

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第89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

被告 張國世

訴訟代理人 陳正男律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖編號A面積二零九平方公尺之鐵皮造廠房拆除、編號B面積四零五平方公尺之水泥地刨除，並於騰空後返還上開土地予原告。

二、被告應給付原告新台幣貳拾壹萬陸仟玖佰零捌元，及自民國一一四年四月八日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一一四年三月十一日起至返還第一項土地之日止，按月給付按占用面積六一四平方公尺乘以當年度申報地價乘以年息百分之二除以十二計算之金額。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項前段於原告以新台幣參佰萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新台幣捌佰捌拾壹萬貳仟玖佰零捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項後段，於原告按月以新台幣壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新台幣參仟伍佰捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎
02 事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
03 民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴
04 後，本於同一基礎事實，依高雄市政府地政局仁武地政事務
05 所（下稱仁武地政）民國114年9月2日複丈成果圖（見114年
06 度重訴字第89號卷，下稱重訴卷，第93頁，下稱附圖）就坐
07 落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之測
08 量結果，更正應受判決事項之返還土地面積，並因被告為時
09 效抗辯，而減縮請求返還不當得利金額之聲明（見重訴卷第
10 103頁），其程序上為被告無意見（見重訴卷第126頁），核
11 無不合。

12 二、原告主張：原告管理國有系爭土地遭被告以鐵皮造廠房、鐵
13 架遮棚、儲水槽等地上物無權占用面積209平方公尺，及水
14 泥地、其上圍籬無權占用405平方公尺，致原告受有損害。
15 及系爭土地周邊生活機能便利，應依土地申報地價年息5%計
16 算被告應返還持續受有相當於租金之利益，算至114年3月10
17 日止如附表所示共542,264元。爰依民法第767條第1項前
18 段、中段及第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)
19 被告應將坐落系爭土地上，如附圖編號A面積209平方公尺之
20 鐵皮造廠房拆除、編號B面積405平方公尺之水泥地刨除、藍
21 色實線所示之圍籬拆除，並於騰空後返還上開土地予原告。
22 (二)被告應給付原告542,264元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自114年3月
24 11日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告按第一
25 項土地占用面積614平方公尺乘以當年度申報地價乘以年息
26 5%除以12計算之金額。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

27 三、被告則以：系爭土地原屬被告所有，有權興建地上物，嗣因
28 被告之配偶即訴外人張黃阿蜜於92年8月11日過世，被告無
29 力繳納遺產稅，於93年8月20日將系爭土地以抵繳稅款為原
30 因移轉登記予國家。當時系爭土地上已鋪設水泥，留有破
31 舊、無水電、無人居住使用之鐵皮造廠房，原告同意現況交

01 付土地，故被告已未使用水泥地，原告不得請求被告刨除水
02 泥地及給付相當於租金之不當得利。系爭土地四周圍籬非被
03 告架設，係臺灣中油股份有限公司委託施工單位即晶品開發
04 營造股份有限公司施作，且僅水泥地上廢棄洗手台左側之圍
05 籬落在系爭土地上。被告已長期無使用、管領系爭土地，設
06 置鐵門及持有鑰匙均係系爭土地移轉登記予國家之前，且為
07 防止遭竊、遭破壞之必要。原告請求109年3月13日起至114
08 年3月12日共60個月相當於租金之不當得利，應以不超過申
09 報總價額年息1%為限；水泥地部分，應以不超過申報總價額
10 年息0.5%為限等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
11 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准為免於假執行之
12 宣告。

13 四、兩造不爭執事項（見重訴卷第74至75頁）：

14 (一)原告管理系爭國有土地。

15 (二)被告以鐵皮造廠房、鐵架遮棚、儲水槽等地上物無權占用面
16 積209平方公尺。

17 (三)水泥地占用405平方公尺。

18 (四)兩造間就系爭土地無租賃、借貸關係，亦無設定用益物權。

19 (五)系爭土地距離楠梓車站約2.7公里，車程約10分鐘；距離健
20 仁醫院約2.1公里，車程約7分鐘；距離新光三越高雄左營店
21 約5.7公里，車程約13分鐘。

