

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第736號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

楊定融律師

被告 林進生

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應將坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000地號土地上之地上物（占用面積分別為3,101、4,390、2,784平方公尺）清除，並於騰空後返還上開土地予原告。

被告應給付原告新臺幣34,476元，及自民國113年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國113年6月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告依占用面積乘以當期正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息千分之250除以12計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔100分之99，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣719,250元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,157,750元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣11,492元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣34,476元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項於原告每期按占用面積乘以當期正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息千分之250除以12後之3分之1金額為被告供擔保後得假執行。但被告如以每期按占用面積乘以當期

01 正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息千分之250之金  
02 額為原告預供擔保，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 04 事實及理由

05 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
06 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
07 為判決。

#### 08 二、原告主張：

09 (一)坐落高雄市○○區○○段0000○○0000○○0000地號土地（下  
10 分稱1547、1548、1549地號土地，合稱系爭3筆土地）為中  
11 華民國所有，並由原告所管理，有原證1所示土地登記謄本  
12 影本可稽。惟系爭3筆土地現遭被告林進生所有芒果、檳  
13 榔、龍眼等地上物（下合稱系爭地上物）占有，有原證2所  
14 示勘查表、土地使用略圖、土地使用現況照片可稽。經查，  
15 原告與被告間就系爭3筆土地，均無存有任何租賃或使用借  
16 貸等法律關係，而被告亦非系爭3筆土地經合法登記之用益  
17 物權人，故系爭地上物即屬無權占有原告所管理之系爭3筆  
18 土地，原告自得本於所有人之權利，依民法第767條第1項前  
19 段、中段規定，請求被告應將系爭3筆土地上之系爭地上物  
20 拆除並騰空後，將系爭3筆土地返還予原告。

21 (二)被告所有之系爭地上物無權占用系爭3筆土地，依照一般社  
22 會通念之觀念，被告當已獲有相當於租金之利益，原告自得  
23 依民法第179條規定，請求被告給付土地使用補償金即相當  
24 於租金之不當得利。本件土地使用補償金之計算方式為「正  
25 產物單價×單位面積正產物收穫量×占用面積×0.250÷12=月  
26 使用補償金（小數點以下無條件捨去）」，再按被告實際占  
27 用土地之月數計算總額。查被告無權占有1547地號土地面積  
28 為3,101平方公尺、1548地號土地面積為4,390平方公尺、15  
29 49地號土地面積為2,784平方公尺，又被告林進生於民國000  
30 年向原告申請複查，原告爰將被告列管為占用人，有原證7  
31 所示財政部國有財產署南區分署107年5月29日台財產南管字  
32 第10700093200號函文影本可稽，而原告係請求被告給付自1  
33 05年4月1日至113年5月31日止，因無權占用系爭3筆土地所

01 應給付予原告之土地使用補償金，故依前揭所示之計算方  
02 式，本件被告就無權占有系爭3筆土地所應給付予原告之土  
03 地使用補償金為新臺幣（下同）47,613元（計算式詳如起訴  
04 狀附表所示），爰依民法第179條規定，請求被告給付原告4  
05 7,613元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
06 利率5%計算之利息。另於被告拆除系爭地上物並返還所占用  
07 之系爭3筆土地予原告前，被告無權占用系爭3筆土地之狀態  
08 仍持續存在，被告將持續地受有相當於租金之不當得利，故  
09 原告自得依民法第179條規定請求被告按月給付占用系爭3筆  
10 土地之使用補償金，又因申報地價每一年度略有漲跌，無法  
11 於起訴前即特定請求之金額，爰請求被告應給付自113年6月  
12 1日起至拆除系爭地上物並返還系爭3筆土地予原告之日止，  
13 按月給付原告依占用土地面積乘以當期正產物單價乘以單位  
14 面積正產物收穫量乘以年息千分之250除以12計算之金額。

15 (三)綜上，爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本訴等  
16 語，並聲明：1.被告應將坐落系爭3筆土地上（占用面積分  
17 別為3,101、4,390、2,784平方公尺）之地上物拆除，並於  
18 騰空後返還上開土地予原告。2.被告應給付原告47,613元，  
19 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  
20 之利息。3.被告應自113年6月1日起至返還第一項所示土地  
21 之日止，按月給付原告依占用面積乘以當期正產物單價乘以  
22 單位面積正產物收穫量乘以年息千分之250除以12計算之金  
23 額。4.願供擔保，請准予宣告假執行。

24 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
25 何聲明或陳述。

26 四、得心證之理由

27 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
29 段、中段定有明文。經查，系爭3筆土地為中華民國所有，  
30 由原告所管理，被告則無權占有使用系爭3筆土地種植果樹  
31 使用等情，業據原告提出系爭3筆土地查詢資料、地籍圖查  
32 詢資料、土地勘清查表、使用現況略圖、照片圖、原告於10  
33 7年5月29日發函通知被告勘查地上物之函文等件為憑，復經

