

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第585號

原告 中勤實業股份有限公司

法定代理人 陳延方

訴訟代理人 柴健華律師

被告 林志壕

訴訟代理人 朱俊穎律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國108年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣24萬677元，及自民國107年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔3%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣24萬677元預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。）。查原告起訴時，原聲明請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）1,060萬8,031元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於民國108年10月14日，以民事減縮訴之聲明狀減縮請求金額為如下其訴之聲明（見本院卷第189頁），與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：（一）兩造於105年6月9日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），由被告承租原告所有坐落新北市○○區○○○段○○○段00000地號土地（下稱系爭160-1地號土地

01) 其中面積約200 坪，即如附圖所示160-1 (2)及160-1 (3) 範
02 圍之土地，租期自105 年3 月2 日至同年7 月31日，每月租
03 金3 萬元，嗣兩造雖合意展延租期至106 年7 月31日，但其
04 後協議提前至106 年5 月底終止，原告並同意被告得使用至
05 10 6年6 月底。詎被告迄107 年7 月31日前除仍繼續占用原
06 承租之如附圖所示160-1 (2)及(3)範圍土地外，另占用系爭
07 161 土地如附圖所示160-1 、160-1 (1)部分及占用原告所有
08 同地段160 地號土地（下稱系爭160 地號土地）如附圖所示
09 160 (1)、160 (2)、160 (3)部分，合計3,762 平方公尺，更在
10 如附圖所示160 (1)、160 (3)、160-1 (1)、160-1 (2)即編號C
11 部分開挖、傾倒、掩埋大量廢土及垃圾，經原告委請訴外人
12 友全營造有限公司估算結果，挖掘及清運廢土需費557 萬
13 5,446 元，爰依民法184 條第1 項前段、第213 條第1 、3
14 項、第767 條規定，請求被告給付回復及除去妨害土地所有
15 權之費用557 萬元5,446 元。(二)又被告自106 年7 月1 日起
16 至107 年7 月31日止無權占有如附圖所示160-1 、160-1 (1)
17 、(2)、(3)及160 (1)、160 (2)、160 (3)即編號B 部分土地，原
18 告自得依民法不當得利之規定，請求被告返還相當於租金之
19 利益。查系爭160 、161 號土地自105 年1 月後至今每平方
20 公尺公告地價為2,800 元，以年息10% 計算，被告占用如附
21 圖所示編號B 部分土地共3,762 平方公尺，故應給付相當租
22 金之不當得利為122 萬8,920 元（計算式：3,762 < 平方公
23 尺> × 2800< 元> × 10 %× 1 又2/12< 年> ）。(三)綜上，茲
24 請求被告共應給付原告700 萬4,366 元（計算式：
25 5,775,446 +1,228,920= 7,004,366 ）等語。其聲明為：被
26 告應給付原告700 萬4,366 元，及自起訴狀繕本送達之翌日
27 起至清償日止，按年息5 % 計算之利息。並陳明願供擔保，
28 請准宣告假執行。

29 二、被告則辯稱：伊前於105 年3 月2 日至107 年3 月1 日止向
30 訴外人徐秋棋承租系爭160-1地號土地約500 坪，其後系爭
31 160-1 地號土地於105 年2 月15日出售予原告，原告續將系

爭160-1地號土地出租予伊。而伊雖於105年6月9日有與原告簽訂系爭租約，但伊不知有減縮系爭160-1地號土地承租範圍，故實際使用如附圖所示160-1、160-1(1)、(2)、(3)部分土地，並在其上鋪設柏油。系爭租約於106年5月底兩造協議終止後，伊即未占用系爭160-1地號土地，不過有從伊原設在系爭160-1地號土地上之鐵門經過系爭160-1地號土地出入伊另承租之同地段159地號土地。原告所提照片中停在系爭160-1地號土地上之車輛非伊所有，伊僅有將該鐵門遙控器交給伊朋友，伊朋友因貪圖方便才將渠等車輛停在系爭160-1地號土地，伊沒有阻止，設置在系爭160-1地號土地之鐵門伊已於107年7月初拆除，鐵門拆除前大約半個月伊也將鋪設在該土地之柏油剷除回復原狀。伊並未使用系爭160地號土地，也未在如附圖所示編號C部分土地上挖掘、掩埋廢棄垃圾等語，其聲明為：原告之訴駁回。

三、整理兩造不爭執事項及本件爭點如下：（見本院108年11月19日言詞辯論筆錄）

甲、兩造不爭執事項

(一)系爭160-1地號土地原為訴外人徐秋棋所有，自103年8月1日至105年7月31日止將該土地全部500坪（實際面積1,653平方公尺）出租被告使用，租金每月3萬元。【見本院卷第83頁】