22 (六)系爭土地100年3月1日至101年12月31日土地申報地價每平方
23 公尺2,000元，102年1月1日至104年12月31日土地申報地價
24 每平方公尺2,400元，105年1月1日至110年12月31日土地申
25 報地價每平方公尺3,600元，111年1月1日至113年12月31日
26 土地申報地價每平方公尺3,500元，114年1月1日至114年3月
27 10日土地申報地價每平方公尺3,500元。

28 五、本件爭點如下（見重訴卷第127頁）：

29 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將如
30 複丈成果圖編號A所示鐵皮造廠房（含相連之鐵架遮棚、儲
31 水槽）占用系爭土地209平方公尺之地上物拆除後，將占用

01 土地返還予原告，有無理由？

02 (二)被告於93年8月20日將系爭土地以抵繳稅款為原因移轉登記
03 予國家後，就其上鋪設之水泥地是否構成無權占用？位在洗
04 手台左側之圍籬（其餘圍籬未占用系爭土地）是否為被告架
05 設？原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應
06 將如複丈成果圖編號B所示占用系爭土地405平方公尺之水泥
07 地及圍籬拆除後，將占用土地返還予原告，有無理由？

08 (三)相當於租金之不當得利以系爭土地占用面積乘以當年度申報
09 地價年息若干比例為適當？原告請求被告給付自109年3月13
10 日起至114年3月10日止之相當於租金之不當得利542,264
11 元，暨自114年3月11日起至返還第一項所示土地之日止，按
12 月給付原告按第一項土地占用面積614平方公尺乘以當年度
13 申報地價乘以年息5%除以12計算之金額，有無理由？

14 六、本院得心證之理由：

15 (一)原告得請求被告將如附圖編號A所示鐵皮造廠房（含相連之
16 鐵架遮棚、儲水槽）占用系爭土地209平方公尺之地上物清
17 除後，將占用土地返還予原告：

18 1.按稱不動產者，謂土地及其定著物；所有人對於無權占有或
19 侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得
20 請求除去之，民法第66條第1項、第767條第1項前段、中段
21 定有明文。次按非公用財產以財政部國有財產局為管理機
22 關，承財政部之命，直接管理之，國有財產法第12條定有明
23 文。國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國
24 有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是
25 類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利
26 （最高法院108年度台上字第101號判決參照）。原告主張國
27 家於93年8月20日以抵繳稅款為原因取得登記之系爭土地遭
28 被告無權占用、妨礙，自得以管理機關之身分，行使民法第
29 767條之權利。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事
30 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。請求
31 人以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被請求人以非

01 無權占有為抗辯者，即應就其占有權源之存在負舉證責任
02 （最高法院98年度台上字第863號判決參照）。

03 3.查被告所有如附圖編號A所示鐵皮造廠房及相連之鐵架遮
04 棚、儲水槽占用系爭土地209平方公尺，鐵皮造廠房內已清
05 空，無法開啟電源，廠房外水槽無法開啟水源之事實，為兩
06 造所不爭執（見重訴卷第74頁），復據本院勘驗屬實，經仁
07 武地政測繪在案，有本院勘驗筆錄、附圖即仁武地政114年9
08 月2日複丈成果圖可憑（見重訴卷第31至49、93頁），堪信
09 為真。上開廠房既仍存在，且被告自承無占有權源（見重訴
10 卷第74頁），則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被
11 告將上開鐵皮造廠房、鐵架遮棚、儲水槽等地上物拆除，騰
12 空後將占用土地返還予原告，洵屬有據。

13 (二)原告得請求被告將如附圖編號B所示占用系爭土地405平方公
14 尺之水泥地清除：

15 1.按若所有權人對於妨害其所有權者無容忍之義務，僅須該妨
16 害者對已生妨害事實有將之除去支配力，即得為所有權妨害
17 除去請求權之對象（最高法院102年度台上字第2445號判決
18 參照）。物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事
19 實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上
20 字第2053號判決參照）。他人任意於該土地上鋪設水泥碎
21 石，變更地形地貌，該水泥碎石路面未因附合成為該土地之
22 重要成分，自屬妨害土地所有人之所有權，土地所有人得請
23 求除去妨害及返還土地（最高法院113年度台上字第548號判
24 決參照）。在他人之土地上種植農作物，係妨害土地所有
25 權，土地所有權人自得請求排除（臺灣高等法院暨所屬法院
26 99年法律座談會民事類提案第3號審查意見參照）。抵繳稅
27 捐前所鋪設水泥地之目的要使土地便於行走，已排除土地所
28 有權人對土地之管領力，對土地所有權能之行使顯有妨礙
29 （臺灣高等法院107年度重上字第199號判決參照）。

