

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第685號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 彭成青律師

被告 黃勝源

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○鎮區○○段○○○地號土地上，如附圖所示編號A1部分（面積：一百一十八點九一平方公尺）之鐵皮棚架、編號A2部分（面積：零點五七平方公尺）之鐵皮棚架與冷凍櫃、編號B部分（面積：零點三七平方公尺）之冷凍櫃、編號C部分（面積：一點四六平方公尺）之冷凍櫃、編號D部分（面積：二點三二平方公尺）之花圃、編號E部分（面積：三十八點三平方公尺）之鐵皮棚架拆除，及將坐落上開土地上如附圖所示編號F部分（面積：九十六點三三平方公尺）之水泥鋪面刨除，並將上開占有部分之土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌仟陸佰柒拾捌元，及自民國一一三年五月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年四月十五日起至返還上開主文第一項所示占有部分之土地之日止，按月依上開主文第一項所示占有部分之土地仍未返還部分之面積給付原告當期申報地價百分之十（但每月得請求最高金額不得逾新臺幣貳仟伍佰捌拾叁元）再除以十二之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣伍拾萬柒仟玖佰壹拾壹元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾貳萬叁仟柒佰叁拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決主文第二項於原告以新臺幣貳仟捌佰玖拾叁元為被告供擔
02 保後，得為假執行。但被告如以新臺幣捌仟陸佰柒拾捌元為原告
03 預供擔保後，得免為假執行。

04 本判決主文第三項於各期到期後原告按月依上開主文第一項所示
05 占有部分之土地仍未返還部分之面積乘以當期申報地價百分之十
06 再除以三十六之金額供擔保，得假執行，但被告如以依上開主文
07 第一項所示占有部分之土地仍未返還部分之面積乘以當期申報地
08 價百分之十再除以十二之金額為原告預供擔保，得免為假執行。
09 原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序方面

12 一、按不合於簡易程序之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗
13 辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意，民事訴訟
14 法第427條第4項定有明文。查本件訴訟標的價額應為新臺幣
15 （下同）153萬2,410元（計算式：被告占用土地面積為258.
16 26平方公尺×公告地價5,900元＋不當得利金額8,676元＝153
17 萬2,410元），原應適用通常程序，然兩造於本院審理中就
18 此均未抗辯而為本案之言詞辯論，參諸前揭規定，視為已合
19 意適用簡易程序，合先敘明。

20 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由
21 一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經
22 查，本件被告於本院民國113年9月18日之言詞辯論期日，經
23 合法通知而無正當理由未於言詞辯論期日到場，爰依職權命
24 一造辯論而為判決。

25 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
26 基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
27 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。所謂請求
28 之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有
29 其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關
30 連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當
31 程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予

以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。經查，本件原告起訴聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖（指本院卷第7頁原告提出之附圖）所示黃色範圍（面積144平方公尺）之地上物拆除騰空，並將土地返還予原告。(二)被告應給付原告5萬342元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年4月15日起至返還占用系爭土地之日止，按月給付原告1,440元。(三)請准供擔保後宣告假執行（見本院卷第3頁）。嗣於113年8月19日提出民事更正聲明(二)狀變更聲明為如下列實體方面原告主張之聲明（見本院卷第54頁）。因原告所為下列聲明(一)之變更，與原訴屬基於同一紛爭事實，二者之訴訟及證據資料有其社會事實上之共通性及關聯性，原已進行過之訴訟資料與證據資料亦有於變更之訴繼續使用之可能性及價值，宜利用同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭，俾符訴訟經濟要求；原告所為下列聲明(二)之變更，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：緣系爭土地為伊所經營之國有土地，伊未曾同意被告得合法使用系爭土地，詎被告竟無權占有系爭土地，而在系爭土地上設置如附圖所示編號A1部分（面積：118.91平方公尺）之鐵皮棚架、編號A2部分（面積：0.57平方公尺）之鐵皮棚架與冷凍櫃、編號B部分（面積：0.37平方公尺）之冷凍櫃、編號C部分（面積：1.46平方公尺）之冷凍櫃、編號D部分（面積：2.32平方公尺）之花圃、編號E部分（面積：38.3平方公尺）之鐵皮棚架、編號F部分（面積：96.33平方公尺）之水泥鋪面，雖經伊催請被告拆除上開地上物，惟被告迄未將上開地上物拆除並返還系爭土地與伊，被告顯無法律上原因而受有利益，致伊無法使用系爭土地收益而受有損害，然因被告已經返還計算至112年12月31日止之補償

