

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第399號

原告 廖紘毅
訴訟代理人 池月琴
被告 廖吳琴妹
訴訟代理人 邱毓嫻律師
被告 光國股份有限公司

法定代理人 李光國
訴訟代理人 王邦安律師
賴英姿律師
被告 臺中市政府

法定代理人 盧秀燕
訴訟代理人 陳惠伶律師
劉志恭

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告廖吳琴妹應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地上如附圖所示編號57(3)面積56.05平方公尺之開挖土地填平回復原狀交還原告，及自民國113年9月1日起至交還土地時止，按月給付原告新臺幣73元。

被告廖吳琴妹應給付原告新臺幣1,080元，及自民國113年4月23日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告廖吳琴妹負擔百分之25，餘由原告負擔。

本判決第1項及到期部分、第2項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
02 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查
03 原告於起訴時僅以廖吳琴妹為被告，請求廖吳琴妹將坐落臺
04 中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭57地號土地）上約
05 85平方公尺之建物及造作物等全部拆除交還土地（實際面積
06 位置依測量為準）並給付原告新臺幣（下同）200,000元及
07 自起訴狀送達起至交還土地時止，按鑑定之每月損害數額賠
08 償原告（本院113年度補字第316號卷，下稱補字卷，頁1
09 1）；嗣分別於民國113年4月16日、同年9月6日具狀追加光
10 國股份有限公司（下稱光國公司）、臺中市政府（下稱臺中
11 市政府）為被告，並最終變更聲明為：一、被告廖吳琴妹
12 （下稱廖吳琴妹）應將系爭57地號土地上如附圖所示編號57
13 (3)面積56.05平方公尺之開挖地填平回復農用原狀交還原
14 告；及自113年9月1日起至交還土地時止，每年按系爭57地
15 號土地當年每平方公尺公告現值10/100計算之不當得利。
16 二、臺中市政府應將系爭57地號土地上如附圖編號57(1)面積
17 52.71平方公尺之建物、編號57(2)面積0.48平方公尺之建物
18 化糞池拆除回復農用原狀交還原告；及自113年9月1日起至
19 交還土地時止，每年按系爭57地號土地當年每平方公尺公告
20 現值10/100計算之不當得利。三、廖吳琴妹應給付原告199,
21 911元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率百分
22 之5計算之利息。四、臺中市政府、光國公司應連帶給付原
23 告189,711元及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率
24 百分之5計算之利息（本院卷頁358），經核原告追加光國公
25 司、臺中市政府部分，及對廖吳琴妹、光國公司請求之聲明
26 擴張或給付金額之變更，係基於同一基礎事實之追加當事人
27 及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，均應予准許。

28 二、又因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不
29 屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用
30 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官
31 繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，

01 視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條亦規定
02 甚明。查本件為財產權之訴訟，原告起訴時之訴訟標的金額
03 為463,500元，依民事訴訟法第427條第1項之規定應適用簡
04 易程序，嗣原告所為訴之追加及擴張雖使本件訴訟標的金額
05 逾500,000元，而非同法第427條第1項及第2項之範圍，致本
06 件不屬適用簡易程序之事件，然被告等均未為程序上之爭
07 執，而為本案之言詞辯論，依上揭規定，應視為兩造就本事
08 件之審理已有適用簡易程序之合意，自應由本院適用簡易程
09 序續行審理，併予敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：原告所有之系爭57地號土地與廖吳琴妹同區段58
12 地號土地（下稱系爭58地號土地）比鄰。廖吳琴妹將系爭58
13 地號土地分前後兩段使用，前段部分廖吳琴妹自己使用，後
14 段則出租予光國公司，該土地上之門牌號碼臺中市○○區○
15 ○街0段000號（即264建號，建築基地為同區中正段56-64地
16 號）且於70年2月4日建築完成，期間歷經921地震，嗣於106
17 年12月20日辦理第一次所有權登記之建物（下稱系爭建
18 物），系爭建物並未全部倒塌，臺中市政府所提全倒證明書
19 有誤不實在。臺中市政府興建系爭建物於廖吳琴妹所有系爭
20 58地號土地上使用，後經新社鄉農會承租管理至90年，之後
21 由光國公司占用供為非特定目的事業使用迄今，而臺中市政
22 府之系爭建物及廖吳琴妹均有越界占用原告所有系爭57地號
23 土地；且自95年起由光國公司承租系爭58地號土地使用，其
24 對占用原告所有系爭57地號土地部分，與臺中市政府為共同
25 侵權而獲不當得利，應同負返還責任。為此，爰依民法第76
26 7條第1項前段、第179條之規定提起本訴，請求被告拆除占
27 用系爭57地號土地之地上物後，將土地騰空返還原告，並就
28 其無權占用系爭57地號土地，分別給付原告相當於租金之不
29 當得利等詞。並聲明：（一）廖吳琴妹應將系爭57地號土地上如
30 附圖所示編號57(3)面積56.05平方公尺之開挖地填平回復農
31 用原狀交還原告；及自113年9月1日起至交還土地時止，每

