

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第258號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 陳貞樺

複代理人 張漢榮律師

游文愷律師

被告 宏洲礦業股份有限公司

法定代理人 何瑞祥

何振賢

何振瑋

被告 何瑞祥

上2人共同

訴訟代理人 周宜隆律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國111年1月5日辯論終結，判決如下：

主 文

被告宏洲礦業股份有限公司應將坐落新北市萬里區頂萬里加投段烏塗炭小段24-1、44-4、45、45-1、45-2、45-3、45-4、45-5、45-6、45-7、45-8、45-10、45-13地號土地如附圖C、D、E、F、G、I、J、K、M-1、M-2、M-3所示地上物拆除，將上開土地以及附圖P所示土地返還於原告，並應給付原告新臺幣參萬捌仟陸佰壹拾玖元，及自民國一百一十年十二月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十年十一月一日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣參仟捌佰陸拾參元。

被告何瑞祥應將坐落新北市萬里區頂萬里加投段烏塗炭小段24-1、44-4、45、45-1、45-2、45-3、45-4、45-5、45-6、45-7、4

01 5-8、45-10、45-13地號土地如附圖A、H、L所示地上物拆除，將
02 上開土地返還於原告，並應給付原告新臺幣壹仟參佰零伍元，及
03 自民國一百一十年十二月九日起至清償日止，按週年利率百分之
04 五計算之利息，暨自民國一百一十年十一月一日起至返還上開土
05 地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰參拾元。

06 訴訟費用由被告宏洲礦業股份有限公司負擔百分之九十七、被告
07 何瑞祥負擔百分之三。

08 本判決第一項命返還土地部分，於原告以新臺幣壹佰伍拾捌萬陸
09 仟肆佰伍拾柒元為被告宏洲礦業股份有限公司供擔保；命給付金
10 錢部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一金額為被告
11 宏洲礦業股份有限公司供擔保後，得為假執行。但被告宏洲礦業
12 股份有限公司如就本判決第一項命返還土地部分以新臺幣肆佰柒
13 拾伍萬玖仟參佰柒拾元、命給付金錢部分以到期金額之全額為原
14 告供擔保後，得免為假執行。

15 本判決第二項命返還土地部分，於原告以新臺幣伍萬參仟陸佰肆
16 拾參元為被告何瑞祥供擔保；命給付金錢部分就已到期之金額，
17 於原告以到期金額三分之一金額為被告何瑞祥供擔保後，得為假
18 執行。但被告何瑞祥如就本判決第一項命返還土地部分以新臺幣
19 壹拾陸萬零玖佰參拾元、命給付金錢部分以到期金額之全額為原
20 告供擔保後，得免為假執行。

21 事實及理由

22 一、公司法第26條之1準用同法第24條至第25條規定，公司經中
23 央主管機關廢止登記者，應行清算；廢止之公司於清算範圍
24 內，視為尚未解散。而同法第322條第1項則規定，股份有限
25 公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股
26 東會另選清算人時，不在此限。查被告宏洲礦業股份有限公
27 司（下稱宏洲公司）業經主管機關以民國107年8月17日府產
28 業商字第10730564800號函「廢止登記」，且迄今未向管轄
29 法院陳報清算人就任，亦無聲請選派清算人事件繫屬，且尤
30 以其章程或股東會均未另設或推選公司解散之清算人，故依
31 公司法第24條、第25條、第26條之1、第322條第1項等規