金（即相當不當得利之利益），則自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，被告按月應依占有系爭土地之面積給付伊按113年1月系爭土地申報地價10%除以12計算相當租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、第179條前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○鎮區○○段○○○地號土地上，如附圖所示編號A1部分（面積：118.91平方公尺）之鐵皮棚架、編號A2部分（面積：0.57平方公尺）之鐵皮棚架與冷凍櫃、編號B部分（面積：0.37平方公尺）之冷凍櫃、編號C部分（面積：1.46平方公尺）之冷凍櫃、編號D部分（面積：2.32平方公尺）之花圃、編號E部分（面積：38.3平方公尺）之鐵皮棚架拆除，及將坐落上開土地上如附圖所示編號F部分（面積：96.33平方公尺）之水泥鋪面刨除，並將上開占用部分之土地騰空返還原告。(二)被告應給付原告8,678元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年4月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告2,583元。(三)請准供擔保後宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地原本是水利會站長允許我長期使用，不用收費，後來水利站長換人，我才拿到系爭土地之稅單，也去工作站繳納租金，我70幾年來為系爭土地投注上百萬元，10幾年來租金漲了2至3倍，朋友跟我說平鎮高中那邊的土地1坪才100元，但我使用水利地卻要收取300多元，所以我自112年起開始沒有繳納租金，但我現在已經把112年度的租金繳納完畢，所以可以繼續使用系爭土地等語，資為抗辯。

三、本院得心證之理由：

(一)原告主張系爭土地為伊所經營管理之國有土地，為被告所占有，並設置如附圖所示編號A1部分（面積：118.91平方公尺）之鐵皮棚架、編號A2部分（面積：0.57平方公尺）之鐵皮棚架與冷凍櫃、編號B部分（面積：0.37平方公尺）之冷凍櫃、編號C部分（面積：1.46平方公尺）之冷凍櫃、編號D部分（面積：2.32平方公尺）之花圃、編號E部分（面積：3

01 8.3平方公尺)之鐵皮棚架、編號F部分(面積:96.33平方
02 公尺)之水泥鋪面等情,有系爭土地查詢資料結果、本院履
03 勘筆錄、桃園市平鎮地政事務所113年6月20日平地測字第11
04 30006226號函暨函附113年5月8日測法字第7000號土地複丈
05 成果圖、系爭土地現場占有狀況之照片(見本院卷第8、2
06 4、26至27、30至37頁)在卷可稽,且為被告所未爭執,是
07 此部分事實首堪信為真實。

08 (二)原告主張被告占有系爭土地為無權占有,爰依民法第767條
09 第1項前段規定請求被告移除上開占有系爭土地之地上物並
10 將占有系爭土地之部分返還與原告,及依民法第179條前段
11 規定,請求被告就占有系爭土地之部分給付相當租金之不當
12 得利等語,為被告所否認,並以前詞置辯。是以,本件爭點
13 厥為:(一)被告是否無權占有系爭土地?(二)若被告無法律上原
14 因占有系爭土地,原告請求被告給付相當租金之不當得利之
15 金額為若干?茲分別論述如下。

16 (三)被告是否無權占用系爭土地?

17 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。
18 對於妨害其所有權者,得請求除去之。民法第767條第1項
19 前段定有明文。次按以無權占有為原因,請求返還土地者,
20 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
21 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
22 責任,占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明
23 之。則本件被告抗辯其均有繳納租金而占有系爭土地等語,
24 揆諸前開規定及說明,自應由被告就其取得占有係有正當權
25 源之事實負舉證之責。

26 2.經查,原告主張兩造間沒有租約,也沒有租金之交付,先前
27 被告繳費均為不當得利而繳納占有系爭土地之補償金,伊未
28 曾同意被告得合法使用系爭土地等語(見本院卷第47頁),
29 經核以被告所提出占用系爭土地之繳款資料,均未見及租賃
30 等相關字眼,且記載之繳費用途確為系爭土地之佔用補償
31 金,而非租金,且明確記載係依據民法第179條規定請求等

01 情，此有被告提出之國有土地佔用明細影本、行政院農業委
02 員會農田水利署石門管理處繳款通知單、台灣省石門農田水
03 利會土地佔用補償金繳費聯單（見本院卷第49頁至50、52至
04 53頁）在卷可查，已堪認兩造間對於系爭土地應不存在租賃
05 契約關係，況被告自陳係先前水利會站長允許被告長期佔用
06 系爭土地，但水利會站長換人後，就未做任何約定等語（見
07 本院卷第46頁背面），顯見被告亦知悉兩造間對於系爭土地
08 並無任何契約關係，而係原告允許被告透過繳納補償金之方
09 式，由原告單方默許被告使用系爭土地，此種單方允許與契
10 約所要求之雙方意思表示合致容有差異，從而，被告將補償
11 金誤解為租金而認為繳納補償金後即有占有系爭土地之正當
12 權源，應係被告對兩造間實體法律關係產生誤會，並不能據
13 為被告占有系爭土地正當權源之依據，而被告復未就占有系
14 爭土地具正當權源之事實舉證以實其說，應認被告上開抗辯
15 為無理由，則原告自得依民法第767條第1項前段規定請求被
16 告移除系爭土地之地上物後，將占有系爭土地之部分返還與
17 原告。