01 年按系爭57地號土地當年每平方公尺公告現值10/100計算之
02 不當得利。(二)臺中市政府應將系爭57地號土地上如附圖編號
03 57(1)面積52.71平方公尺之建物、編號57(2)面積0.48平方公
04 尺之建物化糞池拆除回復農用原狀交還原告；及自113年9月
05 1日起至交還土地時止，每年按系爭57地號土地當年每平方
06 公尺公告現值10/100計算之不當得利。(三)廖吳琴妹應給付原
07 告199,911元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利
08 率百分之5計算之利息。(四)臺中市政府、光國公司應連帶給
09 付原告189,711元及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年
10 利率百分之5計算之利息。

11 二、廖吳琴妹則以：伊並未占用系爭57地號土地，系爭建物非伊
12 所有，係於95年1月1日起至115年12月31日將系爭58地號土
13 地出租予光國公司，及於112年12月間就該地進行整地，惟
14 從未支配或占用系爭57地土地如附圖所示編號57(3)部分，原
15 告亦未證明該部分土地原狀是平坦的，且縱伊有占用到系爭
16 57地號土地，不當得利請求權之消滅時效為15年，伊就逾15
17 年部分之請求為時效抗辯；又相當於租金之不當得利應以土
18 地之申報地價為計算基礎，原告誤以公告土地現值計算，於
19 法無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回，(二)如受
20 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、光國公司則以：伊於95年1月1日起向廖吳琴妹承租系爭58地
22 號土地，進而使用原先就坐落其上之系爭建物，系爭建物非
23 伊所興建，伊並無系爭建物之所有權或事實上處分權，系爭
24 建物之所有權人為臺中市政府，且否認系爭建物有越界占用
25 系爭57地號土地之情事；又伊就原告請求逾5年之相當於租
26 金之不當得利為時效抗辯，且土地法第97條所謂之土地申報
27 價額應為土地之申報地價，而系爭建物坐落之土地位置位於
28 新社山區，地處偏僻，工商繁榮程度明顯較一般平地為低，
29 利用土地可得經濟價值並不高，若原告得向伊請求相當於租
30 金之不當得利，亦應以土地申報地價年息5%計算較為適當。
31 系爭建物為臺中市政府所有，因新社區農會有稱將系爭建物

01 拆除後使用，未稱要重建，而果菜市場建物有數幢，部分建
02 物雖有拆除，但系爭建物並未一併拆除而保留至今等語，資
03 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 四、臺中市政府部分之抗辯：新社區公所與地主即廖吳琴妹的租
05 約是從69年到80年，80年終止租約後未再訂立契約，後續80
06 年到89年間的租約是新社區農會與地主簽訂租約，舊的建物
07 即繼續提供給新社區農會處理，從80年之後就沒有租約，故
08 已無任何獲利；地上物果菜市場使用之建物於88年921地震
09 後，已判定為全倒已喪失所有權，該建物即由新社區農會處
10 理，新社區農會之後有申請把舊的建物拆除後使用，沒有說
11 要重建，我們有同意，所以果菜市場舊的建物就不是屬於我
12 們的，並沒有拆除的義務，系爭57地號土地上如附圖編號57
13 (1)面積52.71平方公尺之建物、編號57(2)面積0.48平方公尺
14 之建物化糞池均非臺中市政府之財產；且依農業部林業及自
15 然保護署航測及遙測分署拍攝之系爭58地號土地類比航攝像
16 自69年9月27日至113年10月12日及113年11月18日GOOGLE街
17 景照片，可見81年6月23日之後方有人於拍賣場B上方及四周
18 增建鐵皮廠房，絕非改制前臺中縣新社鄉公所所建，原告對
19 臺中市政府所為本件拆除及與光國公司連帶返還不當得利之
20 請求，實無理由。並聲明：(一)原告之訴駁回，(二)如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 五、得心證之理由：

