

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第113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 何建賢

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖所示編號A棚架(面積13.06平方公尺)、編號B鐵皮屋(面積42.65平方公尺)、編號C鐵皮屋(面積38.56平方公尺)、編號D棚架(面積44.13平方公尺)、編號E平房(面積182.17平方公尺)、編號F棚架(面積50.01平方公尺)、編號G1棚架、平房(面積39.82平方公尺)、編號H1水池(面積2434平方公尺)、編號J香蕉園(面積0.78平方公尺)、編號L1水泥通道(面積270.14平方公尺)；同區崗東段二二一四地號土地上如附圖所示編號K香蕉園(面積3.29平方公尺)、編號L2水泥通道(面積21.09平方公尺)、編號N水池、香蕉園(面積176.54平方公尺)；同區牛稠埔段一小段四五二之二九地號土地上如附圖所示編號G2棚架、平房(面積10平方公尺)、編號H2水池(面積99平方公尺)、編號I香蕉園(面積2,436平方公尺)；同區牛稠埔段一小段四五〇之九地號土地上如附圖所示編號L3水泥通道(面積1平方公尺)、編號O水池、香蕉園(面積467平方公尺)之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地及同區崗東段二二二一地號土地上如附圖所示編號M(面積6,525.61平方公尺)占用之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣陸仟玖佰玖拾陸元，及自民國一一四年二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民

01 國一一三年四月一日起至返還前項土地之日止，每年按前項土地
02 如附圖、附表一所示之占用面積乘以當年度申報地價乘以百分之
03 五計算之金額及如附圖、附表二所示之占用面積乘以當年度正產
04 物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率之金額。

05 訴訟費用由被告負擔。

06 本判決第一項、第二項前段、後段已到期部分，於原告以新臺幣
07 貳佰參拾玖萬元、貳仟參佰伍拾元、每期按前項如附圖、附表一
08 所示之占用面積乘以當年度申報地價乘以百分之五計算之金額加
09 上如附圖、附表二所示之占用面積乘以當年度正產物單價乘以單
10 位面積正產物收穫量乘以年息率之金額之三分之一為被告供擔保
11 後各得假執行。但被告各以新臺幣柒佰壹拾陸萬捌仟捌佰伍拾壹
12 元、陸仟玖佰玖拾陸元、每期按前項如附圖、附表一所示之占用
13 面積乘以當年度申報地價乘以百分之五計算之金額加上如附圖、
14 附表二所示之占用面積乘以當年度正產物單價乘以單位面積正產
15 物收穫量乘以年息率之金額為原告預供擔保，各得免為假執行。

16 事實及理由

17 壹、程序部分：

18 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
19 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
20 限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起
21 訴時，原被告何梓菘、原聲明：(一)被告應將坐落高雄市○○
22 區○○○段000○0地號土地上，占用面積為240平方公尺之
23 地上物拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(二)被告應將
24 坐落高雄市○○區○○○段000○0地號土地上，占用面積為
25 525平方公尺之地上物拆除，並於騰空後返還上開土地予原
26 告；(三)被告應將坐落高雄市○○區○○○段000○0地號土地
27 上，占用面積為7,540平方公尺之地上物拆除，並於騰空後
28 返還上開土地予原告；(四)被告應將坐落高雄市○○區○○○
29 段0○段000○0地號土地上，占用面積為360平方公尺之地上
30 物拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(五)被告應將坐落
31 高雄市○○區○○○段0○段000○00地號土地上，占用面積