01 定，本件自應以宏洲公司全體董事為清算人，換言之，被告
02 宏洲公司現今之法定代理人，乃其全體董事何瑞祥、何振
03 賢、何振瑋3人。合先指明。

04 二、原告主張：

05 (一)坐落新北市萬里區頂萬里加投段烏塗炭小段24-1、44-3、44
06 -4、45、45-1、45-2、45-3、45-4、45-5、45-6、45-7、45
07 -8、45-10、45-13地號土地14筆（以下合稱為系爭土地，或
08 各簡稱為系爭24-1地號土地、系爭44-3地號土地，餘此類
09 推），為中華民國所有，管理機關為原告之上級機關即財政
10 部國有財產署，並由原告於職掌（權責）範圍內，就系爭土
11 地行使所有人之權利；而原告與被告宏洲公司則曾於91年6
12 月26日，就系爭44-3、44-4、45、45-1、45-2、45-3、45-
13 4、45-5、45-6、45-7、45-8、45-10地號等多筆土地，訂立
14 國有礦業用地租賃契約（下稱系爭甲租約），租賃期間至96
15 年12月23日為止。嗣被告宏洲公司礦業權之期限屆至（未獲
16 主管機關核定展延，惟同意被告宏洲公司可處分礦業用地內
17 之財產設備迄101年1月6日），原告遂又與被告宏洲公司於9
18 9年7月23日，就系爭44-3、44-4地號土地2筆，簽訂國有礦
19 業用地租賃契約（下稱系爭乙租約），租賃期間自99年2月1
20 日起至100年1月6日止。因系爭甲、乙租約所訂租賃期間均
21 已屆至，被告宏洲公司卻未將系爭土地回復原狀返還原告，
22 是原告乃於101年間，先擇其中之系爭44-3地號土地，起訴
23 請求被告宏洲公司騰空返還，案分本院以101年度重訴字第2
24 號事件受理，原告並已獲勝訴判決確定；故系爭甲、乙租約
25 所訂租賃期間雖已屆至，然而原告迄今僅獲被告宏洲公司騰
26 空返還系爭44-3地號土地1筆。

27 (二)被告何瑞祥乃被告宏洲公司經主管機關廢止登記前之法定代
28 理人，並曾以其個人名義，向原告申請承租系爭24-1、44-
29 4、45、45-2、45-3、45-7、45-8、45-13地號等多筆土地，
30 惟因被告何瑞祥不合承租規定，原告遂逕予註銷其承租申
31 請。

01 (三)承前，系爭甲、乙租約所訂租賃期間均已屆至，被告何瑞祥
02 亦未獲原告允其承租，而被告宏洲公司、何瑞祥更曾於109
03 年12月6日，簽訂積欠國有土地使用補償金分期付款承諾
04 書，允諾分期清償「系爭44-3、44-4、45、45-1、45-2、45
05 -3、45-4、45-5、45-6、45-7、45-8、45-10、45-13地號土
06 地於96年12月24日迄109年12月31日之使用利益」。

07 (四)承前，被告宏洲公司或何瑞祥均無占有系爭土地之合法權
08 源，卻仍占用系爭土地如新北市汐止地政事務所110年9月24
09 日土複字第040900號土地複丈成果圖（即本判決附圖；下稱
10 附圖）所示，其占用位置、面積則各如後開聲明所述，是原
11 告自得本於租賃契約或民法第767條規定之法律關係，請求
12 被告宏洲公司拆除如附圖C、D、E、F、G、I、J、K、M-1、M
13 -2、M-3所示地上物，俾將上開土地以及附圖P所示租約範圍
14 返還於原告，暨請求被告何瑞祥拆除如附圖A、H、L所示地
15 上物，俾將上開土地返還於原告。又被告宏洲公司與被告何
16 瑞祥無權占用系爭土地，乃無法律上之原因而受利益，並致
17 原告受有損害，是原告併得依民法第179條規定之法律關
18 係，請求被告宏洲公司與被告何瑞祥各自按其占用期間，給
19 付原告自110年1月1日起至返還系爭土地為止相當於租金之
20 不當得利。基上，爰聲明：

- 21 1.被告宏洲公司應將坐落於系爭土地如附圖C、D、E、F、G、
22 I、J、K、M-1、M-2、M-3所示地上物拆除，俾將上開土地以
23 及附圖P所示租約範圍返還於原告。
- 24 2.被告何瑞祥應將坐落於系爭土地如附圖A、H、L所示地上物
25 拆除，俾將上開土地返還於原告。
- 26 3.被告宏洲公司應給付原告新臺幣（下同）38,619元，及自本
27 院110年12月8日言詞辯論期日之翌日即110年12月9日起至清
28 償日止，按週年利率5%計算之利息，並自110年11月1日起至
29 返還第一項土地之日止，按月給付原告3,863元。
- 30 4.被告何瑞祥應給付原告1,305元，及自本院110年12月8日言
31 詞辯論期日之翌日即110年12月9日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息，並自110年11月1日起至返還第二項土地之
02 日止，按月給付原告130元。

