

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第650號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 陳傑明律師

被告 邱盛宗

訴訟代理人 邱泰源

被告 賴梭榮

賴嘉敏

賴豐傑

賴俊清

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告邱盛宗應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000000000地號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖113年8月15日員土測字1359號標示編號D樓房（28.52平方公尺）、編號D2圍牆（1.83平方公尺）、編號D3圍牆（3.79平方公尺）均拆除，並將上開土地及編號D1空地（78.21平方公尺）均騰空且返還原告。

貳、被告邱盛宗應給付原告新臺幣3,166元，以及自114年1月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國113年6月15日起至返還前開土地之日止，按年給付原告新台幣6,980元。

參、被告賴梭榮、賴嘉敏應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000000

01 000地號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈  
02 成果圖113年8月15日員土測字1359號標示編號C1花圃（43.3  
03 9平方公尺）、編號C2花圃（60.52平方公尺）、編號C3花圃  
04 （5.96平方公尺）、編號C4花圃（7.57平方公尺）、編號C5  
05 圍牆（16.21平方公尺）均拆除，並將上開土地及編號C空地  
06 （40.24平方公尺）均騰空且返還原告。

07 肆、被告賴梭榮、賴嘉敏應各給付原告新臺幣2,455元，以及自1  
08 14年2月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
09 息，暨自民國113年6月15日起至返還前開土地之日止，按年  
10 給付原告新台幣10,776元。

11 伍、被告賴豐傑應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000000000地號  
12 土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖11  
13 3年8月15日員土測字1359號標示編號B鐵皮屋（84.07平方公  
14 尺）拆除，並將上開土地及編號B1空地（5.61平方公尺）均  
15 騰空且返還原告。

16 陸、被告賴豐傑應給付原告新臺幣6,723元，以及自114年1月23  
17 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民  
18 國113年6月15日起至返還前項土地之日止，按年給付原告新  
19 台幣5,556元。

20 柒、被告賴俊清應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000000000地號  
21 土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖11  
22 3年8月15日員土測字1359號標示編號A鐵皮屋（70.57平方公  
23 尺）拆除，並將上開土地騰空且返還原告。

24 捌、被告賴俊清應給付原告新臺幣1,993元，以及自114年2月3日  
25 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國1  
26 13年6月15日起至返還前項土地之日止，按年給付原告新台  
27 幣4,380元。

28 玖、訴訟費用由被告邱盛宗負擔百分之25，被告賴梭榮、賴嘉敏  
29 負擔百分之40，被告賴豐傑負擔百分之20，餘由被告賴俊清  
30 負擔。

31 拾、本判決原告以新台幣11萬元為被告邱盛宗供擔保，以新台幣

01 17萬元為被告賴梭榮、賴嘉敏供擔保，以新台幣9萬元為被  
02 告賴豐傑供擔保，以新台幣9萬元為被告賴俊清供擔保後得  
03 對被告上開判決假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人  
07 之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項  
08 前段定有明文。本件被告賴嘉敏、賴俊清經合法通知且無正  
09 當理由，未於最後言詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法  
10 第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論  
11 而為判決。

12 貳、原告起訴主張：

13 一、緣坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000地號土地（下稱系爭土  
14 地）為國有，由原告農業部農田水利署管理（原證1）。  
15 惟系爭土地現遭被告邱盛宗以其所有之樓房、圍牆及水泥  
16 空地；被告賴梭榮與被告賴嘉敏以其共有之花圃、圍牆、  
17 水泥空地；被告賴豐傑以其所有之鐵皮屋、水泥空地；被  
18 告賴俊清以其所有之鐵皮屋等地上物（下稱系爭地上  
19 物），分別占用系爭土地，業經被告等五人前已出具切結  
20 書交付原告（原證1），切結內容為爾後原告因會務營運  
21 需求通知拆除時，願無條件歸還所占用水利地，自行拆遷  
22 運離所有地上物、回復原狀，願承擔所有法律責任，不向  
23 原告請求任何賠償等語，並向原告繳納使用補償金。而原  
24 告與被告等五人間就系爭土地，並無存有任何租賃或使用  
25 借貸等法律關係，有被告等五人切結書上註明繳交補償  
26 金不發生租賃關係可參，又被告等五人亦非系爭土地經合  
27 法登記之用益物權人，故系爭地上物屬無權占有原告所管  
28 理之系爭土地。