01 為2,842平方公尺之地上物拆除，並於騰空後返還上開土地
02 予原告；(六)被告應將坐落高雄市○○區○○○段0○段000○
03 00地號土地上，占用面積為28平方公尺之地上物拆除，並於
04 騰空後返還上開土地予原告；(七)被告應給付原告新臺幣(下
05 同)6,876元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息；(八)被告應給付原告自民國113年4月1
07 日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給付原告按第(一)項
08 土地占用面積乘以正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘
09 以年息率除以12計算之金額；(九)被告應給付原告自113年4月
10 1日起至返還第(二)項所示土地之日止，按月給付原告按第(二)
11 項土地占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金
12 額；(十)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(三)項所
13 示土地之日止，按月給付原告按第(三)項土地占用面積乘以正
14 產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率除以12計算之
15 金額；(十一)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(四)項
16 所示土地之日止，按月給付原告按第(四)項土地占用面積乘以
17 正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率除以12計
18 算之金額；(十二)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(五)
19 項所示土地之日止，按月給付原告按第(五)項土地占用面積乘
20 以正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率除以12計
21 算之金額；(十三)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(六)
22 項所示土地之日止，按月給付原告按第(六)項土地占用面積乘
23 以當年度申報地價年息5%除以12計算之金額。嗣於本院審理
24 中追加被告何建賢(本院卷第79頁)，後撤回起訴被告何梓
25 菘，再具狀變更聲明為：(一)被告應將坐落高雄市○○區○○
26 段0000地號土地上，如附圖編號B所示占用面積為42.65平
27 方公尺之鐵皮屋、編號L2所示占用面積為21.09平方公尺之
28 水泥通道拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(二)被告應
29 將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地上，如附圖編號K
30 所示占用面積為3.29平方公尺之香蕉園、編號N所示占用面
31 積為176.54平方公尺之水池及香蕉園拆除，並於騰空後返還

01 上開土地予原告；(三)被告應將坐落高雄市○○區○○段0000
02 地號土地上，如附圖編號A所示占用面積為13.06平方公尺
03 之棚架、編號D所示占用面積為44.13平方公尺之棚架、編
04 號E所示占用面積為182.17平方公尺之平房、編號F所示占
05 用面積為50.01平方公尺之棚架、編號G1所示占用面積為3
06 9.82平方公尺之棚架及平房、編號L1所示占用面積為270.1
07 4平方公尺之水泥通道拆除，並於騰空後返還上開土地予原
08 告；(四)被告應將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地上，
09 如附圖編號H1所示占用面積為780.48平方公尺之水池、編
10 號J所示占用面積為0.78平方公尺之香蕉園拆除，並於騰空
11 後將前開土地及編號M所示面積為6525.61平方公尺之土地
12 返還予原告；(五)被告應將坐落高雄市○○區○○○段0○段0
13 00○0地號土地上，如附圖編號C所示占用面積為38.56平方
14 公尺之鐵皮屋拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(六)被
15 告應將坐落高雄市○○區○○○段0○段000○0地號土地
16 上，如附圖編號O所示占用面積為467平方公尺之水池及香
17 蕉園、編號L3所示占用面積為1平方公尺之水泥通道拆除，
18 並於騰空後返還上開土地予原告；(七)被告應將坐落高雄市○
19 ○區○○○段0○段000○00地號土地上，如附圖編號G2所
20 示占用面積為10平方公尺之棚架及平房拆除，並於騰空後返
21 還上開土地予原告；(八)被告應將坐落高雄市○○區○○○段
22 0○段000○00地號土地上，如附圖編號H2所示占用面積為9
23 9平方公尺之水池、編號I所示占用面積為2,436平方公尺之
24 香蕉園拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(九)被告應給
25 付原告6,996元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清
26 償日止，按週年利率5%計算之利息；(十)被告應給付原告自11
27 3年4月1日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給付原告
28 按第(一)項土地占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計
29 算之金額；(十一)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(二)
30 項所示土地之日止，按月給付原告按第(二)項土地占用面積乘
31 以正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率除以12

01 計算之金額；(三)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第
02 (三)項所示土地之日止，按月給付原告按第(三)項土地占用面積
03 乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金額；(三)被告應給
04 付原告自113年4月1日起至返還第(四)項所示土地之日止，按
05 月給付原告按第(四)項土地占用面積乘以正產物單價乘以單位
06 面積正產物收穫量乘以年息率除以12計算之金額；(四)被告應
07 給付原告自113年4月1日起至返還第(五)項所示土地之日止，
08 按月給付原告按第(五)項土地占用面積乘以當年度申報地價年
09 息5%除以12計算之金額；(五)被告應給付原告自113年4月1日
10 起至返還第(六)項所示土地之日止，按月給付原告按第(六)項土
11 地占用面積乘以正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以
12 年息率除以12計算之金額；(六)被告應給付原告自113年4月1
13 日起至返還第(七)項所示土地之日止，按月給付原告按第(七)項
14 土地占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金
15 額；(七)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(八)項所示
16 土地之日止，按月給付原告按第(八)項土地占用面積乘以正產
17 物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率除以12計算之
18 金額(本院卷第93至96頁)。上開追加之訴與原訴係基於同一
19 占用系爭土地之基礎事實；變更聲明，核屬擴張或減縮應受
20 判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