03 5.願供擔保，請准宣告假執行。

04 三、被告答辯：

05 附圖A所示鐵皮搭棚，實係被告宏洲公司搭建並已拆除，故
06 原告請求被告何瑞祥拆除返還該處範圍，首即欠缺根據而無
07 理由；其次，附圖D、E所示庭院、建物，乃其他第三人搭建
08 占用，而附圖F所示地上雜草，亦係自然生成而非人為，故
09 原告請求被告拆除返還該等範圍，亦非正確且無道理；又附
10 圖G、H、I、J、K、L所示地上物，均係被告宏洲公司因採礦
11 所需，依礦業法第44條第3款、第5款之規定設置，是其原無
12 拆除必要，遑論附圖L所示建物乃「越界建築」，被告亦願
13 支付相當償金求予免拆；再者，附圖C、M-1、M-2、M-3所示
14 地上物，乃新北市政府核定「系爭44-3、44-4地號土地申請
15 核定及變更核定礦業用地水土保持計畫」案所設置之防災設
16 施，若予貿然拆除，恐將釀成嚴重災害，尤以被告宏洲公司
17 業依礦業法第48條規定，就系爭土地完成復整並經專業技師
18 簽證確認，故原告自不得請求被告拆除坐落於系爭土地之地
19 上物；更何況，被告宏洲公司雖於系爭土地外圍設置圍籬，
20 然此係為避免第三人不慎誤入之危險，且被告更已於110年8
21 月19日履勘當日，將圍籬之大門鑰匙交付原告，故被告並無
22 違法占用系爭土地之情事，此外，附圖P所示雜林地亦為自
23 然生成。基上，爰聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願
24 供擔保請准免為假執行之宣告。

25 四、本院判斷：

26 (一)系爭土地乃中華民國所有，並已劃歸由財政部國有財產署即
27 原告之上級機關負責管理，依財政部國有財產署各分署組織
28 準則、財政部國有財產署北區分署辦事細則等相關規定，應
29 由原告於職掌（權責）之範圍內，就系爭土地行使所有人之
30 權利；又原告與被告宏洲公司固曾就系爭44-3、44-4、45、
31 45-1、45-2、45-3、45-4、45-5、45-6、45-7、45-8、45-1

01 0地號等多筆土地，訂立系爭甲租約，並就系爭44-3、44-4
02 地號等土地2筆，訂立系爭乙租約，惟系爭甲、乙租約所定
03 期間均已屆至，而被告何瑞祥即宏洲公司經主管機關廢止登
04 記前之法定代理人，以其個人名義申請承租系爭24-1、44-
05 4、45、45-2、45-3、45-7、45-8、45-13地號等多筆土地，
06 亦經原告以不合承租規定為由而予否准。此除有原告提出之
07 土地登記第二類謄本、（88）國礦租字第DZ0000000000號國
08 有礦業用地租賃契約書、（99）國基租字第DZ0000000000號
09 國有礦業用地租賃契約書、財政部國有財產署北區分署基隆
10 辦事處109年10月28日台財產北基二字第10933046570號函、
11 財政部國有財產署北區分署基隆辦事處109年11月13日台財
12 產北基二字第10933050150號函、承租非公用不動產申請
13 書、財政部國有財產署北區分署勘查人員勘查記錄表（本院
14 卷(一)第27頁至第46頁、第63頁至第70頁、第533頁至第572
15 頁）在卷可參，並據本院職權查詢系爭土地登記資料（本院
16 卷(一)第77頁至第107頁）確認無訛，且為兩造之所不爭。又
17 系爭土地現今猶有鐵皮搭棚、沉砂池、庭院、建物、雜草
18 地、水泥地、水泥步道、水池等地上物坐落，占地位置、面
19 積各如附圖A、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M-1、M-
20 2、M-3所示（以下合稱為系爭地上物，或各簡稱為系爭A
21 物、C物，餘此類推），且被告亦未點交返還附圖P所示承租
22 範圍（下稱系爭P範圍），此亦經本院會同兩造及新北市汐
23 止地政事務所測量人員到場踏勘無訛，製有本院勘驗筆錄、
24 現場照片21張（本院卷(二)第19頁至第49頁）在卷足考，並據
25 本院囑託新北市汐止地政事務所丈量屬實，有新北市汐止地
26 政事務所110年11月9日新北汐地測字第1106064670號函暨土
27 地複丈成果圖（即附圖；本院卷(二)第73頁至第75頁）存卷為
28 憑。