01 本院會同地政事務所人員勘驗現場明確，有勘驗筆錄及照片  
02 在卷可參（訴字卷第39頁至第49頁）。而被告未於言詞辯論  
03 期日到場或提出書狀就上開情事為爭執，依民事訴訟法第28  
04 0條第3項、第1項規定，視同自認，是原告主張堪信為真  
05 實。從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭  
06 3筆土地上之地上物除去，並於騰空後將土地返還予原告，  
07 應為有據。

08 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
09 利益，民法第179條前段定有明文。又占有他人之物，因影  
10 響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸  
11 屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於  
12 法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有  
13 人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於  
14 占有人實際上從事何用途，則均非所問。而無權占有他人之  
15 不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念  
16 （最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。準此，無  
17 權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人  
18 受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請  
19 求無權占有人給付相當於租金之利益。經查，被告無權占用  
20 系爭3筆土地共10,275平方公尺之土地，係屬無法律上原因  
21 受有使用土地之利益，致原告受有損害，又依其利益之性質  
22 （即占有土地之利益）不能返還，依前揭說明，原告請求被  
23 告給付因無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，自  
24 屬有據。

25 (三)又依國有非公用不動產被占用處理要點第7點規定，占用期  
26 間使用補償金，按占用情形依使用補償金計收基準表向實際  
27 占用人追求。前開基準表就占用國有非公用不動產屬「農  
28 作、畜牧、養殖及造林」者，以每年按當地地方政府公告當  
29 期正產物單價乘以正產物收穫量乘以1000分之250計收，正  
30 產物單價及收穫總量之計算基準，就造林部分，係以土地登  
31 記簿最後登載之地目為林、原，且當地地方政府有評定該地

01 目等則正產物收穫總量及折收代金基準者，依其基準計收、  
02 無等則者，以該地目中間等則計算，其餘均比照旱地目中間  
03 等則，以甘藷價格計算。佐以國有非公用不動產租賃作業程  
04 序第55條第1項第3款亦規定：「出租不動產之租金，除另有  
05 規定外，依下列計算方式計收：（三）農作地（含原林乙  
06 地）、畜牧地、養地及養殖地：年租金為地方政府公告當期  
07 正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以1000分之25  
08 0。」。本院審酌系爭3筆土地處山區，現場俱為雜木或果  
09 樹，交通不便，暨被告占用系爭土地所受利益等情，並參照  
10 前開國有非公用不動產被占用處理要點及國有非公用不動產  
11 使用補償金計收基準表之規定，認原告主張依前揭規定，作  
12 為本件計算相當於租金之不當得利之標準，應屬妥適。依  
13 此，原告主張被告無權占用土地，所受有相當於租金之不當  
14 得利，每年價額之計算方式為：「當期正產物單價（元）×  
15 單位面積正產物收穫量（公斤/公頃）×占用面積（公頃）×  
16 年息率1000分之250（0.25）」，尚無不合。

17 (四)又原告固請求被告給付自105年4月1日起之不當得利，然原  
18 告亦自陳依原證7函文僅知被告自107年5月29日起有占用系  
19 爭3筆土地，在此之前沒有證據可以證明等語，有原告民事  
20 陳述意見狀及電話紀錄可參(訴字卷第73頁、第74頁)，故依  
21 卷內事證僅得認被告自107年5月29日起占用系爭3筆土地，  
22 則原告請求被告給付107年5月29日至113年5月31日止之不當  
23 得利合計34,476元【計算式：（正產物單價6.5元×單位面積  
24 正產物收穫量3,712公斤/公頃×占用面積1.0275公頃×年息率  
25 0.25×2又217/365年）+（正產物單價6元×單位面積正產物收  
26 穫量3,712公斤/公頃×占用面積1.0275公頃×年息率0.25×1  
27 年）+（正產物單價5.5元×單位面積正產物收穫量3,712公斤/  
28 公頃×占用面積1.0275公頃×年息率0.25×29/12年）=34,476  
29 元，元以下四捨五入】，即屬有據，應予准許，逾此範圍之  
30 請求，則無理由。另原告請求被告自113年6月1日起至返還  
31 占用之土地之日止，因每年度正產物單價略有漲跌，無法特

01 定請求之金額，被告應按月給付原告依占用面積乘以當期正  
02 產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息千分之250除  
03 以12計算之金額，則有理由，應予准許。

04 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求  
05 如主文第1至3項所示之聲明，均有理由，應予准許，逾此範  
06 圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告勝訴部分，原告陳明  
07 願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，本院併依職權宣  
08 告被告如預供擔保，得免為假執行，爰分別酌定相當擔保金  
09 額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應  
10 併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提之證據，經審  
12 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
14 文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
16 民事第二庭法官 翁熒雪

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日  
21 書記官 方柔尹