21 貳、實體部分：

22 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段0000地號(重測前為同
23 區牛稠埔段450之7地號)、2221地號(重測前為同區牛稠埔段
24 451之8地號)、同區牛稠埔段1小段450之9地號、452之29地
25 號土地(下稱2214、2221、450之9、452之29地號土地，合稱
26 系爭土地)為中華民國所有，原告為管理機關。然系爭土地
27 遭被告何建賢無權占用，含2221地號土地上如附圖所示編號
28 A棚架(面積13.06平方公尺)、編號B鐵皮屋(面積42.65平
29 方公尺，附圖誤載使用地號為崗東段2214地號，應予更
30 正)、編號C鐵皮屋(面積38.56平方公尺，附圖誤載使用地
31 號為牛稠埔段1小段450之9地號，應予更正)、編號D棚架

01 (面積44.13平方公尺)、編號E平房(面積182.17平方公
02 尺)、編號F棚架(面積50.01平方公尺)、編號G1棚架、平
03 房(面積39.82平方公尺)、編號H1水池(面積2434平方公
04 尺)、編號J香蕉園(面積0.78平方公尺)、編號L1水泥通道
05 (面積270.14平方公尺)；2214地號土地上如附圖所示編號K
06 香蕉園(面積3.29平方公尺)、編號L2水泥通道(面積21.09
07 平方公尺)、編號N水池、香蕉園(面積176.54平方公尺)；4
08 52之29地號土地上如附圖所示編號G2棚架、平房(面積10平
09 方公尺)、編號H2水池(面積99平方公尺)、編號I香蕉園
10 (面積2,436平方公尺)；450之9地號土地上如附圖所示編號
11 L3水泥通道(面積1平方公尺)、編號O水池、香蕉園(面積4
12 67平方公尺)等地上物(下合稱系爭地上物)及2221地號土地
13 上如附圖所示編號M無地上物土地(面積6,525.61平方公
14 尺)，原告自得本於所有權，依民法第767條第1項前、中段
15 規定，請求被告應將坐落於系爭土地上之系爭地上物拆除，
16 騰空後返還占用之土地予原告。被告無權占用系爭土地，獲
17 有相當於租金之利益，原告自亦得依民法第179條規定，請
18 求被告給付相當於租金之不當得利6,996元本息，及自113年
19 4月1日起至返還占用之系爭土地之日止，按月給付按占用面
20 積乘以當年度申報地價年息5%或正產物單價乘以單位面積正
21 產物收穫量乘以年息率均除以12計算之金額。為此，依法提
22 起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將坐落高雄市○○區○
23 ○段0000地號土地上，如附圖編號B所示占用面積為42.65
24 平方公尺之鐵皮屋、編號L2所示占用面積為21.09平方公尺
25 之水泥通道拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(二)被告
26 應將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地上，如附圖編號
27 K所示占用面積為3.29平方公尺之香蕉園、編號N所示占用
28 面積為176.54平方公尺之水池及香蕉園拆除，並於騰空後返
29 還上開土地予原告；(三)被告應將坐落高雄市○○區○○段00
30 00地號土地上，如附圖編號A所示占用面積為13.06平方公
31 尺之棚架、編號D所示占用面積為44.13平方公尺之棚架、

01 編號E所示占用面積為182.17平方公尺之平房、編號F所示
02 占用面積為50.01平方公尺之棚架、編號G1所示占用面積為
03 39.82平方公尺之棚架及平房、編號L1所示占用面積為270.
04 14平方公尺之水泥通道拆除，並於騰空後返還上開土地予原
05 告；(四)被告應將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地上，
06 如附圖編號H1所示占用面積為780.48平方公尺之水池、編
07 號J所示占用面積為0.78平方公尺之香蕉園拆除，並於騰空
08 後將前開土地及編號M所示面積為6525.61平方公尺之土地
09 返還予原告；(五)被告應將坐落高雄市○○區○○○段0○段0
10 00○0地號土地上，如附圖編號C所示占用面積為38.56平方
11 公尺之鐵皮屋拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(六)被
12 告應將坐落高雄市○○區○○○段0○段000○0地號土地
13 上，如附圖編號O所示占用面積為467平方公尺之水池及香
14 蕉園、編號L3所示占用面積為1平方公尺之水泥通道拆除，
15 並於騰空後返還上開土地予原告；(七)被告應將坐落高雄市○
16 ○區○○○段0○段000○00地號土地上，如附圖編號G2所
17 示占用面積為10平方公尺之棚架及平房拆除，並於騰空後返
18 還上開土地予原告；(八)被告應將坐落高雄市○○區○○○段
19 0○段000○00地號土地上，如附圖編號H2所示占用面積為9
20 9平方公尺之水池、編號I所示占用面積為2,436平方公尺之
21 香蕉園拆除，並於騰空後返還上開土地予原告；(九)被告應給
22 付原告6,996元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清
23 償日止，按週年利率5%計算之利息；(十)被告應給付原告自11
24 3年4月1日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給付原告
25 按第(一)項土地占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計
26 算之金額；(十一)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(二)
27 項所示土地之日止，按月給付原告按第(二)項土地占用面積乘
28 以正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率除以12
29 計算之金額；(十二)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第
30 (三)項所示土地之日止，按月給付原告按第(三)項土地占用面積
31 乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金額；(十三)被告應給