23 (一)原告主張系爭57地號土地為其所有，被告等以系爭建物占用
24 系爭57地號土地，及廖吳琴妹有開挖占用系爭57地號土地
25 等，並提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、租賃契約
26 書、現場照片、占用位置示意圖等件為佐（本院補字卷頁17
27 -18、23、本院卷頁31-40），惟為被告等所否認且以前開情
28 詞置辯。經查：

29 1.依台中縣○○鄉○○於00○○○○○○○○○○○○○○○○
30 ○○○段○○○段0地號（即系爭58地號土地分割前之土地）
31 土地於本所於69年為興建果菜市場之需向台端（即被告之配

01 偶廖俊雄)承租0.1776公頃做為市場用地，至80年期滿，未
02 再續租。」之情，有該函文及與廖俊雄自83年11月23日至84
03 年11月22日、被告自88年11月23日至98年11月22日均與新社
04 鄉農會之土地租賃契約書可參(本院卷頁121-125)，可知
05 被告確有將系爭58地號土地出租予台中縣新社鄉公所、台中
06 縣新社鄉農會之事實，自堪認定。

07 2.而台中縣新社鄉公所於89年12月30日函文予臺中縣○○○○
08 ○○段○○○段0○0地號(即系爭58地號土地)等5筆土地
09 因特定目的之需要，與原地主訂約租賃……以成立新社果菜
10 市場，現因與原地主之租約到期……擬請准予將該5筆土地
11 變更回原來之使用地類別」之旨(本院卷頁269-273)，及
12 系爭建物即坐落於臺中市○○區○○街0段000號之建物於88
13 年12月31日經新社鄉公所確認全倒之證明及同意由新社鄉農
14 會拆除之資料可稽(本院卷頁275-291)；嗣新社鄉農會就果
15 菜市場租約到期相關事宜及善後召開協調會議，會議決議
16 「光國公司與相關地主續約業經雙方決定私下協商訂定之及
17 果菜市場原有地上物屬鄉公所部分，由公所負責拆除等善後
18 工作，果菜市場圍牆及新社鄉農會所屬辦公室等地上物由農
19 會自行處理……(本院卷頁397-399)，可知系爭57地號土地
20 確已由新社農會交由廖吳琴妹及光國公司另行訂立租賃契約
21 使用，及系爭建物係由新社區公所依法負拆除善後之事。惟
22 再查新社區農會供銷部主任即證人陳泉欽及新社區農會即證
23 人陳碧琪均到庭證述農會當時蓋的辦公廳舍及圍牆均已拆
24 除，及提出拆除位置空拍示意圖及相關照片為佐(本院卷頁
25 380-383、401-405)，且證人陳泉欽尚證述系爭建物因廖吳
26 琴妹認堪用，而同意不要拆除之情(本院卷頁382)，此雖為
27 廖吳琴妹所否認，但其確有事實上將系爭建物出租予光國公
28 司使用之事係屬明確。

29 3.又光國公司及廖吳琴妹均否認系爭建物由其改建，惟廖吳琴
30 妹出租予光國公司使用即如卷附部分租賃契約、期間自95年
31 1月1日至99年12月31日及111年1月1日至115年12月31日計5

