

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度豐簡字第577號

原告 農業部林業及自然保育署臺中分署

法定代理人 張弘毅

訴訟代理人 劉惠利律師

被告 陳錦添

訴訟代理人 蔡琇媛律師

複代理人 林柏漢律師

上列當事人間請求返還林地等事件，本院於民國113年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖符號280(1)所示之涼亭（面積25.46平方公尺）、符號280(2)所示之建物（面積208.86平方公尺）、符號280(3)所示之建物（面積5.37平方公尺）拆除，並將坐落臺中市○○區○○段000地號土地全部返還原告。

被告應給付原告新臺幣760元及自民國112年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國112年7月5日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣12元。

原告其餘之訴駁回

本判決第一項之履行期間為10個月。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣2,715,489元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣760元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣12元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎
03 事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事
04 實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法
05 第255條第1項第2款、第256條定有明文。本件原告起訴時原
06 聲明：一、被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地
07 （臺中市大甲溪事業區第44林班內，下稱系爭土地），如起
08 訴狀附圖所示部分面積310平方公尺（面積以實測為準）土
09 地上鐵皮建物拆除、水泥地刨除，並將前開土地返還原告。
10 二、被告應給付原告新臺幣（下同）992元及自起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告
12 應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地止，按月給付原
13 告16元（本院卷第15頁）。嗣於訴訟繫屬中，變更第1項聲
14 明為：被告應將系爭土地，如附圖符號280(1)、280(2)、280
15 (3)所示涼亭、建物拆除，並將系爭土地全部返還原告，與前
16 開規定相符，應予准許。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：原告為系爭土地之管理者。被告為附圖符號280
19 (1)、280(2)、280(3)所示涼亭、建物之事實上處分權人，而無
20 權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項規定，請求被告將
21 上開地上物拆除，並將系爭土地全部返還原告。又被告無權
22 占用系爭土地，無法律上原因，獲得相當於租金之不當得
23 利，爰另依不當得利之法律關係，請求被告返還相當於租金
24 之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地，如附圖符
25 號280(1)、280(2)、280(3)所示涼亭、建物拆除，並將系爭土
26 地全部返還原告。(二)被告應給付原告992元及自起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應
28 自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地止，按月給付原告
29 16元。

30 二、被告則以：

31 (一)系爭土地與同區志良段137、138地號土地（下分別以地號稱

01 之)相鄰。訴外人劉清榮自60年起在137地號土地耕作，並
02 開墾為種植果樹之果園。嗣劉清榮於82年4月7日將137、138
03 地號土地及其地上物出售予訴外人王坤泉後，王坤泉再於82
04 年4月19日將上開137、138地號土地及其地上物出售予訴外
05 人吳家箴。吳家箴購買後，於82年9月在137、138地號土地
06 及系爭土地上出資起造門牌號碼臺中市○○區○○路0段00
07 ○00號之未辦保存登記房屋（下稱53之20號房屋），並於98
08 年5月17日以400萬元出售137、138地號土地、系爭土地、53
09 之20號房屋、農務用具予善意之伊，伊自始自終認為伊係合
10 法占有系爭土地，對於取得系爭土地使用權源之合法性要無
11 故意或重大過失之情形。

12 (二)原告既為系爭土地之管理人，對於系爭土地係由何人占有使
13 用當屬明知或可得而知，惟原告卻長久未請求排除，堪認原
14 告與系爭土地歷來使用人間，存有默示使用系爭土地之合
15 意；伊已和平、公然、繼續占有系爭土地，並居住、始用系
16 爭土地10餘年，原告至112年間提起本件訴訟前均未有任何
17 行使權利之客觀事實，已使伊信賴原告不回再收回系爭土
18 地，原告112年間始提起本件訴訟，自有權利失效、違反誠
19 信原則之情形；又伊為出家人，將53之20號房屋作為清修、
20 讀法之處所，並供伊居住使用，伊對於系爭土地有密不可分
21 之依存關係，而53之20號房屋仍具有一定之經濟及使用價
22 值，而系爭土地111年之申報地價僅為每平方公尺12元，公
23 告土地現值每平方公尺90元，原告取回系爭土地之利益極
24 小，原告提起本件訴訟有權利濫用及違反誠信原則之情形。