30 2.被告於93年8月20日將土地過戶給國家以抵繳稅款前，已鋪
31 設水泥，然無兩造間有合意現況交付之事證。且於112年6月

01 7日修正抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點之前，無要求須
02 辦理會勘之規定，有修正前後之版本可考（見重訴卷第113
03 至115、117至119頁），亦難認原告已同意現況點交。再
04 者，系爭土地水泥地四周為水泥矮牆，門口為大門阻擋外人
05 進入乙情，有照片可憑（見重訴卷第39、43至45頁），被告
06 亦自承長期持有鑰匙乙情（見重訴卷第127頁），足見被告
07 實際上仍具有支配力，而已妨害原告對土地所有權之管領，
08 是應認仍為被告無權占用，原告得請求被告將如附圖編號B
09 所示占用系爭土地405平方公尺之水泥地刨除，堪以認定。

10 (三)原告不得請求拆除圍籬：

11 查系爭土地四週之圍籬僅有如附圖藍色實線所示洗手台旁之
12 圍籬有占用系爭土地，其餘均在鄰地上，有附圖可考（見重
13 訴卷第93頁）。而圍籬係臺灣中油股份有限公司委託施工單
14 位即晶品開發營造股份有限公司施作之事實，有施工人員與
15 被告孫女之通訊軟體LINE對話及照片可憑（見重訴卷第87
16 頁），該圍籬之樣式（見重訴卷第45頁）與洗手台旁之圍籬
17 樣式相同（見重訴卷第43頁），被告又否認圍籬係被告或其
18 家人架設（見重訴卷第128頁），原告則無證據可證明係被
19 告架設（見重訴卷第99頁），是難認該圍籬係被告架設。原
20 告依民法第767條第1項規定請求被告拆除圍籬云云（見重訴
21 卷第103頁），難以憑採。

22 (四)原告得請求返還不當得利之金額：

- 23 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
24 而受利益，致他方受有損害為其要件，此觀民法第179條規
25 定自明。其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
26 非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能
27 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。審酌土地之坐落
28 位置、工商業繁榮程度等情，及參酌土地法第97條第1項、
29 第105條規定，其不當得利應按申報地價年息計算為適當
30 （最高法院112年度台上字第912號判決、112年度台上字第2
31 607號判決參照）。

01 2.查被告之鐵皮造廠房（含相連之鐵架遮棚、儲水槽）、鋪設
02 之水泥地仍占用系爭土地面積各209平方公尺、405平方公
03 尺，共614平方公尺，致原告實際上無法使用系爭土地，因
04 而受有損害。鐵皮造廠房屬可遮風避雨之定著物，為土地以
05 外可為獨立所有權客體之不動產，被告於93年8月20日將系
06 爭土地抵繳稅款時，明知其尚有鐵皮造廠房及水泥地占用系
07 爭土地，卻遲未拆除，此項占用本身之事實衡情受有相當於
08 租金之利益，堪可認定。

09 3.次查，系爭土地距離楠梓車站約2.7公里，車程約10分鐘；
10 距離健仁醫院約2.1公里，車程約7分鐘；距離新光三越高雄
11 左營店約5.7公里，車程約13分鐘，生活機能相當便利乙
12 情，為兩造所不爭執（見重訴卷第74頁），復有google地圖
13 截圖可稽（見114年度審重訴字第36號卷，下稱審重訴卷，
14 第35至38頁）。此為系爭土地之交通位置，然系爭土地位在
15 高速公路下方，有地圖、空照圖可考（見審重訴卷第35、65
16 頁），非一般通常行人步行往來經過之處，難以經營商業活
17 動，且被告長期未使用系爭土地，已如前述，自難以一般使
18 用土地可獲得之利益予以衡量。是原告就被告占用土地部分
19 之補償金請求，主張依國有非公用不動產使用補償金計收基
20 準表第1項次，以土地申報地價之年息5%為計算云云（見審
21 重訴卷第10頁、重訴卷第106至107頁），尚嫌過高。