29 二、現因大村工作站萬年圳灌溉溝渠更新改善工程（下稱萬年  
30 圳更新改善工程）之需，經原告函限拆除占地物以利工程  
31 更新改善。目前已有多戶拆除，僅餘被告等五人尚未拆除

01 且返還系爭土地。從而，原告爰請求鈞院判命被告等五人  
02 拆除系爭地上物並返還系爭土地，以及被告賴豐傑給付自  
03 起訴前五年之尚未繳納之土地使用補償金（即不當得  
04 利），其餘被告給付自民國（下同）113年1月1日起至起  
05 訴前之土地使用補償金，暨至拆除系爭地上物並返還土地  
06 之日止，被告等五人應按年給付不當得利，應有理由。

07 三、被告拆除系爭地上物之部分：

08 被告就系爭土地未與原告約定任何租賃或使用借貸關係，  
09 亦未登記享有用益物權，則被告所有之系爭地上物即已無  
10 權占有系爭土地，原告本於所有人之權利，自得依照民法  
11 第767條第1項前段規定，請求被告等五人拆除系爭地上  
12 物，並返還系爭土地與原告。

13 四、被告給付使用補償金之部分：

14 (一)系爭土地距離便利商店門市約一公里、車程約二分鐘，距  
15 離員林郭醫院大村分院約2.2公里、車程約6分鐘（原證  
16 2），距離台鐵大村車站、大村鄉村上國小、大村鄉大村  
17 國小亦僅約1.8公里、車程5分鐘，足見系爭土地鄰近學  
18 校，生活機能及交通狀況甚為良好，並考量系爭地上物係  
19 占用系爭土地西側通行道路，則原告以被告無權占有系爭  
20 土地之補償金，請求以土地申報地價之10%為計算，應屬  
21 公允，並檢附地籍圖（原證4）、地價查詢資料（原證5）  
22 供鈞院酌參。

23 (二)本件土地使用補償金之計算方式為「申報地價×占用面積  
24 ×10%×權利範圍=年使用補償金；申報地價×占用面積  
25 ×10%÷12=月使用補償金（小數點以後部分採四捨五入  
26 法計算之）」，再按被告實際占用系爭土地之時間計算總  
27 額，分述如下：

28 1.被告邱盛宗新臺幣（下同）3,166元：

29 被告邱盛宗無權占用系爭土地之面積合計112.35平方公  
30 尺（卷第119頁），歷年均如期繳納使用補償金至112年  
31 12月31日止；惟尚未繳納113年1月1日起之使用補償

01 金，依前揭所示之計算方式，被告邱盛宗無權占有系爭  
 02 土地所應給付原告113年1月1日起至113年6月14日止之  
 03 土地使用補償金為3,166元。  
 04

占用期間	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面積 (m <sup>2</sup> )	費率	使用補償金	占用時間	使用補償金總額
113.01.01 - 113.05.31	620	112.35	10%	580元/月	5月	2,900元
113.06.01 -113.06.14				19元/日	14日	266元
合計						3,166元

05 2.被告賴梭榮、賴嘉敏各2,455元：

06 被告賴梭榮、賴嘉敏無權占用系爭土地面積合計173.89  
 07 平方公尺（卷第119頁），歷年均如期繳納使用補償金  
 08 至112年12月31日止；惟尚未繳納113年1月1日起之使用  
 09 補償金，依前揭所示之計算方式，被告賴梭榮、賴嘉敏  
 10 無權占有系爭土地所應給付原告113年1月1日起至113年  
 11 6月14日止之土地使用補償金為4,910元，再依人數平均  
 12 分擔之，即每人各2,455元。  
 13