01 付原告自113年4月1日起至返還第(四)項所示土地之日止，按
02 月給付原告按第(四)項土地占用面積乘以正產物單價乘以單位
03 面積正產物收穫量乘以年息率除以12計算之金額；(㉔)被告應
04 給付原告自113年4月1日起至返還第(五)項所示土地之日止，
05 按月給付原告按第(五)項土地占用面積乘以當年度申報地價年
06 息5%除以12計算之金額；(㉕)被告應給付原告自113年4月1日
07 起至返還第(六)項所示土地之日止，按月給付原告按第(六)項土
08 地占用面積乘以正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以
09 年息率除以12計算之金額；(㉖)被告應給付原告自113年4月1
10 日起至返還第(七)項所示土地之日止，按月給付原告按第(七)項
11 土地占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金
12 額；(㉗)被告應給付原告自113年4月1日起至返還第(八)項所示
13 土地之日止，按月給付原告按第(八)項土地占用面積乘以正產
14 物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率除以12計算之
15 金額；(㉘)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：被告自82年起即於系爭土地種植果樹，並無不繳
17 納系爭土地使用補償金之情事。且被告前於82年間與高雄縣
18 政府簽訂公有耕地租賃契約，承租系爭土地，86年間改與原
19 告簽訂國有耕地租賃契約，於92年間再續簽訂租賃契約，租
20 賃契約均將被告所承租之耕地錯寫為高雄市○○區○○○段
21 0000地號土地(下稱1730地號土地)，惟被告自82年起迄今，
22 未曾在1730地號土地上耕作，而係在系爭土地上種植果樹。
23 嗣於99年間因凡那比颱風致被告農作物受災申請補助時，田
24 寮區公所始察覺上開租賃契約所載之1730地號土地與被告實
25 際耕作地點不符，原告並以被告未於1730地號土地自任耕作
26 為由，終止耕地租賃契約，被告則就系爭土地與原告間之租
27 佃爭議提起訴訟，經臺灣高雄地方法院102年度訴字第2128
28 號、臺灣高等法院高雄分院103年度上字第116號判決被告敗
29 訴確定。惟1730地號土地經原告、路竹地政事務所及區公所
30 多次會勘，證明被告自82年起即在系爭土地上種植果樹，而
31 從未於1730地號土地耕作。且1730地號土地為訴外人林文

01 男、何志明占用種植竹林，其等先祖之墳墓亦葬於該處，當
02 地無人敢占用1730地號土地。另1730地號土地在系爭土地溝
03 底部分，被告前曾重整系爭土地，使系爭土地得以種植作
04 物。82年時地政機關人員告知被告可准承租系爭土地，地政
05 機關人員當時亦有至現場勘查。被告付出金錢重整系爭土
06 地，僅因原告之職員勘查不當且地政機關錯寫被告承租土地
07 之地號，而對承租人提起訴訟，實不合理。再就1730地號土
08 地錯置部分，被告多次向各單位重申，亦向至現場勘查之地
09 政人員要求會勘1730地號土地地圖中間之凸點處，亦不獲置
10 理。而被告於112年再向原告申請承租系爭土地，原告回覆2
11 221地號土地未解編，452之29、2214、450之9地號土地可以
12 標租方式承租，於是被告請人代辦承租事宜，原告竟又稱45
13 2之29、2214、450之9地號土地為防洪區不能承租。且當初
14 原告向被告表示1730地號土地錯置部分，如地政機關承認錯
15 誤即可更正，而高雄市政府地政局分別於101年、104年發函
16 說明被告不曾於1730地號土地耕作，現原告又稱被告占用系
17 爭土地無合法權源，實無理由等語，作為抗辯；並聲明：(一)
18 原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
19 執行。