25 (三)倘認原告請求有理由，系爭土地使用分區為森林區，使用地
26 類別為國土保安用地，無法作為商業使用，且遠離市區，地
27 處偏僻，缺乏生活機能，經濟價值有限，原告請求相當於租
28 金之不當得利應按申報地價之年息1%計算方為適當。又伊
29 年歲已大，驟然改變生活環境並非易事，需時安排遷移及生
30 活事宜懇請鈞院酌予1年6個月之履行期間等語，資為抗辯。
31 並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准

01 宣告免為假執行。

02 三、經查，系爭土地於98年2月4日登記為國有土地，使用分區為
03 森林區，使用地類別為國土保安用地，原告為系爭土地之管
04 理機關；被告為如附圖符號280(1)、280(2)、280(3)所示涼
05 亭、建物之事實上處分權人，有土地建物查詢資料在卷可稽
06 (本院卷第37頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

07 四、本院得心證之理由：

08 (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；
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
10 者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人
11 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
12 法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
13 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
14 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
15 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
16 明之。是被告抗辯其有占用系爭土地之正當權源，既為原告
17 所否認，自應由被告就其有占用系爭土地之正當權源負舉證
18 責任。經查：

- 19 1.觀諸被告與吳家箴於98年5月17日簽訂之不動產買賣契約書
20 被告向吳家箴購買之不動產標的僅137地號土地及53之20
21 號房屋，並無系爭土地（本院卷第145至151頁），則被告辯
22 稱其善意取得系爭土地使用權，要屬無據。
- 23 2.被告抗辯原告與系爭土地歷來使用人間，存有默示使用系爭
24 土地之合意云云，為原告所否認。按所謂默示之意思表示，
25 係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思
26 者而言，若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為
27 一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。且單純之沈
28 默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有之人之使用未加
29 異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非
30 默許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第237號民事裁判
31 意旨參照）。是原告縱使多年未積極請求被告及其前手拆除

01 地上物還地，亦僅係單純消極的未行使權利，要難因此而認
02 其有默許同意被告及其前手占用系爭土地之意，被告此部分
03 所辯，尚難採取。

04 3. 基上，被告既未能舉證證明其占用系爭土地有何正當權源，
05 原告主張被告係無權占用系爭土地等語，即堪採取。

06 (二)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
07 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
08 8條固有明文。惟民法第148條係規定，行使權利不得以損害
09 他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人蒙受不
10 利，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
11 內（最高法院71年度台上字第3060號民事裁判要旨參照）。
12 又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因
13 權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使
14 所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得
15 利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為
16 以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然
17 之解釋（最高法院71年度台上字第737號民事裁判要旨參
18 照）。本件原告起訴請求被告拆除如附圖符號280(1)、280
19 (2)、280(3)所示涼亭、建物返還系爭土地，係因被告有事實
20 上處分權之地上物占用系爭土地，致原告無法就系爭土地為
21 完整有效之利用，係合法行使其對系爭土地之所有權，並非
22 以損害他人為主要目的，自與權利之濫用有別。又被告並未
23 就原告有何具體行為足以引起被告正當信賴，認為原告不欲
24 行使本於所有權之排除侵害權利，提出相關事證以實其說，
25 且民法第767條第1項規定之物上請求權並無時效之限制，是
26 被告主張原告行使其此部分權利有違誠信原則及權利失效云
27 云，亦非有據。

28 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
30 額，民法第179條、第181條但書定有明文。又按依不當得利
31 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致

01 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
02 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占
03 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念
04 （最高法院61年台上字第1695號裁判意旨可資參照）。經
05 查：

- 06 1.如附圖符號280(1)、280(2)、280(3)所示涼亭、建物無權占用
07 系爭土地，致原告不能就系爭土地為使用收益，且無權占有
08 期間已超過起訴前5年，為被告所不爭執，故原告依不當得
09 利之法律關係，請求被告給付自起訴之日即112年5月7日前5
10 年起至返還系爭土地之日止，無權占有系爭土地所受相當於
11 租金之利益，於法有據。
- 12 2.本件被告占用系爭土地，迄今仍無完全返還所占用土地，而
13 有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，故原告就
14 被告繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請
15 求被告應予返還，核無不合。
- 16 3.又依土地法第97條、第105條之規定，租用基地建築房屋之
17 租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為
18 限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第
19 25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土
20 地所有人依該法規定所申報之地價。上開計收租金限制之規
21 定，非不得據為計算本件相當租金利益之標準。惟其數額，
22 仍須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
23 之經濟價值及所受利益等項，以為決定。本院審酌被告為出
24 家人，從事宗教弘法之工作，使用53之20號房屋，占用系爭
25 土地，乃作為清修、讀法、居住之處所，有現場照片可佐
26 （本院卷第27至32頁）。及系爭土地之使用分區為「森林
27 區」，使用地類別為「國土保安用地」，並位於偏遠山區，
28 交通不便，且被告占用之系爭土地周圍，幾乎沒有商業活動
29 等情，為兩造所不爭執，認原告主張相當於租金之數額以土
30 地申報地價年息5%計算，應屬適當。
- 31 4.再查，系爭土地於107年之申報地價為每平方公尺14元、108