占用期間	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面積 (m <sup>2</sup> )	費率	使用補償金	占用時間	使用補償金總額
113.01.01 - 113.05.31	620	173.89	10%	898元/月	5月	4,490元

(續上頁)

01

113.06.01 -113.06.1 4				30元/日	14 日	420元
合 計						4,910元

02

### 3.被告賴豐傑6,723元：

03

原告請求被告賴豐傑給付自109年1月1日起（原證6）至113年6月14日止，依被告賴豐傑無權占用系爭土地面積合計89.68平方公尺（卷第119頁），並依前揭所示之計算方式，使用補償金為22,541元，再扣除被告賴豐傑前已繳納之109年使用補償金3,515元、110年使用補償金3,867元、111年使用補償金4,748元、112年使用補償金3,688元，故被告賴豐傑應給付原告109年1月1日起至113年6月14日止之使用補償金為6,723元。

04

05

06

07

08

09

10

11

占用期間	申報地價（元/m <sup>2</sup> ）	占用面積（m <sup>2</sup> ）	費率	使用補償金	占用時間	使用補償金總額
109.01.01 -110.12.3 1	496	89.68	1 0%	4,448元 /年	2年	8,896元
111.01.01 -112.12.3 1	620			5,560元 /年	2年	11,120元
113.01.01 -113.05.3 1	620			463元/ 月	5月	2,315元
113.06.01 -113.06.1	620			15元/日	14 日	210元

01

4						
合計						22,541元

02

4.被告賴俊清1,993元：

03

被告賴俊清無權占用系爭土地面積70.57平方公尺（卷第119頁），搭建鐵皮屋使用，歷年均如期繳納使用補償金至112年12月31日止；惟尚未繳納113年1月1日起之使用補償金，依前揭所示之計算方式，被告賴俊清無權占有系爭土地所應給付原告113年1月1日起至113年6月14日止之土地使用補償金為1,993元。

04

05

06

07

08

09

占用期間	申報地價（元/m <sup>2</sup> ）	占用面積（m <sup>2</sup> ）	費率	使用補償金	占用時間	使用補償金總額
113.01.01 - 113.05.31	620	70.57	10%	365元/月	5月	1,825元
113.06.01 -113.06.14				12元/日	14日	168元
合計						1,993元

10

(三)被告自113年6月15日起至拆除系爭地上物並返還土地之日止，每年應給付不當得利予原告之部分：

11

12

13

14

15

16

17

- 1.本件被告拆除系爭地上物並返還所占用之系爭土地前，被告無權占用系爭土地之狀態仍持續存在，被告將持續受有不當得利，故原告依民法第179條之規定請求被告按月給付占用系爭土地之使用補償金。
- 2.因申報地價每一年度略有漲跌，無法於起訴前即特定請求之金額，謹請求鈞院命被告給付自113年6月15日起至

01 拆除系爭地上物並返還系爭土地之日止，按占用系爭土  
02 地面積乘以當年度申報地價百分之十計算之金額。

03 五、原告聲明：

04 (一)被告邱盛宗應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000000000地  
05 號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果  
06 圖113年8月15日員土測字1359號標示編號D樓房（28.52平  
07 方公尺）、編號D2圍牆（1.83平方公尺）、編號D3圍牆  
08 （3.79平方公尺）均拆除，並將上開土地及編號D1空地  
09 （78.21平方公尺）均騰空且返還原告。

10 (二)被告邱盛宗應給付原告新臺幣3,166元，以及自民事變更  
11 訴之聲明狀繕本送達翌日即114年1月23日起至清償日止，  
12 按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國113年6月15日  
13 起至返還第一項土地之日止，按年給付原告依第一項土地  
14 占用面積乘以當年度申報地價百分之10計算之金額。

15 (三)被告賴梭榮、賴嘉敏應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段0000  
16 00000地號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地  
17 複丈成果圖113年8月15日員土測字1359號標示編號C1花圃  
18 （43.39平方公尺）、編號C2花圃（60.52平方公尺）、編  
19 號C3花圃（5.96平方公尺）、編號C4花圃（7.57平方公  
20 尺）、編號C5圍牆（16.21平方公尺）均拆除，並將上開  
21 土地及編號C空地（40.24平方公尺）均騰空且返還原告。