20 三、本院之判斷：

21 (一)坐落高雄市○○區○○段0000地號(重測前為同區牛稠埔段4
22 50之7地號)、2221地號(重測前為同區牛稠埔段451之8地
23 號)、同區牛稠埔段1小段450之9地號、452之29地號土地(下
24 稱2214、2221、450之9、452之29地號土地，合稱系爭土地)
25 為中華民國所有，原告為管理機關；系爭土地上遭被告占用
26 搭建2221地號土地上如附圖所示編號A棚架(面積13.06平方
27 公尺)、編號B鐵皮屋(面積42.65平方公尺，附圖誤載使用
28 地號為崗東段2214地號，應予更正)、編號C鐵皮屋(面積3
29 8.56平方公尺，附圖誤載使用地號為牛稠埔段1小段450之9
30 地號，應予更正)、編號D棚架(面積44.13平方公尺)、編號
31 E平房(面積182.17平方公尺)、編號F棚架(面積50.01平方

01 公尺)、編號G1棚架、平房(面積39.82平方公尺)、編號H1
02 水池(面積2434平方公尺,被告於勘驗時自承於池邊填土形
03 成水池,本院卷第59頁)、編號J香蕉園(面積0.78平方公
04 尺)、編號L1水泥通道(面積270.14平方公尺);2214地號土
05 地上如附圖所示編號K香蕉園(面積3.29平方公尺)、編號L
06 2水泥通道(面積21.09平方公尺)、編號N水池、香蕉園(面
07 積176.54平方公尺);452之29地號土地上如附圖所示編號G
08 2棚架、平房(面積10平方公尺)、編號H2水池(面積99平方
09 公尺)、編號I香蕉園(面積2,436平方公尺);450之9地號土
10 地上如附圖所示編號L3水泥通道(面積1平方公尺)、編號O
11 水池、香蕉園(面積467平方公尺)等地上物(即系爭地上物)
12 及占用2221地號土地上如附圖所示編號M無地上物土地(面
13 積6,525.61平方公尺)等情,有系爭土地登記公務用謄本、
14 勘驗筆錄、現場照片,及高雄市政府地政局路竹地政事務所
15 (下稱路竹地政)函及所附系爭土地複丈成果圖即附圖(審重
16 訴卷第113至119頁及本院卷第53至77、83至85頁)附卷可
17 稽,應堪信為真實。

18 (二)原告本於系爭土地所有權,請求被告將系爭土地如附圖所示
19 之系爭地上物拆除,並返還占用之土地,有無理由?

20 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;
21 對於妨害其所有權者,得請求除去之,民法第767條第1項定
22 有明文。又以無權占有為原因,請求返還所有物之訴,被告
23 對原告就其物有所有權存在之事實無爭執,而僅以非無權占
24 有為抗辯者,原告於被告無權占有之事實,無舉證責任。被
25 告應就其取得占有,係有正當權源之事實證明之。如不能證
26 明,則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1
27 552號判決意旨參照)。

28 2.經查,系爭土地係原告經營之國有土地,為兩造所不爭執,
29 則原告自得本於所有權行使權利。被告雖抗辯其有承租系爭
30 土地,雖租賃土地地號錯置,不影響其實際有承租系爭土
31 地,且其有持續繳納租金或補償金,並非無權占有等語,惟