(二)嗣原告於105年2月24日因買賣而為系爭160-1地號土地所有權人，即於105年6月9日就系爭160-1地號土地與被告簽訂系爭租約【見本院卷第117頁】，該契約記載承租系爭160-1地號土地範圍以現況大門至貨櫃屋止約200坪土地（即如附圖所示160-1(2)、(3)範圍），租期至105年3月2日起至105年7月31日止，租金每月3萬元。

(三)上開租期屆至後雙方續約至106年7月31日止，嗣兩造協議租約提前至106年5月底終止，但原告同意被告使用至106年6月底。

乙、本件爭點：

01 (一)如附圖所示160-1、160-1 (1)土地是否在兩造租約之承租範
02 圍內？

03 (二)被告自106年7月起至107年7月底止是否有使用附圖所示
04 160-1、160-1 (1)、(2)、(3)及160 (1)、(2)、(3)之土地？

05 (三)被告是否有在如附圖所示160-1 (1)、160-1 (2)、160 (1)、16
06 0 (3)土地部分挖掘掩埋廢棄垃圾及土石？

07 四、茲就上開爭點，本院判斷如下：

08 (一)如附圖所示160-1、160-1 (1)土地是否在兩造租約之承租範
09 圍內？

10 查，系爭租約第1條業已約明：「使用範圍南勢埔段頭湖小
11 段160-1地號內約200坪左右（以現狀大門至貨櫃屋為界）
12 」等語，可知被告前雖向系爭160-1地號土地之前所有人承
13 租該土地約500坪即全部，但原告取得系爭土地後，於105
14 年6月9日即與被告另訂系爭租約，將承租範圍減縮至200
15 坪即如附圖所示160-1 (2)、(3)即編號A部分，至被告辯稱不
16 知承租範圍有減縮，因之前承租範圍是系爭160-1地號土地
17 全部約500坪，每月租金3萬元，不可能承租範圍變小後，
18 其仍會同意給付月租3萬元云云，惟被告是否願意接受原告
19 要求之租金承租系爭租約所載之土地乃個人考量結果，尚難
20 以給付之租金反推其所承租之土地範圍，是被告上開抗辯，
21 並非可採，如附圖所示160-1、160-1 (1)土地並非兩造租約
22 之承租範圍。

23 (二)被告自106年7月起至107年7月底止是否有使用附圖所示
24 160-1、160-1 (1)、(2)、(3)及160 (1)、(2)、(3)範圍之土地？

25 1.依被告及其訴訟代理人於本院到庭陳稱：「3年前有向原告
26 承租該地，租期兩年，做為停放大型車輛、機械、怪手、貨
27 櫃等物。租賃契約結束，我有時候為了方便還是會停到原告
28 的土地」【見本院卷第73頁】、「（問：以複丈成果圖為說
29 明，你方所承認使用的土地範圍為何？）160-1、160-1 (1)
30 、(2)、(3)部分」、「（問：你方所承認使用土地範圍，最後
31 使用的時間為何？）如果只是堆放花土是使用到106年4月

，一直到107年7月拆除鐵門之前，我方有經過該土地到159地號土地，因為當時是以設在160-1地號土地的鐵門出入至159地號土地」、「（問：106年4月後，被告沒有在160-1地號土地停放車輛嗎？）那些車輛非被告所有，不過他有同意他的朋友停放車輛在160-1地號土地上，一直107年7月初鐵門拆除止」、「（問：既然被告與原告租約已經終止，為何被告同意其朋友車輛可以停放在160-1地號土地上？）因為我有提供鐵門的遙控器給我開車的朋友，他們貪圖方便隨便停放在該土地上」、「（問：你原來承租時有無在160-1地號土地鋪設柏油嗎？）有」、「（問：那只有在160-1地號土地上鋪設柏油嗎？）是的」、「（問：鋪設的柏油是何時剷除？）我是在107年7月初拆除鐵門前大約半個月前就將160-1地號土地上的柏油剷除回復原狀」等語【見本院第259、260、261頁】，並參佐原告陳稱：被告設置之鐵門是在107年7月底時才為移除等語【見本院卷第174頁】，堪認被告自106年7月起仍有繼續使用如附圖所示160-1、160-1(1)、(2)、(3)範圍之土地至107年7月底止。

2. 如附圖所示160(1)、(2)、(3)範圍之土地部分，因被告始終否認有占用，而依原告所提原證2即於107年7月間所拍攝之現場照片【見本院卷第25頁至42頁】，實無從辨明該等現場照片是否有如附圖所示160(1)、(2)、(3)範圍之土地，證人即原告之法定代理人陳延方亦到庭證稱：「（問：原證2所示的照片，是否均為系爭160、160-1地號土地？）沒辦法確認」【見本院卷98頁】，且本院於108年3月20日前往系爭160、160-1地號土地履勘結果，現場已經雜草叢生，與原告起訴時所提前開現場照片完全不同，有勘驗筆錄在卷可稽【見本院卷第141頁】。又原告雖另提出105年7月6日、106年6月24日及106年11月28日系爭160、160-1地號土地之空照圖為佐【見本院卷第269至273頁】，但從該空照圖仍難以判別系爭160地號土地如附圖所示160(1)、(2)、(3)範圍部分是否有遭被告占用，是原告所舉事證不足證明被告