22 (四)被告賴梭榮、賴嘉敏應各給付原告新臺幣2,455元，以及  
23 自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即114年2月3日起至  
24 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國113  
25 年6月15日起至返還第三項土地之日止，按年給付原告依  
26 第三項土地占用面積乘以當年度申報地價百分之10計算之  
27 金額。

28 (五)被告賴豐傑應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000000000地  
29 號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果  
30 圖113年8月15日員土測字1359號標示編號B鐵皮屋（84.07  
31 平方公尺）拆除，並將上開土地及編號B1空地（5.61平方

01 公尺)均騰空且返還原告。

02 (六)被告賴豐傑應給付原告新臺幣6,723元,以及自民事變更  
03 訴之聲明狀繕本送達翌日即114年1月23日起至清償日止,  
04 按週年利率百分之5計算之利息,暨自民國113年6月15日  
05 起至返還第五項土地之日止,按年給付原告依第五項土地  
06 占用面積乘以當年度申報地價百分之10計算之金額。

07 (七)被告賴俊清應將坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000000000地  
08 號土地上,如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果  
09 圖113年8月15日員土測字1359號標示編號A鐵皮屋(70.57  
10 平方公尺)拆除,並將上開土地騰空且返還原告。

11 (八)被告賴俊清應給付原告新臺幣1,993元,以及自民事變更  
12 訴之聲明狀繕本送達翌日即114年2月3日起至清償日止,  
13 按週年利率百分之5計算之利息,暨自民國113年6月15日  
14 起至返還第七項土地之日止,按年給付原告依第七項土地  
15 占用面積乘以當年度申報地價百分之10計算之金額。

16 (九)訴訟費用由被告負擔。

17 (十)願供擔保,請准宣告假執行。

18 參、原告對於被告答辯內容之陳述:

19 一、被告並未舉證證明如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複  
20 丈成果圖113年8月15日員土測字1359號(卷第119頁)標  
21 示之地上物於建築當時,臺灣彰化農田水利會或原告即已  
22 知悉。況縱已知悉建築如附圖所示之地上物,依常情均會  
23 認為起造人在其所有之土地上興建,當不至即認有占用系  
24 爭土地之情。嗣後於105年間經原告派員勘查系爭土地,  
25 始知悉被告占用之地上物為何,並已立即要求被告簽署切  
26 結書,切結爾後如通知其拆除占用之地上物時,願無條件  
27 歸還所占用之土地,此有被告切結書(原證2)可證。

28 二、附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖113年8月15  
29 日員土測字1359號(卷第119頁)標示編號D(面積28.52  
30 平方公尺)之樓房,被告邱盛宗並未舉證依目前拆除及建  
31 築技術,是否不能一部拆除時於適當位置加以固定支撐,

01 並經施作復原，以強化結構安全工程之方式回復其結構安全  
02 安全；又為維護萬年圳更新改善工程之工地安全，避免建物  
03 或圍牆傾斜致工人損傷，原告至少需排除渠道牆身外二公  
04 尺之地上物（萬年圳支線標準斷面圖；卷第137頁），以  
05 利進場施作工程。再者，自112年5月16日召開說明會後，  
06 沿線民眾已有多戶配合完成地上物拆除工作，由於施工範  
07 圍屬於國有地，非私有土地，考量公平性、避免圖利他  
08 人，若設計者配合不願拆除之土地所有權人變更設計形  
09 式，恐有圖利他人之嫌；況原告僅係為維護系爭土地所有  
10 權之完整性，訴請被告拆屋還地，乃所有權之正當行使，  
11 被告辯稱不得請求其拆除系爭地上物一節，尚屬無據。