29 (二)承前(一)所述，原告與被告何瑞祥就系爭土地並無租賃契約，
30 而原告與被告宏洲公司就系爭土地訂立之系爭甲、乙租約亦
31 已屆期，因被告迄未點交返還系爭土地，原告乃起訴請求被

告拆除地上物並返還土地。而被告則各執前詞拒絕原告之起訴請求。經查：

1.系爭A物（即鐵皮搭棚）部分：

原告主張系爭A物乃被告何瑞祥擅自搭蓋，從而請求被告何瑞祥拆屋還地。雖被告何瑞祥辯稱：系爭A物乃「宏洲公司搭建」並已拆除云云。然承前(一)所述，系爭A物坐落於系爭24-1地號土地，而系爭24-1地號土地則「非」宏洲公司之承租標的，且被告何瑞祥亦曾以其個人名義，向原告申請承租系爭24-1地號土地未果；因被告何瑞祥申請承租系爭24-1地號土地當時，其所簽名檢送予原告之承租非公用不動產申請書係載：「申租人承諾事項四依國有財產法（以下簡稱國產法）第42條第1項第1款或第2款規定申租者：(一)申租類別為基地時，其地上建築改良物確非政府機關配住之眷（宿）舍或公用財產，且該建築改良物屬已辦理建物所有權第一次登記者，『申租人確為所有人』；屬未辦理建物所有權第一次登記者，『申租人為該建築改良物出資之原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及受贈人』。(二)申租類別為房屋……」（本院卷(一)第533頁），而被告何瑞祥簽名確認之財政部國有財產署北區分署勘查人員勘查記錄表，亦係記載「勘查表所在地上物使用人認定方式：領勘人提供」等語（本院卷(一)535頁），本此對照「斯時土地現況略圖以及現況照片」顯示「系爭A物於被告何瑞祥申請承租系爭24-1地號土地當時即已存在」之事實（本院卷(一)第537頁至第542頁），本件當可合理推論，被告何瑞祥於系爭24-1地號土地原始起造系爭A物以後，乃以原始起造人（權利人）之身分，向原告提出承租土地之申請，故被告何瑞祥應為系爭A物之事實上處分權人無疑，兼之原告業已提出照片4張，指出系爭A物尚有「水泥基座」未經移除（本院卷(二)第203頁至第205頁），且部分業經拆除之鐵皮建材現仍堆置於原A物坐落之土地範圍（同上開卷頁照片所示），參互以觀，原告主張被告何瑞祥乃系爭A物之事實上處分權人且關此部分現今

猶有訟爭實益等語，自係俱有所本而堪採信。

2.系爭D、E物（即藍色屋頂建物）、F物（即沉砂池前雜草地）之部分：

原告主張被告宏洲公司應拆除系爭D、E、F物俾返還其坐落土地。而被告宏洲公司則辯稱其並未占用系爭D、E、F物，亦非系爭D、E、F物之事實處分權人。然承前(一)所述，系爭D、E、F物坐落於系爭44-4、45-1、45-4、45-5地號土地，而系爭44-4、45-1、45-4、45-5地號土地則係宏洲公司之承租標的，且其租賃期間均已屆至；按出租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文，且承租人返還租賃物於出租人時，尚應使該租賃物保持其本來之狀態，此乃當然之結果，系爭甲、乙租約亦係本此法理明訂：

「四其他約定事項(三)租約終止時，承租人應將土地回復原狀，交還出租機關，除法令另有規定外，不得向出租機關要求任何補償…」（參本院卷(一)第42頁）、「六特約事項(五)租約終止時，承租人應繳清租金或其他未清款項，並依核定之水土保持計畫，實施復整及防災措施後，將土地交還出租機關。…」（參本院卷(一)第45頁至第46頁）即就本件情節而論，系爭甲、乙租約既已屆期，則承租人即被告宏洲公司當有「回復土地原狀並將土地點交返還予原告」之契約義務，且此一契約義務之履行，尚不因D物、E物是否第三人搭建占用？或是F物究否自然生成？而生歧異，因被告宏洲公司迄未「點交返還系爭土地（未使原告重新取得系爭土地之占有）」，是其顯然並未滿足「返還租賃物之契約義務」，從而，就令被告宏洲公司所辯第三人搭建占用或自然生成云云無訛，其情亦不影響「出租人即原告尚得本於租賃契約之法律關係，請求承租人即被告宏洲公司回復土地原狀並將土地點交返還予原告」之結論。