01 年，有租賃契約書可按（本院卷頁35、111-112），其中記
02 載系爭58地號土地上之建築物於光國公司不續租時，無條件
03 給被告之事，即光國公司不再續約時，系爭建物無條件由廖
04 吳琴妹取得；再審之依臺中市政府地方稅務東勢分局函覆系
05 爭建物即坐落於臺中市○○區○○街0段000號之部分建物
06 （即卡序A0面積1080平方公尺、卡序D0面積1152平方公尺部
07 分其中(3)面積864平方公尺部分、卡序E0面積55平方公尺、
08 卡序G0面積1035.2平方公尺、卡序A0面積418.5平方公尺等
09 鋼鐵造建物），其114年度房屋稅籍證明書固記載「納稅義
10 務人臺中市（管理者：臺中市新社區公所）之事，並檢附
11 臺中縣房屋稅籍紀錄表等件（本院卷頁143-149），亦知新
12 社區公所並未拆除系爭建物，而係在系爭建物判定全倒後由
13 廖吳琴妹自行處理與光國公司之租賃事宜；此亦可從卡序D0
14 面積1152平方公尺其中(1)面積288平方公尺之鋼鐵造建物雖
15 仍登記在前述房屋稅籍證明書上，但此建物業由前開證人陳
16 泉欽所證述當時與廖吳琴妹同係地主之人（前開協調會紀錄
17 中記載係鄧清俊）均表示建物還好不用拆除後，由鄧姓之人
18 於106年12月20日登記為同地段61地號上之前開門牌號碼臺
19 中市○○區○○街0段000號之部分建物之第一次所有權登
20 記，有建物登記謄本可查（本院卷頁339），及卡序A0(1)面積
21 1080平方公尺之鋼鐵造建物雖經新社鄉農會拆除，此亦有上
22 述空拍圖可佐，但該建物仍登記在前述房屋稅籍證明書上，
23 故可知非謂記載於上述房屋稅籍證明書之建物實際上均係臺
24 中市政府為事實上處分權人及管理者係臺中市新社區公所。
25 再參以系爭建物從判定全倒至改增建至臺中市政府提出類比
26 航攝像之現場如附圖占用系爭57地號土地之編號57(1)面積5
27 2.71平方公尺之建物（鐵皮廠房）即鋼筋混泥土牆上搭鋼架
28 烤漆鋼板之廠房，其面積係有稍大於臺中市新社區公所原先
29 建築建物之面積；是據上足認廖吳琴妹對未辦保存登記之系
30 爭建物已取得事實上處分權，非屬臺中市政府事實上得處分
31 之建物，故原告對臺中市政府應將系爭57地號土地上如附圖

01 編號57(1)面積52.71平方公尺之建物、編號57(2)面積0.48平
02 方公尺之建物化糞池拆除回復農用原狀交還原告；及自113
03 年9月1日起至交還土地時止，每年按系爭57地號土地當年每
04 平方公尺公告現值10/100計算之不當得利，以及自95年1月1
05 日至113年8月31日止不當得利189,711元及自起訴狀送達翌
06 日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息（本院卷頁2
07 37、365），均為無理由，應予駁回。

08 (二)按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍
09 內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使
10 者，不得排除之，民法第773條定有明文。次按所有人對於
11 無權占有其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權
12 者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段亦有明
13 文。經查：

14 1.原告請求廖吳琴妹將系爭57地號土地上如附圖所示編號57(3)
15 面積56.05平方公尺之開挖地填平回復農用原狀交還原告部
16 分，為廖吳琴妹否認有開挖之事，且以前開辯述內容資為抗
17 辯；而證人王炳南到庭證述「（提示勘驗筆錄所附現場照片
18 即本院卷第166頁），請指出你所看到有任何人以何種方式
19 挖除原告所有土地的情形，何人挖除？請具體指出並說明實
20 際經過？」在第167頁上下兩張照片及第166頁、第165頁。
21 （當庭以鉛筆圈選打勾位置）（證人看到何人去挖土之情
22 形，請詳述？）我看到廖吳琴妹請怪手去挖，挖了4天，請
23 一位怪手司機，年約5、60歲，機器噸位很大，差不多是120
24 ，120是對怪手噸位統稱的講法，是哪一種型號，有200的，
25 也有75、45等，我有問開挖的工人為何要來挖土做什麼用，
26 他說是廖吳琴他來挖，他要挖水溝，司機就是老闆，他說是
27 廖吳琴妹要把它圍起來，所以才挖這條水溝，我當場跟他說
28 挖的地方已經越界，然後他才在部分地方有稍做部分的回
29 填，但是回填部分不多（你在原告土地上耕作，跟原告之間
30 有什麼契約關係？）我是租用原告的土地耕作作物，是在92
31 1地震後約一兩年（剛剛以鉛筆所圈選位置土地原狀是什