01 確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，係就
02 判決主文所判斷之訴訟標的發生。若就訴訟標的以外當事人
03 主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果，法院為實質
04 審理所為之判斷，基於訴訟上誠信原則及程序權保障之原
05 則，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻
06 原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之
07 他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，
08 此為「爭點效」，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭之
09 目的(最高法院107年度台上字第847號判決意旨參照)。本件
10 被告曾對原告提起租佃爭議之訴，主張其有承租系爭土地，
11 雖租賃土地地號錯置，並不影響其實際上係承租系爭土地等
12 情，請求確認兩造間就系爭土地有耕地租賃關係存在，由臺
13 灣高雄地方法院以102年度訴字第2128號租佃爭議事件受
14 理，該訴將兩造間有無租賃土地地號錯置及就系爭土地有無
15 租賃關係存在列為主要爭點，經兩造詳細舉證攻防後，認定
16 被告不能證明有租賃土地地號錯置情事及兩造間就系爭土地
17 並無租賃關係存在，而為被告敗訴之判決，被告不服提起上
18 訴，復經臺灣高等法院高雄分院審理後為相同認定，以103
19 年度上字第116號判決駁回上訴確定，有上開2份判決在卷可
20 參(審重訴卷第209至219頁)。是上開確定判決關於兩造間就
21 系爭土地並無租賃關係存在之判定有既判力，本件應受此判
22 定之拘束；且就被告不能證明有租賃土地地號錯置情事之認
23 定，於本件相同爭點有爭點效，本院應為相同之認定。是被
24 告此部分抗辯，不足採信。此外，被告未能提出其他其有占
25 用系爭土地之合法權源，顯未盡舉證責任，所辯自難憑採。
26 從而，原告本於所有權，依民法第767條第1項規定，請求被
27 告將前揭系爭土地如附圖所示之系爭地上物拆除，並返還占
28 用之土地，於法有據。

29 (三)原告依不當得利之法律關係，請求被告給付占用部分相當於
30 租金之不當得利，有無理由？

31 1. 按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，為民法第179條所明定。又無權占有他人土地，可能獲
02 得相當於租金之利益，為社會之通念觀念，亦有最高法院61
03 年台上字第1695號判決要旨可資參照。而出租不動產之租
04 金，除另有規定外，依下列計算方式計收：(一)基地：年租金
05 為當期土地申報地價總額乘以百分之五。…(三)農作地：年租
06 金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收
07 獲總量乘以千分之二百五十，國有非公用不動產租賃作業程
08 序第55點亦有明定，國有非公用不動產占用處理要點及其附
09 表使用補償金計收基準表亦為相同計收標準之規定。查被告
10 確有無權占用系爭土地，並於其上搭建如附圖所示編號A棚
11 架(面積13.06平方公尺)、編號B鐵皮屋(面積42.65平方公
12 尺)、編號C鐵皮屋(面積38.56平方公尺)、編號D棚架(面
13 積44.13平方公尺)、編號E平房(面積182.17平方公尺)、編
14 號F棚架(面積50.01平方公尺)、編號G1棚架、平房(面積3
15 9.82平方公尺)、編號G2棚架、平房(面積10平方公尺)、編
16 號L1水泥通道(面積270.14平方公尺)、編號L2水泥通道
17 (面積21.09平方公尺)、編號L3水泥通道(面積1平方公
18 尺)；及耕作使用編號H1水池(面積2,434平方公尺)、編號
19 H2水池(面積99平方公尺)、編號I香蕉園(面積2,436平方
20 公尺)、編號J香蕉園(面積0.78平方公尺)、編號K香蕉園
21 (面積3.29平方公尺)、編號N水池、香蕉園(面積176.54平
22 方公尺)、；編號O水池、香蕉園(面積467平方公尺)、編號
23 M土地(面積6,525.61平方公尺)等情，業經本院認定如前，
24 並為兩造所不爭執，則依前揭民法第179條規定及說明，原
25 告請求被告給付相當於租金之不當得利，即屬有據。本院審
26 酌系爭土地已遠離市區，附近多為種植林木、果樹之土地，
27 並無其他從事商業活動之土地等情，有勘驗筆錄及現場照片
28 為憑(見本院卷第53至77頁)，並衡酌系爭土地之坐落位置、
29 生活機能及繁榮程度等情，認原告依國有非公用不動產租賃
30 作業程序第55點、國有非公用不動產占用處理要點及其附表
31 使用補償金計收基準表規定之標準，請求被告給付相當於租

01 金之不當得利，尚屬適當。

02 2. 是依上開標準及歷年高雄市正產物收穫總量標準表及高雄市政府公告之正產物甘藷每公斤核定金額(審重訴卷第71頁及
03 本院卷第159至161頁)計算，原告請求被告返還112年12月1
04 日起至113年3月31日止之相當於租金之不當得利為6,996元
05 (計算式如附表1及附表2所示，合計金額為7,007元，原告僅
06 請求6,996元，自屬有據)，及自訴之聲明變更狀繕本送達翌
07 日即114年2月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
08 息，暨自113年4月1日起至返還附表1占用土地之日止，每年
09 按附表1占用土地面積乘以當年度申報地價乘以5%計算之金
10 額，及自113年4月1日起至返還附表2占用土地之日止，每年
11 按附表2占用土地面積乘以當年度正產物單價乘以單位面積
12 正產物收穫量乘以年息率之金額，於法亦屬有據。

