公尺之鐵皮屋拆除，並將坐落南投縣○○鎮○○段○○○○號土地，面積205.09平方公尺，全部騰空返還原告，未經原告同意，不得使用、通行上開土地。㈡被告喬雄公司應自107年7月2日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告615元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告喬雄公司、王炳河未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

叁、得心證之理由

一、按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。（最高法院102年度台上字第1430號判決要旨同此見解）。本件原告主張系爭土地為原告所有，被告王炳河為被告喬雄公司之法定代理人。原告與被告王炳河就系爭土地簽立系爭協議書，約定原告將系爭土地無償借給王炳河加蓋鐵皮屋供其經營之被告喬雄公司使用，雙方約定使用期間為102年7月1日起至107年7月1日止，使

用期間屆滿，被告王炳河應將鐵皮屋拆除，土地騰空回復原狀，將土地返還原告。嗣被告喬雄公司、王炳河並共同出資於系爭土地上興建如附圖即南投縣草屯鎮地政事務所收件日期文號為107 年11 月14 日草土字第142600 號之土地複丈成果圖所示編號A 部分，面積50.27 平方公尺之鐵製棚架；編號A1面積92.17 平方公尺之鐵皮屋，雖實際占有使用之人為被告喬雄公司，惟被告二人均為系爭土地上地上物之事實上處分權人。被告王炳河、喬雄公司自107 年7 月1 日起，對系爭土地已無合法占有使用權源，核屬無權占有。被告喬雄公司自107年7月2日起占用系爭土地而受有相當於租金之不當得利之事實，業據其提出土地登記第一類謄本、無償借貸使用協議書、現場照片、南投縣地籍異動索引、地籍圖（本院卷第157頁、第31頁、第33頁、第35頁、第37頁、第191至第197頁、第159頁、第161頁）附卷可稽，且有本院107年度司暫調字第191號返還土地等事件於107年12月14日履勘現場筆錄、現場照片（本院卷第71至79頁）、南投縣草屯鎮地政事務所107年12月14日土地複丈成果圖即附圖在卷可證，被告王炳河、喬雄公司對於原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項本文準用同條第1項本文規定，視同自認，堪信原告之主張為真正。

二、次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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；前項規定，於所有權以外之物權，準用之，民法第767 條著有規定。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號判決要旨同此見解）。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證

明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。已如前述，被告王炳河、喬雄公司對原告前揭主張之事實既無爭執，原告為系爭土地所有權人，被告王炳河、喬雄公司無權占有使用系爭土地，並於系爭土地上共同出資興建如附圖所示編號A 部分，面積50.27 平方公尺之鐵製棚架；編號A1面積92.17 平方公尺之鐵皮屋，則原告依民法第767 條第1 項前段請求被告王炳河、喬雄公司應將如附圖所示編號A 部分，面積50.27 平方公尺之鐵製棚架；編號A1面積92.17 平方公尺之鐵皮屋拆除騰空，將系爭土地面積205.97平方公尺全部騰空返還原告，核屬有據，為有理由，應予准許。至原告另請求被告「未經原告同意，不得使用、通行上開土地」，此部分核屬日後被告將系爭土地返還予原告後，原告本於系爭土地所有權人對於有妨害所有權之虞之行為，請求防止之所有權權能，惟此部分為尚未發生之事實，且依卷內事證亦無可證明被告日後將系爭土地返還於原告後有妨害原告所有權之虞之行為，原告之主張核屬無據，且無權利保護之必要，應予駁回。

三、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 條前段定有明文。又無權占有使用他人之土地，依一般社會通念，占有人可獲得相當於租金之利益，致所有權人受有無法使用該土地之損害，則依上開規定，占有人自應返還所有權人相當於租金之利益。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 條固定有明文。且無權占有他人之土地，可獲得相當於租金之利益，被占用人則受有相當於租金之損害，則為社會通常之觀念，並經最高法院著有61年台上字第1695號判例可參。

㈠、如前所述，被告王炳河、喬雄公司於系爭協議書所載使用期屆滿後即應將系爭土地返還原告，被告王炳河、喬雄公司未將系爭土地返還原告，於占用系爭土地期間，即受有相當於租金之利益，致原告受有同額之損害，是原告本於不當得利之法律關係，主張被告喬雄公司應給付相當於租金之不當得

利，即屬有據。再者，租用基地之租金，以不超過土地及其建築物申報價額年息百分之10為限，土地法第105 條準用同法第97條第1 項定有明文。申言之，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，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。本院審酌系爭土地位於南投縣○○鎮○○路與博愛路交叉口，距草屯圓環約400 公尺，交通便利，有GOOGLE地圖在卷可稽（本院卷第193 頁），街景繁榮程度亦有照片附卷可佐（本院卷第195 頁），及原告自陳出借系爭土地係供被告王炳河、喬雄公司占用系爭土地乃作為工務所使用之事實（見本院卷第77至79頁；本院卷第19頁）等土地利用情形，認為原告就系爭土地所受相當於租金之損害即被告喬雄公司占有系爭土地所可得之利益，以按法定地價年息百分之6 計算為適當。

㈡、查系爭土地自107 年1 月起之申報地價，為每平方公尺360元，有土地登記第一類謄本在卷可證（見本院卷第157 頁）。被告王炳河向原告借用系爭土地面積205.09平方公尺，供被告喬雄公司使用，被告喬雄公司於使用借貸期滿後無權占用系爭土地期間每月所受相當於租金之利益為369 元（計算式：205.09× 360 × 6%÷ 12＝369 ），是以原告請求369 元，自屬有據，亦應准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭協議書約定及民法第767 條第1 項規定請求被告喬雄公司、王炳河共同將系爭土地上如附圖所示編號A 部分，面積50.27 平方公尺之鐵製棚架，及編號A1部分，面積92.1 7平方公尺之鐵皮屋拆除，並共同將系爭土地，面積205.09平方公尺，全部騰空返還原告，為有理由，應予准許，其餘請求為無理由，應予駁回。原告依民法第179條之規定請求被告喬雄公司自107 年7 月2 日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告369 元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

肆、復按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行；原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行。又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390 條、第392 條第2 項分別著有規定。查本件原告前開勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，應予准許，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權酌定相當之擔保金額為被告供擔保後免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，既失所附麗，應予駁回。

伍、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第385 條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭法　官　朱慧真

以上正本證明係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　林書慶