#### 12 肆、被告答辯：

##### 13 一、被告賴豐傑：

14 (一)前於臺灣尚在日治時期，被告賴豐傑之祖先即已使用系爭  
15 土地，已早於行政院農業委員會之成立及農田水利會組織  
16 通則之公布之前，至今已逾50年。舊制度時期，農田水利  
17 會於民國（下同）105年4月29日召開使用人占用水利地說  
18 明會協調會與民眾溝通，水利會稱：「使用人要簽切結書  
19 才可以繼續使用，另一邊已有道路，所以使用人這邊不會  
20 用到，修水溝也不影響結果，因為之前已有很多區段修水  
21 溝案例，但使用人須追繳前五年之補償金，往後每年繳補  
22 償金」即可繼續使用，被告迫於無奈而簽署切結書。

23 (二)關於本件「萬年圳灌溉溝渠更新改善工程」：

24 萬年圳過溝村段之前段、後段之施作，皆採單面膜施工  
25 法，不會拆除居民於水利地上之建物，提升沿岸居民住所  
26 安全，亦不影響居住權益，達成雙贏局面。惟今收受原告  
27 通知要求被告拆除地上物，嗣後在說明會上，僅提供切結  
28 書自費拆除堤岸往內二公尺之地上物，否則依法究辦，完  
29 全否定農田水利會前於109年4月29日協調會之共識。

30 (三)因此，原告應循往例施工，即如農田水利會時期之作法，  
31 以單面膜施工法，方不致拆除被告所有之地上物，而原告

01 所主張之內容為歷史共業，不應歸責於被告。

02 二、被告邱盛宗：

03 (一)被告邱盛宗所有之建物係於四十多年前興建完成，當時鑑  
04 界儀器較不佳，被告建物越界侵占鄰地，實非被告之故意  
05 或過失所致，亦無損害公眾利益，故應無須拆除建物。又  
06 原告欲施作之工程過於浩大，明知得以單向模工程施作，  
07 如今卻稱因設計等因素，而不採過往農田水利會時期之作  
08 法，殊值懷疑。而過溝段之萬年圳屬灌溉溝渠，水量流速  
09 之大小得以人為控管，故本件不必施作如此大面積之筏基  
10 基礎工程。

11 (二)今原告要求被告拆屋，事前未辦說明會，事後強硬提告，  
12 又工程作法前後不一，本件原告所請顯無理由。

13 三、被告賴梭榮：

14 之前水利會會長曾告知欲施作工程水溝堤岸，惟沒承想係  
15 如此大規模之工程。該萬年圳灌溉溝渠之前段有四分之三  
16 公司工廠未拆除，被告等人係位於後段僅250公尺處，故  
17 被告希望無須拆除地上物。

18 四、被告賴嘉敏：

19 希望以較簡易方式施工，而非如此浩大之工程。

20 五、被告賴俊清未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲  
21 明或陳述。

22 伍、兩造不爭執事項：

23 一、坐落於彰化縣○村鄉鎮○段000地號土地為國有，由原告  
24 農業部農田水利署管理。

25 二、被告等人於系爭土地上有地上物，使用現況如附圖即彰化  
26 縣員林地政事務所土地複丈成果圖113年8月15日員土測字  
27 1359號標示。

28 陸、兩造爭執事項：

29 一、被告等人對於系爭土地之占有，是否有合法權利？

30 二、被告等人是否應拆除系爭土地上之地上物？

31 三、被告等人是否應給付系爭土地使用補償金及相當於租金不

01 當得利？

02 柒、本院之判斷：

03 一、原告依民法第767條第1項規定，請求被告邱盛宗、賴梭  
04 榮、賴嘉敏、賴豐傑及賴俊清拆除系爭土地上之系爭地上  
05 物，騰空返還系爭土地予原告，有無理由？