13 四、綜上所述，原告依所有權及不當得利之法律關係，請求被告
14 應將2221地號土地上如附圖所示編號A棚架(面積13.06平方
15 公尺)、編號B鐵皮屋(面積42.65平方公尺，附圖誤載使用
16 地號為崗東段2214地號，應予更正)、編號C鐵皮屋(面積3
17 8.56平方公尺，附圖誤載使用地號為牛稠埔段1小段450之9
18 地號，應予更正)、編號D棚架(面積44.13平方公尺)、編號
19 E平房(面積182.17平方公尺)、編號F棚架(面積50.01平方
20 公尺)、編號G1棚架、平房(面積39.82平方公尺)、編號H1
21 水池(面積2434平方公尺)、編號J香蕉園(面積0.78平方公
22 尺)、編號L1水泥通道(面積270.14平方公尺)；2214地號土
23 地上如附圖所示編號K香蕉園(面積3.29平方公尺)、編號L
24 2水泥通道(面積21.09平方公尺)、編號N水池、香蕉園(面
25 積176.54平方公尺)；452之29地號土地上如附圖所示編號G
26 2棚架、平房(面積10平方公尺)、編號H2水池(面積99平方
27 公尺)、編號I香蕉園(面積2,436平方公尺)；450之9地號土
28 地上如附圖所示編號L3水泥通道(面積1平方公尺)、編號O
29 水池、香蕉園(面積467平方公尺)之地上物拆除，並將前開
30 地上物占用之土地及占用之2221地號土地上如附圖所示編號
31

M(面積6,525.61平方公尺)土地返還予原告；及應給付原告6,996元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日即114年2月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年4月1日起至返還前揭占用土地之日止，每年按前揭土地如附圖、附表1所示之占用面積乘以當年度申報地價乘以5%計算之金額及如附圖、附表2所示之占用面積乘以當年度正產物單價乘以單位面積正產物收穫量乘以年息率之金額，為有理由，應予准許。本判決主文第1、2項原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，因此酌定相當之擔保金額准許之，並依被告聲請，酌定相當之擔保金額，准許被告預供擔保後，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 114 年 3 月 31 日
民事第三庭 法官 陳景裕

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 114 年 3 月 31 日
書記官 鄭琮銘

附圖：高雄市○○地○○路○地○○○○○○000○○00○○路○○
○○000○○000號土地複丈成果圖。

附表1：相當於基地租金之不當得利（幣別：新臺幣）

高雄市○○區 ○地地號	申報地價 (元/m ²)	編號	占用面積 (m ²)	年息	占用期間	不當得利金額 (元)
崗東段2221	140	A	13.06	5%	112年12 月1日起 至113年3 月31日止	30
		B	42.65			99
		C	38.56			89
		D	44.13			102

(續上頁)

01

		E	182.17			425
		F	50.01			116
		G1	39.82			92
		L1	270.14			630
崗東段2214	140	L2	21.09			49
牛稠埔段一小段452-29	140	G2	10			23
牛稠埔段一小段450-9	140	L3	1			2
合計						1,657
備註：不當得利金額=申報地價×占用面積×年息÷12×占用期間（月），小數點以下無條件捨去。						

02

03

附表2：相當於農作地租金之不當得利（幣別：新臺幣）

高雄市○○區 ○地地號	當期正產物單價 (甘藷, 元/公斤)	正產物收穫總量 (公斤/公頃)	編號	占用面積 (m ²)	年息	占用期間	不當得利 金額(元)
崗東段2221	5.5	11,135	H1	780.48	25%	112年12月 1日起至11 3年3月31 日止	398
			J	0.78			0
			M	6,525.61			3,330
崗東段2214			K	3.29			1
			N	176.54			90
牛稠埔段一小段452-29			H2	99			50
			I	2436			1,243
牛稠埔段一小段450-9			O	467			238
合計							5,350
備註：不當得利金額=當期正產物單價×正產物收穫總量×占用面積（公頃）×年息÷12×占用期間（月），小數點以下無條件捨去。							