3.系爭G物（即屋前「水泥地」）、H物（即烏塗炭12號之1房屋）、I物（即屋旁「水泥地」）、J物（即「門前水泥地」）、K物（即「水泥步道」）、L物（即烏塗炭12號房

01 屋)之部分：

02 原告主張被告宏洲公司應拆除系爭G、I、J、K物、被告何瑞
03 祥應拆除系爭H、L物，俾返還該等地上物所坐落之土地。而
04 被告則抗辯系爭G、H、I、J、K、L物，均係被告宏洲公司因
05 採礦所需，依礦業法第44條第3款、第5款之規定設置，故關
06 此地上物並無拆除之必要云云。查原告主張系爭G、I、J、K
07 物乃被告宏洲公司鋪設、系爭H、L物乃被告何瑞祥搭建等
08 情，乃被告之所不爭；而系爭G、H、I、J、K、L物，固坐落
09 於被告宏洲公司承租之系爭44-4、45、45-2、45-3、45-7、
10 45-8、45-13地號土地，惟其租賃期間均已屆期，原告與被
11 告何瑞祥亦無租賃契約乙情，亦經本院認定如前（同參前揭
12 (一)所述）。因被告宏洲公司於租賃期間屆至以後，本有「回
13 復土地原狀並將土地點交返還予原告」之契約義務（同參前
14 揭2.所述，於茲不贅），被告何瑞祥復無占用系爭土地之合
15 法權源，則原告本於租賃契約之法律關係，請求承租人即被
16 告宏洲公司回復G、I、J、K物坐落土地之原狀，並本於所有
17 權之法律關係，請求被告何瑞祥回復H、L物坐落土地之原
18 狀，自均於法有據且無不當。至被告援引之礦業法第44條規
19 定，僅係國家基於「有效利用國家礦產等公益目的」，所制
20 定「得使用他人土地」之法定原因，並非意在賦與「礦業權
21 人『使用他人土地之權利』」，蓋「礦業權」與探、採礦之
22 「土地使用權」有別，被告並不因主管機關曾經核給「其可
23 於某段期間在系爭土地探、採礦之權利（即礦業權）」，即
24 可取得使用系爭土地之合法權源，今系爭土地之租賃期間既
25 已屆至，被告復無其他足可占有系爭土地之法律權源，則其
26 偏執礦業法第44條規定，宣稱系爭G、H、I、J、K、L物毋須
27 拆除云云，自係其個人之誤解而非可取。又被告何瑞祥雖另
28 辯稱：系爭L物（烏塗炭12號房屋）乃「越界建築」，其願
29 支付償金求予免拆云云，然細繹附圖所示，系爭L物坐落於
30 「系爭44-4、45-13地號土地」與「未登錄國有地（編號901
31 4；下稱訴外國有地）」以及「新北市○○區○○里○○段

○○○○段0000地號土地（下稱訴外40-9地號土地）」，而民法796條之適用前提，則係「土地所有人」逾越「部分地界」建築房屋，為免拆除「少部分」越界建物從而損及「全部建築物」之經濟價值，法律乃例外課予鄰地所有人忍受「越界建物坐落占用鄰地」之義務。因訴外國有地與訴外40-9地號土地，俱「非」被告何瑞祥所有（按：「未完成登記之土地」依法屬於國有，而訴外40-9地號土地則係訴外人周某所有，參見本院卷(二)第223頁），是以系爭L物坐落於「系爭44-4、45-13地號土地」與「訴外國有地」以及「訴外40-9地號土地」之情節，要與民法第796條「越界建築」之適用要件不合，從而，被告何瑞祥濫援越界建築之法律規定，強邀原告容忍其建物坐落系爭土地云云，自係欠缺根據而不可取。

4.系爭C物（即沉砂池）、M-1物（即水池a）、M-2物（即水池b）、M-3物（即水池c）之部分：

原告主張被告宏洲公司應拆除系爭C、M-1、M-2、M-3物，俾返還其坐落土地。而被告則抗辯系爭C、M-1、M-2、M-3物，乃新北市政府核定「系爭44-3、44-4地號申請核定及變更核定礦業用地水土保持計畫」案所設置之防災設施，若予貿然拆除，恐將釀成嚴重災害，尤以被告宏洲公司業依礦業法第48條規定，就系爭土地完成復整並經專業技師簽證確認，故原告自不得請求被告拆除坐落於系爭土地之地上物云云。然查，礦業開採固需通過地質調查以及水土保持、環境影響之評估，其開發整地或建築利用亦應受礦業法及其他相關法令之限制（如土地法第48條第1項規定或水土保持法之規定），惟憲法與民法所保障之所有權，與國家為維護公益而予干預管制之公法上法律關係，二者截然不同，「業經擬具水土保持計畫及實施復整與防災措施而可探、採礦之區域」，其相關設施並非絕對不能拆除，僅止其拆除或開挖必須符合相關法令之限制規範，而關此「干預管制性規定之符合」，則係本院允准原告請求被告拆屋還地之後話，蓋被告