01 麼？）原狀是平平的土地。土地上面有無任何東西？（在挖
02 時土地上有雜草。那塊土地已經荒廢很多年了。）被告廖吳
03 琴妹訴訟代理人在還沒有挖之前是雜草？證人答他在挖的時
04 候是雜草，那塊土地已經荒廢很多年了，之前有一陣子，我
05 一開始去租用這塊土地時，隔壁是種植枇杷，後來枇杷沒有
06 管理之後，就放任讓其荒廢，直到去年5、6月間，再重新去
07 整地，不知道有無去申請水土保持，開挖兩條很深的水溝，
08 大雨來時泥土會隨著水而流失」（本院卷頁385-387），且
09 經本院至系爭57及58地號土地勘驗「57地號與58地號土地相
10 鄰類田埂之泥土路面，有較低窪處（原告稱係被告挖除土方
11 作排水溝之用）」之情屬實，有本院勘驗筆錄及現場照片可
12 佐（本院卷頁157-183），並製作如附圖所示複丈成果圖之
13 編號57(3)56.05平方公尺開挖部分在案，且有原告提出現況
14 照片可查（本院卷頁417）；是足認廖吳春妹確有起界整理
15 開挖之事，依前開民法第767條第1項前段、中段之規定，原
16 告前開此部分請求係屬有據，應予准許。

17 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
19 179條定有明文，而無權占用他人土地，可能獲得相當於租
20 金之利益，為社會通常之觀念。承上，廖吳琴妹應將系爭57
21 地號土地上如附圖所示編號57(3)面積56.05平方公尺之開挖
22 地填平回復原狀交還原告，且證人王炳南證述廖吳春妹於去
23 年即112年5、6月間開挖，而原告並未舉證在此之前廖吳春
24 妹有何占用附圖所示編號57(3)面積56.05平方公尺土地之情
25 形，是其請求95年1月1日起至112年5月31日止之不當得利係
26 屬無據，則其請求112年6月1日起至113年8月31日之不當得
27 利，及自113年9月1日起至交還土地時止每年按月計算之不
28 當得利，為有理由。

29 3.次按租用基地建築房屋之土地租金，以不超過土地申報價額
30 年息10%為限，此觀土地法第105條準用同法第97條第1項規
31 定自明。再按土地法第97條所稱之土地價額，係依法定地

01 價；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地
02 法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。而土地法
03 第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價
04 額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須
05 照申報地價額年息10%計算（最高法院46年台上字第855號
06 判決參照）；基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
07 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
08 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
09 為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68
10 年台上字第3071號判決參照）。查系爭57地號土地112年、
11 113之申報地價各為每平方公尺216元、224元，有臺中市政
12 府地方稅務局東勢分局函覆系爭57地號土地申報地價資料在
13 卷可參。再依本院至現場履勘測量之勘驗結果，系爭57地號
14 土地係自新社區中和街5段轉彎進入該土地，土地兩側為農
15 作物，臨近系爭建物，且該出入路段係從新社區往東勢方
16 向，往來車輛多（本院卷頁161），茲審酌系爭土地之位
17 置、工商繁榮程度及被告開挖系爭57地號土地之面積等情，
18 認原告所受相當於租金之不當得利，以系爭土地申報地價年
19 息7%為適當。又廖吳春妹開挖如附圖所示編號57(3)面積56.0
20 5平方公尺土地之情形，是原告請求廖吳春妹自112年6月1日
21 起至113年8月31日之不當得利係1,010元（計算式：216元×5
22 6.05m²×7%×7/12=494元，224元×56.05m²×7%×8/12=586元，4
23 94+586=1,080元，以下元以下四捨五入），並自起訴狀繕本
24 送達翌日即113年4月23日（本院卷頁45之送達證書）起至開
25 挖地填平回復原狀交還原告之日止，按週年利率百分之5計
26 算之利息，及自113年9月1日起至交還土地時止每年按月計
27 算之不當得利為每月73元〔計算式：224元×56.05m²×7%×1/
28 2=73元〕，為有理由，逾此範圍則為無據，應予駁回。