06 1、原告主張系爭土地為其所有，而系爭地上物坐落於系爭  
07 土地上，占用系爭土地面積如附圖所示A、B、C、C1、C  
08 2、C3、C4、C5、D、D1及D2部分位置，面積如附圖所標  
09 示，其建物所有權或事實上處分權及占有人為被告邱盛  
10 宗等人，有原告提出系爭土地登記第一類謄本為證，並  
11 經本院會同兩造至現場履勘，113年10月30日勘驗所見系  
12 爭土地上依序最北邊有二層樓黃色鐵皮建物（所有權人  
13 為賴俊清）、白色鐵皮及混凝土二層樓建物（所有權人  
14 為賴豐傑）、紅色圍牆及庭園造景等地上物（所有權人  
15 為賴梭榮、賴嘉敏）、白色二層樓建物前之圍牆及水泥  
16 地等地上物（所有權人為邱盛宗），使用現況如彰化縣  
17 員林地政事務所土地複丈成果圖113年8月15日員土測字1  
18 359號標示（本院卷第119頁），並囑請彰化縣員林地政  
19 事務所派員測量屬實，有勘驗筆錄及附圖及相關照片在  
20 卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

21 2、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
22 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所  
23 有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明  
24 文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土  
25 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯  
26 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責  
27 任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明  
28 之。又無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當  
29 權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務。本件原  
30 告主張被告張榮富無權占有其所有之系爭土地，自應由  
31 被告就占用系爭土地係基於合法權源乙節負舉證責任。

01 到庭被告雖辯稱其早期所建之地上物測量並不精確，非  
02 故意占用，並希望原告採取不損及原告建物方式施工等  
03 語抗辯，並無占用原告土地之正當權利，是原告依民法  
04 第767條第1項前段規定，請求被告等將系爭土地上如附  
05 圖如上開所示占用之系爭地上物拆除，將系爭土地騰空  
06 返還原告，即屬有據。

07 二、原告除依民法第179條請求被告等給付補償金及自一定期日  
08 起至清償日止按年給付相當於租金之不當得利，另前開補償  
09 金部分自民事變更訴之聲明訴狀繕本送達翌日起至返還系爭  
10 土地之日止，按年息百分之五，有無理由？

11 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  
12 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17  
13 9條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可  
14 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  
15 度台上字第1695號判決意旨參照）。又城市地方房屋之租  
16 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，  
17 土地法第97條第1項定有明文，而該條規定於租用基地建築  
18 房屋準用之，土地法第105條亦規定甚明。所謂土地之總價  
19 額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地  
20 價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別  
21 定有明文。又「未舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所  
22 有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為  
23 其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報  
24 之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分  
25 之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分  
26 之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地  
27 價。」為平均地權條例16條所規定，另基地租金之數額，除  
28 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁  
29 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並  
30 與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071  
31 號判例意旨參照）。查被告等就系爭土地之占用係屬無權占

01 有，已如前述，則被告等無法律上原因占用系爭土地，受有  
02 相當於租金之利益並致原告受有損害，原告依民法第179條  
03 之規定，請求被告等返還其所受之不當得利，自屬有據。本  
04 件依原告所提土地登記簿謄本所載公告現值為2900元/平方  
05 公尺，未申報地價以2900元8折為申報地價即2320元/平方公  
06 尺，原告以申報地價620元/平方公尺及年息百分之10計算為  
07 合理，應予准許，惟查系爭土地為特定農業區水利用地，非  
08 城市土地，上開公式仍可作為酌定相當租金之不當得利之衡  
09 量標準。

10 2、查本件原告向被告等請求之補償金額及相當於租金之不當得  
11 利金額，經其計算如事實欄所示，經本院詳為審核並無違  
12 誤，應准所請，其請求按年給付原告依其土地占用面積乘以  
13 當年度申報地價（原告主張之實際金額低於申報地價金額）  
14 百分之10計算之金額，由本院直接換算諭知，以擔保執行之  
15 明確性，即不應由執行官再行換算金額，惟此部分原告所請  
16 金額，尚屬合理，應予准許。

17 三、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告等將系  
18 爭土地上如附圖所示之地上物拆除，將系爭土地騰空返還原  
19 告，並依民法第179條規定，請求被告等人給付如主文第  
20 貳、肆、陸及捌項金額，為有理由，應予准許。

21 四、又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰  
22 酌定相當之擔保金額宣告之。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但  
24 書。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
26 民事第四庭 法官 李言孫

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
31 書記官 廖涵萱