欠缺占用系爭土地之合法權源，致遭本院判命拆除地上物並返還土地，重在原告私法權益（所有權）之保障，且本院並未「未免除」兩造在公法上所應盡之義務，故原告獲勝訴判決以後，將來拆屋還地之執行方法，當然必須遵守「公法性干預管制之法令規範」，而關此執行方法之擇定，則非本院現階段所能審查，故被告偏執前詞，謬指系爭C、M-1、M-2、M-3物，乃至坐落於系爭土地之現存地上物，俱屬合乎於礦業法規範之防災設施，一概不得拆除云云，無疑乃其個人之曲解攀附而不可取。

5.系爭P範圍（即除A物、C物至L物、M-1物至M-3物坐落土地範圍以外之其他承租範圍）：

原告主張被告宏洲公司應返還系爭P範圍所示土地。而被告則抗辯宏洲公司雖於系爭土地外圍設置圍籬，然此係為避免第三人不慎誤入，且被告更已於110年8月19日履勘當日，將圍籬之大門鑰匙交付原告，故被告並無違法占用系爭P範圍之情事，尤以系爭P範圍所涉雜林乃自然生成，故原告自不得請求被告拆除返還系爭P範圍云云。然承前(一)所述，系爭P範圍坐落於被告宏洲公司向原告所承租之系爭土地，而原告與被告宏洲公司間之租賃契約則已屆期；又承前2.3.4.所述相同事理，兩造間之租賃契約既已屆期，被告宏洲公司即有「回復土地原狀並將土地點交返還予原告」之契約義務，且此一契約義務之履行，並不因「其上雜林乃自然生成或被告業已交付圍籬鑰匙」而生歧異，尤以「礦業權」與探、採礦之「土地使用權」迥然有別，被告宏洲公司依礦業法所搭建之防災設施，亦非依法絕對不能拆除，是縱系爭土地業已依礦業法之規定復整完成，被告亦不能免其依循適法方式返還土地之契約義務，遑論原告並未要求被告移除坐落於P範圍之雜林（參看原告聲明），是被告有關「自然生成」云云之抗辯本非適切，因被告宏洲公司迄未「點交返還系爭土地（未使原告重新取得系爭土地之占有）」，是其顯然並未滿足「返還租賃物之契約義務」，是出租人即原告本於租賃契

約之法律關係，請求承租人即被告宏洲公司將系爭P範圍返還原告，自有所本而有理由。

6.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、中段亦有明定；而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨參照）。本件原告與被告宏洲公司間之租賃契約業已屆期，故原告與被告宏洲公司就系爭土地之租賃關係當已終止，兼之被告何瑞祥申請承租未獲同意，故應可認被告客觀上並無足可對抗原告之占有權源，兼之被告宏洲公司迄未「點交返還系爭土地（未使原告重新取得系爭土地之占有）」，坐落於系爭土地之系爭A、H、L物亦係被告何瑞祥原始搭建（H、L物坐落於原租賃土地；A物則坐落於非租賃土地），則原告本於租賃契約或民法第767條規定之法律關係，請求被告宏洲公司拆除如附圖C、D、E、F、G、I、J、K、M-1、M-2、M-3所示地上物，俾將上開土地以及附圖P所示租約範圍返還於原告，暨請求被告何瑞祥拆除如附圖A、H、L所示地上物，俾將上開土地返還於原告，自均適法有據，應予准許。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害，應返還其利益，民法第179條定有明文；而無權占有他人房屋或土地，可能獲得相當於租金之利益，此復為社會一般通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查被告宏洲公司無權占用系爭土地如附圖C、D、E、F、G、I、J、K、M-1、M-2、M-3、P所示，面積合計 6181m^2 （計算式： $451\text{m}^2 + 202\text{m}^2 + 278\text{m}^2 + 323\text{m}^2 + 56\text{m}^2 + 154\text{m}^2 + 83\text{m}^2 + 666\text{m}^2 + 193\text{m}^2 + 60\text{m}^2 + 129\text{m}^2 + 3586\text{m}^2 = 6181\text{m}^2$ ）；被告何瑞祥無權占