29 (三)本件：

- 30 1.查證人王炳南到庭證述「本人承租這塊土地（即系爭58地號
31 土地）已經快20年，大約91年間開始承租到現在，現在還在

01 承租，我租用這塊土地時，建築物（即系爭建物）已經是現
02 在的情況，有工廠都是由光國公司在用，現在整棟裡面有
03 機器，放材料，也有外勞在住。系爭58地號土地上現在看起
04 來只有一棟建物，那一棟從當時到現在都沒有變動，是本院
05 卷第37頁之建物，（我一開始去耕作時，我就知道工廠已經
06 越界，因為我有去確認兩塊土地的界樁在哪裡，我有去找那
07 個界點在哪裡，所以法院勘驗時，我可以到場指出我看到界
08 樁在哪裡。我有看到兩個界樁，那兩個界樁是921地震後政
09 府有做的土地重測，」之情（本院卷頁130-132），核與本
10 院至系爭建物現場勘驗「係鋼筋混泥土牆上搭鋼架烤漆鋼板
11 之廠房，內有搭鋼架二層樓，該二樓搭建木板隔間數間，一
12 樓右側設有廁所數間及曬衣架，房間前設有洗水台，亦放置
13 瓦斯爐及桌椅、泡茶桌、曬衣場等，廠房左側堆放木板、層
14 板、堆高機及工具機器」等情相符，有本院勘驗筆錄及現場
15 照片可佐（本院卷頁157-183）；而光國公司到場亦陳明廠
16 房內動產為其公司所有，外勞是公司的外勞之事（本院卷頁
17 163），惟對廠房內之廁所、隔間房間、餐廳爐具、曬衣場
18 架、層板、機具及水塔是否係其公司所有迄未表示意見，惟
19 此不影響廖吳琴妹確有出租系爭建物予光國公司使用系爭建
20 物之事實之認定，是依上開說明意旨，其得請求廖吳琴妹返
21 還上述無權占用系爭57地號部分土地相當於租金之不當得利
22 予原告；惟原告並未對廖吳琴妹請求此部分不當利得之返
23 還，而係請臺中市政府及光國公司連帶返還，但臺中市政府
24 部分無法請求，已見前述(一)之說明內容。

25 2.關於光國公司部分，因按房屋之性質不能脫離土地之占有而
26 存在，倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，致基
27 地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不當得
28 利者，乃房屋所有權人，而非使用人。無權占用他人土地建
29 屋而獲不當利益者，係該建屋之人，受害人為基地所有人；
30 無權占用上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害者為
31 房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當得利，與基

01 地所有權所受損害間，並無因果關係（最高法院111年台上
02 字第610號、第721號判決意旨參照）。依前述(一)，廖吳琴妹
03 為系爭建物之事實上處分權人，其將系爭建物出租予光國公
04 司，應對原告返還使用系爭57地號土地不當得利之人為廖吳
05 春妹，依上開說明意旨，光國公司對原告不負給付使用系爭
06 57地號土地不當利得補償之義務。

07 (四)綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
08 之規定，請求廖吳琴妹應將系爭57地號土地上如附圖所示編
09 號57(3)面積56.05平方公尺之開挖土地填平回復原狀交還原
10 告，及自113年9月1日起至交還土地時止，按月給付原告73
11 元，並廖吳琴妹應給付原告1,080元，及自113年4月23日起
12 至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
13 予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。另原告依
14 物上請求權及不當得利之法律關係，請求被告臺中市政府應
15 將系爭57地號土地上如附圖編號57(1)面積52.71平方公尺之
16 建物、編號57(2)面積0.48平方公尺之建物化糞池拆除回復農
17 用原狀交還原告；及自113年9月1日起至交還土地時止，每
18 年按系爭57地號土地當年每平方公尺公告現值10/100計算之
19 不當得利，以及臺中市政府、光國公司應給付原告189,711
20 元及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計
21 算之利息，均為無理由，無法准許。另本件事證已臻明確，
22 其餘攻擊防禦方法及舉證或聲請訊問證人、調查證據等，核
23 與判決結果不生影響，爰不再逐一論述或調查。

24 四、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第4項規定適用簡
25 易程序所為廖吳琴妹敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
26 款規定，應依職權宣告假執行。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

29 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

30 法 官 楊 岫 琇

01 以上為正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後20日內，
02 向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
03 起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕
04 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

06 書記官 蔡伸蔚