22 4.本院審酌然該等地上物均係被告為系爭土地所有權人時即興
23 建、鋪設，並非於當時即有侵害屬於原告之利益，且抵繳稅
24 捐過戶土地迄原告請求拆除而提起本件訴訟前，亦無事證顯
25 示原告有利用系爭土地之計畫，是原告長期未請求被告拆除
26 地上物，被告雖長期支配系爭土地卻亦閒置而無擅自利用，
27 其所受不當得利應以申報地價總額之年息2%為適當。又系爭
28 土地既均受被告實際支配，並無區分鐵皮造廠房占用土地與
29 水泥地占用土地之利益差別。被告辯稱應分別以年息1%、0.
30 5%為限計算不當得利云云（見重訴卷第78頁），委無可採。

31 5.原告如附表所示（小數點第二位以下均四捨五入），請求被

告給付起訴前5年無權占用系爭土地614平方公尺相當於租金之不當得利542,264元（見重訴卷第107至108頁），其期間、申報地價為兩造所不爭執（見重訴卷第74至75、126頁）。然本院審酌認定原告僅得請求以申報地價年息2%計算之金額，以此計算原告得請求金額如附表最末欄所示216,908元。要言之，原告得請求被告拆除地上物、返還土地，及請求返還依申報地價總額年息2%計算之不當得利，係屬合法、適當，逾此部分則難准許。

6.是以，原告請求返還相當於租金之不當得利216,908元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月8日起（114年4月7日送達回證見審重訴卷第57頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自114年3月11日起至返還土地之日止，按月給付按占用面積614平方公尺乘以當年度申報地價乘以年息2%除以12計算之金額，應屬有據。

七、綜上所述，被告於93年8月20日將坐落高雄市○○區○○段000地號土地移轉登記予國家以抵繳稅款後，仍應將如附圖所示面積共614平方公尺之鐵皮造廠房、鐵架遮棚、儲水槽拆除、水泥地刨除，原告為土地之管理機關，依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除、刨除，騰空後將占用土地返還予原告，及依民法第179條規定，請求給付相當於租金之不當得利216,908元暨自114年4月8日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自114年3月11日起至返還土地之日止，按月給付按占用面積614平方公尺乘以當年度申報地價乘以年息2%除以12計算之金額，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項、第2項所示；逾此部分（拆除如附圖藍色實線所示圍籬、不當得利金額逾申報地價總額年息2%部分），為無理由，應予駁回，爰判決如主文第3項所示。

八、原告陳明願供擔保請准宣告假執行部分，經核與規定相符，爰參酌土地訴訟標的價額2,926,000元（仁武區竹園段187地號土地於114年1月公告現值每平方公尺14,000元×614平方公尺＝8,596,000元）、不當得利請求返還金額216,908元，共

8,812,908元，酌定相當擔保金額准許之，爰判決如主文第5項前段所示。及參酌目前以申報地價總額年息2%計算每月金額為3,582元（每平方公尺3,500元×614平方公尺×2%÷12個月＝每月3,582元），爰判決如主文第6項前段所示。並宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行，爰判決如主文第5項後段、第6段後段所示。原告敗訴部分，假執行聲請併予駁回，爰判決如主文第7項所示。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
民事第三庭 法 官 李俊霖

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 12 月 30 日
書記官 陳儀庭

附圖：

仁武地政114年9月2日複丈成果圖1紙（出處見重訴卷第93頁）

附表（原告主張，出處見重訴卷第107至108頁；及本院認定2%計算之金額）：

占用期間	申報地價 (元/ m ²)	占用面積 (m ²)	年息 (%)	月使用補償金 (元)	占用月數	應繳金額 (元)	本院認定以年息2%計算之金額
109年3月13日至 109年3月31日	3,600	614	5	9,210	0.61	5,618	2,247
109年4月1日至 110年12月31日	3,600	614	5	9,210	21	193,410	77,364

(續上頁)

01

111年1月1日至 113年12月31日	3,500	614	5	8,954	36	322,344	128,940
114年1月1日至 114年3月10日	3,500	614	5	8,954	2又1/ 3	20,892	8,357
原告主張金額總計：542,264元							216,908元