18 (四)原告請求被告給付相當租金之不當得利之金額為若干？

- 19 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
20 益。民法第179 條前段亦定有明文。而依不當得利之法則請
21 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
22 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
23 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
24 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。
- 25 2.本件被告無權占用系爭土地乙事，業經認定如前，被告即因
26 無權占有系爭土地而受有利益，致系爭土地之所有權人即原
27 告受有相當於租金之損害，原告依不當得利之法律關係，請
28 求被告給付原告相當於租金之利益，自屬有據。
- 29 3.茲就原告所請求之不當得利金額，審酌如下：
 - 30 (1)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
31 年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文，上開規定依

同法第105 條規定，於租用基地建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂「年息10% 為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10% 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情，以為決定。次按所謂土地總價額，係以法定地價為準。而法定地價係土地所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，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。如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定之價額。此觀諸土地法第97條第1 項、第105 條、第148 條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條等規定自明。上開計收房屋租金限制之規定，自得據為本件計算被告所受相當租金之不當得利之標準。

(2)經查，系爭土地位在關爺北路、關爺北路140巷及中豐路667巷三岔路口，且鄰近113縣道，附近商店住家林立等情，有Google衛星影像截圖畫面（見本院卷第57頁）在卷可稽，系爭土地113年1月申報地價為每平方公尺1,200元，公告現值為每平方公尺5,900元，此有系爭土地地價查詢資料結果在卷可查（見本院卷第9頁），審酌被告占有系爭土地之面積為258.26平方公尺（計算式：如附圖所示編號A1部分面積118.91平方公尺+編號A2部分面積0.57平方公尺+編號B部分面積0.37平方公尺+編號C部分面積1.46平方公尺+編號D部分面積2.32平方公尺+編號E部分面積38.3平方公尺+編號F部分面積96.33平方公尺=258.26平方公尺），是依系爭土地113年1月申報地價之10%計算，則占有上開系爭土地面積258.26平方公尺所需支付之每月租金僅有2583元（計算式：258.26*1,200*10%/12=2,583，小數點四捨五入），兼衡使用系爭土地之經濟價值、被告所受利益，並參酌目前社會經濟狀況等

情，及被告已經繳納112年度占有系爭土地之補償金，有臺灣土地銀行代收款項證明聯（見本院卷第48頁）在卷，應認原告請求依被告占有系爭土地之面積，按系爭土地申報地價之10%計算相當租金，尚屬合理，而自113年1月1日起，迄至原告提起本件訴訟前1日即同年4月14日止（共計105天），應已累計相當租金之利益8,678元（計算式： $(258.86 \times 1200 \times 10\%) \times 105 / 365 = 8,678$ ，小數點四捨五入），而於被告返還系爭土地被占有之各部分前，應考量被告實際返還占有系爭土地之情形，酌以當期申報地價計算相當之租金，則應按被告實際占有系爭土地之面積給付原告當期申報地價10%之金額計算每年相當租金之利益，而原告既請求被告按月給付，則應將上開金額再除以12個月為妥，從而，原告請求被告給付8,678元，暨自113年4月15日起至返還占有部分之系爭土地之日止，按月依被告尚未返還占有系爭土地部分之面積給付原告當期申報地價10%再除以12之金額，應有理由。

(3)至原告就將來不當得利之部分，最初僅聲明「自113年4月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告2,583元」，此部分關於被告將來未返還占有系爭土地部分之面積計算申報地價10%時，自應以2,583元為限，附此敘明。

(五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件原告對被告之已發生之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，且以支付金錢為標的，而原告起訴狀繕本於113年5月10日送達於被告（見本院卷第20頁）而生送達效力，被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年5月11日起，依週年利率5%計算之法定遲延利息，核

01 無不合，亦應准許。

02 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條前項規
03 定，請求被告如主文第1、2、3項所示之內容，為有理由，
04 應予准許；逾此範圍之部分，為無理由，應予駁回。

05 五、本件原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部
06 分，合於民事訴訟法第390條第2項規定，爰酌定相當之擔保
07 金額宣告得為假執行；並依同法第392條第2項規定，職權酌
08 定被告如以相當之擔保金額為原告預供擔保，得免為假執
09 行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
10 駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
12 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
13 論述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。然原告敗訴部
15 分，僅有113年4月15日以後有關依不當得利法律關係請求被
16 告給付相當租金之金額部分，漏未考量被告實際返還占有系
17 爭土地之部分，及按照未來當期申報地價價額為計算基準，
18 而此部分債權既於原告起訴時尚未發生，且對於本判決所計
19 算之相當租金之不當得利金額總數影響甚微，則本件訴訟費
20 用仍應全由被告負擔為當，附此敘明。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

22 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

29 書記官 巫嘉芸