01 年之申報地價為每平方公尺14元、109年之申報地價為每平
02 方公尺12元、110年之申報地價為每平方公尺12元、111年之
03 申報地價為每平方公尺12元、112年之申報地價為每平方公
04 尺12元（本院卷第33至37頁），是以原告請求被告給付自起
05 訴前5年（即107年5月7日起至112年5月6日）之相當於租金
06 之不當得利部分（計算式如附表一所示）及自起訴狀繕本送
07 達翌日起即112年7月5日（本院卷第83頁送達證書）起至返
08 還系爭土地之日止按月給付租金之不當得利部分（計算式如
09 附表二所示）為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無
10 理由，應予駁回。

11 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力。而遲延之債務，以支
15 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
16 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。至應付利息之債
17 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
18 5。民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別有所明
19 定。原告上開請求相當租金之不當得利，屬以支付金錢為標
20 的，揆諸上開說明，原告請求給付自起訴狀繕本送達被告之
21 翌日即112年7月5日（本院卷第83頁送達證書）起，按週年
22 利率5%計算之遲延利息，即無不合。

23 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請
24 被告應將坐落系爭土地上如附圖符號280(1)、280(2)、280(3)
25 所示涼亭、建物拆除，並將系爭土地返還原告。並依不當得
26 利法律關係，請求被告給付760元及自112年7月5日起至清償
27 日止，按週年利率5%計算之利息；並自112年7月5日起至返
28 還系爭土地之日止，按月給付原告12元，為有理由，應予准
29 許，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

30 七、按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
31 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期

01 間或命分期給付，經原告同意者，亦同；履行期間，自判決
02 確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第
03 396條第1項、第3項定有明文。經查，被告固係無權占有系
04 爭土地，系爭土地上之地上物固應拆除，然本院審酌原告收
05 回土地之急迫性，及被告已投入400萬資金購買，及自98年
06 起已長期居住於53之20號房屋，且年歲已大，欲另覓其他處
07 所居住，有一定難度，爰定本件判決主文第1項所命給付之
08 履行期間為10個月，使被告得有相當期間以另覓房舍居住。

09 八、本件為判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
10 料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述
11 。

12 九、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
13 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
14 假執行。被告陳明願供擔保請准宣告免於假執行，經核亦無
15 不合，爰酌定相當之金額准許之。

16 十、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
18 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 附圖

24 即臺中市東勢地政事務所113年11月22日中東地二字第113001278
25 8號函覆所附土地複丈成果圖（收件日期文號113年8月15日東土
26 測字第127200號、複丈日期113年10月25日）

27 附表一：（新臺幣：元）

原告請求被告拆除之地上物占用面	請求相當於不當得利之期間	年期	申報地價	計算式（申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×占用時間，元以下四捨五入）	相當於租金之不當得利（元以下四捨五入）
-----------------	--------------	----	------	---------------------------------------	---------------------

(續上頁)

01

積 (平 方 公 尺)					
239.69 (25.46 + 208.8 6 + 5.3 7)	107年5月 7日起至1 12年5月6 日	107年	14元	$14 \times 239.69 \times 5\% \times 239 / 36$	110
		108年	14元	$14 \times 239.69 \times 5\%$	168
		109年	12元	$12 \times 239.69 \times 5\%$	144
		110年	12元	$12 \times 239.69 \times 5\%$	144
		111年	12元	$12 \times 239.69 \times 5\%$	144
		112年	12元	$12 \times 239.69 \times 5\% \times 126 / 36$	50
合				計	760

02

附表二：(新臺幣：元)

03

原告請求被 告拆除之地 上物占用面 積(平方公 尺)	計算式(申報地價× 占用面積×相當於租 金之百分比÷12月， 小數點以下四捨五 入)	相當於租金之不當 得利(元以下四捨 五入)
239.69 (25. 46 + 208.86 + 5.37)	$12 \times 239.69 \times 5\% \div 12$	12

04

以上正本與原本相符。

05

中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

06

書記官 許家豪