有占用如附圖所示160 (1)、(2)、(3)範圍之土地情事，本院自無從為有利原告之認定。

3. 依上事證，本院認被告自106年7月起至107年7月底應有占用附圖所示160-1、160-1 (1)、(2)、(3)範圍之土地即系爭160-1地號土地全部，至如附圖所示160 (1)、(2)、(3)範圍之土地部分，因原告所舉事證不足證明被告有占用情事，是其主張被告併占用如附圖所示160 (1)、160 (2)、160 (3)範圍之土地，難謂有據。

(二) 被告是否有在如附圖所示160-1 (1)、160-1 (2)、160 (1)、160 (3)土地部分挖掘掩埋廢棄垃圾及土石？

原告主張被告在如附圖所示160-1 (1)、160-1 (2)、160 (1)、160 (3)土地部分挖掘掩埋廢棄垃圾及土石乙節，已為被告所否認，原告雖提出其雇工在該部分土地進行挖掘後之照片【即原證4，見本院卷第49、50頁】為憑，然上開照片僅能證明該部分土地有遭人掩埋土石垃圾情事，並無法證明係被告所為，況依證人即原告之法定代理人陳延方到庭證稱：「(問：是否可以提出證據證明被告有掩埋廢棄物之客觀證據？) 我沒親眼看到被告掩埋」等語【見本院卷第98頁】，益徵原告就其上開主張之舉證顯有不足，自難遽信為真實。則原告進而依民法第184條第1項、第213條第1項、第3項及第767條規定請求被告給付挖掘及清運在如附圖所示160-1 (1)、160-1 (2)、160 (1)、160 (3)土地下所掩埋廢土及垃圾費用577萬5,446元，即非有據，不應准許。

五、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。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，為社會通常之觀念，有最高法院61年台上字第1695號判例意旨可資參照。本件兩造協議系爭租約提前至106年5月底終止後，原告並同意被告得使用系爭租約承租範圍之土地至106年6月底止，詎被告自106年7月起至107年7月底止除仍繼續占有使用系爭租約承租範圍即如附圖所示160-1

01 (2)、(3)部分土地外，尚占用如附圖所示160-1、160-1(1)部
02 分土地，即占用系爭160-1地號土地全部，業經本院認定如
03 前四(二)3.所述，被告復未能證明其有何占有系爭160-1地號
04 土地之正當權源，是被告自106年7月起至107年7月底止
05 占用系爭160-1地號土地，係無權占用，原告依不當得利法
06 律關係，請求被告賠償原告相當於租金之損害，於法核屬有
07 據。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
08 報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，上開
09 規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而
10 上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約
11 定之租金限制其最高額而設，又所謂「年息10%為限」，乃
12 指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%
13 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用
14 基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情，以
15 為決定（最高法院68年度台上字第3071號判例參照）。復按
16 所謂土地總價額，係以法定地價為準。而法定地價係土地所
17 有人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域
18 ，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地
19 價時之公告申報期間內自行申報之地價。如土地所有權人未
20 於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價；建
21 築物價額，則依該管縣市地政機關估定之價額。此觀諸土地
22 法第97條第1項、第105條、第148條、土地法施行法第25
23 條及平均地權條例第16條等規定自明。本院審酌系爭160-1
24 地號土地坐落位置在林口郊區，附近土地均雜草叢生未作利
25 用及被告使用系爭160-1地號土地所受利益等情事，認原告
26 請求按土地申報總價年息10%計算不當得利，尚屬過高，應
27 以申報地價之年息6%計算，方屬妥適。查系爭160-1地號
28 土地自106年、107年度每平方公尺公告地價為2,800元，
29 有查詢表在卷可憑【本院卷第55頁】，故申報地價為（計算
30 式： $2,800 \times 80\% = 2,240$ ），茲依上開標準計算，原告得
31 請求被告給付自106年7月1日起至107年7月31日止相當

租金之不當得利金額為200,564元。(計算式：2,240〈元〉×1,653〈使用面積：平方公尺〉×6%÷12〈月〉×13〈月〉=240,677元，元以下四捨五入。)

六、從而，原告依民法第179條不當得利之規定，請求被告給付原告240,677元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年9月28日(起訴狀繕本係於107年9月17日寄存送達被告，見本院卷第65頁，依法自寄存之日起經10日生送達效力)起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又本判決所命被告給付金額未逾50萬元，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，併依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告得預供擔保，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提未經援用之其餘證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 1 月 21 日
民 事 第 三 庭 法 官 古 秋 菊

以上正本係照原本作成

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 109 年 1 月 21 日
書 記 官 蔡 叔 穎