01 用系爭土地如附圖A、H、L所示，面積合計209m²（計算式：
02 17m²+174m²+18m²=209m²），以致原告受有損害，是原告
03 訴請被告返還其利得，固屬有據而無不當。惟被告因無權占
04 有而得受之利益，實乃其「使用」本身，因其性質無從返
05 還，是自應以「相當於租金」之數額為其返還之價額。又按
06 城市地方房屋租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年
07 息10%為限；土地申報總價額，依法定地價，建築物價額，
08 依該管市縣地政機關估定之價額，土地所有權人依土地法所
09 申報之地價為法定地價，在平均地權條例實施區域，法定地
10 價係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價
11 時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告
12 地價之80%為其申報地價。土地法第97條第1項、第148條、
13 土地法施行法第25條及平均地權條例第16條亦有明定。再
14 者，土地法第97條第1項所稱之「年息10%為限」，乃指租金
15 之最高限額，並非一律必須按照申報價額年息10%計算，尚
16 須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟
17 價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定
18 （最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）；經審酌系
19 爭土地之地理位置、利用價值及其109年1月之申報地價（均
20 係150元/m²，見本院卷(一)第497頁至523頁），並參考系爭
21 甲、乙租約之原訂租金數額，以及被告於109年12月6日，簽
22 訂積欠國有土地使用補償金分期付款承諾書，允諾給付「96
23 年12月24日迄109年12月31日占有使用系爭土地之利益數
24 額」（參見本院卷(一)第71頁），認原告主張本件應以申報地
25 價5%，推算被告之占用利益（即原告所受相當於租金之損
26 害），尚稱合理允當。基此，本院乃依上開標準，估算「11
27 0年1月1日迄被告返還土地之日」，被告宏洲公司應給付原
28 告「110年1月1日迄110年10月31日」之所受利得，總計38,6
29 31元（計算式：6181m²×150元×5%÷12×10=38,631元；小數
30 點以下四捨五入），並應自110年11月1日起至返還土地之
31 止，按月給付原告3,863元（計算式：6181m²×150元×5%÷12

01 =3,863元)；而被告何瑞祥應給付原告「110年1月1日迄11
02 0年10月31日」之所受利得，總計1,306元(計算式： $209\text{m}^2 \times$
03 $150\text{元} \times 5\% \div 12 \times 10 = 1,306\text{元}$)，並應自110年11月1日起至返
04 還土地之日止，按月給付原告131元(計算式： $209\text{m}^2 \times 150\text{元}$
05 $\times 5\% \div 12 = 131\text{元}$)。

06 五、從而，原告本於租賃契約及民法第767條規定之法律關係，
07 請求被告宏洲公司拆除如附圖C、D、E、F、G、I、J、K、M-
08 1、M-2、M-3所示地上物，俾將上開土地以及附圖P所示租約
09 範圍返還於原告；本於民法第767條規定之法律關係，請求
10 被告何瑞祥拆除如附圖A、H、L所示地上物，俾將上開土地
11 返還於原告；本於不當得利之法律關係，於上開四(三)所示範
12 圍以內，請求被告宏洲公司給付38,619元，及自本院110年1
13 2月8日言詞辯論期日翌日即110年12月9日起至清償日止，按
14 週年利率5%計算之利息，並自110年11月1日起至騰空返還上
15 開土地之日止，按月給付3,863元，暨請求被告何瑞祥給付
16 1,305元，及自本院110年12月8日言詞辯論期日翌日即自110
17 年12月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自1
18 10年11月1日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付130
19 元，均有理由，應予准許。

20 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院
21 審酌以後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此說
22 明。

23 七、訴訟費用由被告依其利害關係之比例負擔。

24 八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
25 當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相當擔保後免為假執
26 行。

27 中 華 民 國 111 年 1 月 7 日
28 民事庭法 官 王慧惠

29 以上正本係照原本作成。

30 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
31 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人

01 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
02 判費。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 7 日

04 書記官 姚安儒