

福建連江地方法院民事簡易判決

114年度簡字第10號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 林美伶律師

被告 周正勇

周治齊

黃金財

NGUYEN THI HAI YEN (中文名：阮氏海燕)

李俊慰

滿斗企業股份有限公司

上 一 人

法定代理人 陳善通

共 同

訴訟代理人 楊惠琪律師

魏廷勳律師

被 告 兼

參 加 人 朱麗雪

上列當事人間請求返還土地等事件，原告提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭裁定移送前來（113年度附民字第3號），本院於民國115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告周正勇、周治齊、黃金財、NGUYEN THI HAI YEN應連帶給付原告新臺幣（下同）258元，及自113年5月8日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

- 01 二、被告周正勇、李俊慰、滿斗企業股份有限公司應連帶給付原告
02 告73,416元，及自113年5月8日起至清償日止按週年利率5%
03 計算之利息。
- 04 三、被告周正勇、李俊慰、滿斗企業股份有限公司應將如附圖說
05 明欄所示之連江縣○○鄉○○段00000○○000000地號土
06 地，面積各為12.97平方公尺、102.52平方公尺之地上物、
07 廢棄物清除，並將土地騰空返還予原告。
- 08 四、被告周正勇、李俊慰、滿斗企業股份有限公司應自113年11
09 月1日起至騰空返還前項土地之日止按月連帶給付原告104
10 元。
- 11 五、被告朱麗雪應給付原告13,554元，及自114年11月12日起至
12 清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 13 六、被告朱麗雪應將如附圖說明欄所示之連江縣○○鄉○○段
14 00000○○○○○○地號土地共1,255.01平方公尺之地上物、
15 廢棄物清除，並將土地騰空返還予原告。
- 16 七、被告朱麗雪應自114年11月1日起至騰空返還前項土地之日止
17 按月給付原告1,130元。
- 18 八、原告其餘之訴駁回。
- 19 九、訴訟費用關於追加之訴裁判費9,040元部分，由被告朱麗雪
20 負擔；其餘由被告負擔。參加訴訟費用，由參加人負擔。
- 21 十、本判決第1項於原告以86元為被告周正勇、周治齊、黃金
22 財、NGUYEN THI HAI YEN供擔保後，得假執行；但被告周正
23 勇、周治齊、黃金財、NGUYEN THI HAI YEN如以258元為原
24 告預供擔保，得免為假執行。
- 25 十一、本判決第2、3、4項於原告以44,490元為被告周正勇、李
26 俊慰、滿斗企業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被
27 告周正勇、李俊慰、滿斗企業股份有限公司如以133,471
28 元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 29 十二、本判決第5、6、7項於原告以222,053元為被告朱麗雪供擔
30 保後，得假執行；但被告朱麗雪如以666,159元為原告預
31 供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、原告於本訴中追加請求被告朱麗雪應將如主文第6項所示土地之地上物、廢棄物清除，將土地騰空返還予原告；並應給付原告22,590元，及自民事追加被告暨辯論意旨狀繕本送達翌日（即民國114年11月12日）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自114年11月1日起至騰空返還該土地之日止按月給付原告1,883元（本院卷第418頁），經核上開追加聲明之訴訟標的價額已超過50萬元，且不屬於民事訴訟法第427條第2項各款所列適用簡易程序之訴訟類型，惟兩造均於言詞辯論時表示合意適用簡易程序，並為本案之言詞辯論（本院卷第469至470頁），依民事訴訟法第435條第1項規定，本件仍應適用簡易訴訟程序審理及裁判。

二、原告之法定代理人原為郭曉蓉，嗣變更為趙子賢，並經其聲明承受訴訟在案（本院卷第299至305頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項之規定相符，應予准許。

三、按訴狀送達後，原告不得追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。被告朱麗雪固抗辯原告前開追加聲明與原訴之基礎事實不同一，且有礙防禦權，故原告追加其為被告係程序不合法等語（本院卷第477頁）。然查，被告周正勇於訴訟中抗辯就其占有之土地，有一部分係向被告朱麗雪所承租，其上之地上物並為被告朱麗雪所有，原告為使請求返還土地之紛爭得一次解決，始追加朱麗雪為被告，應認此追加之訴與原訴之社會基礎事實同一，且被告朱麗雪亦經本院以參加人之身分通知到場陳述，及以被告之身分通知到庭辯論，難認有何侵害其防禦權之情事，故原告於本訴追加朱麗雪為被告，合於前開法律規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告周正勇、周治齊、黃金財、NGUYEN THI HAI YEN（下逕稱中文姓名阮氏海燕）自108年5月1日起至113年4月30日止，共同無權占用伊所有之連江縣○○鄉○○段0000地號土地14.87平方公尺（下述土地均位在連江縣南竿鄉，故逕以地段名稱之），並於113年6月28日始交還該土地予伊；被告周正勇、李俊慰、滿斗企業股份有限公司（下稱滿斗公司，並與周正勇、周治齊、黃金財、阮氏海燕、李俊慰合稱周正勇等6人）自108年5月1日起至113年4月30日止（自起訴前一日回溯5年得請求相當於租金之不當得利期間），及自113年5月1日起至113年10月31日將該土地交還予被告朱麗雪止，共同無權占用伊所有之如附圖說明欄所示之福沃段528-2、529-2地號土地面積共2975.09平方公尺，並自113年11月1日起至今仍共同無權占用伊所有如主文第3項所示之土地；另被告朱麗雪自113年11月1日起至今無權占用伊所有如主文第6項所示之土地，故被告等人應就前開各自占用之土地負返還責任及賠償相當於租金之不當得利，爰依民法第179、184、185、767條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告周正勇、周治齊、黃金財、阮氏海燕應連帶給付伊745元，及自起訴狀繕本送達翌日（即113年5月8日）起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)被告周正勇、李俊慰、滿斗公司應將如主文第3項所示土地之地上物、廢棄物清除，將土地騰空返還予伊；並應連帶給付伊181,711元，及自113年5月8日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自113年11月1日起至騰空返還該土地之日止按月連帶給付伊173元。(三)被告朱麗雪應將如主文第6項所示土地之地上物、廢棄物清除，將土地騰空返還予伊；並應給付伊22,590元，及自114年11月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自114年11月1日起至騰空返還該土地之日止按月給付伊1,883元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)周正勇等6人部分：伊對於原告前開請求返還無權占用之土

01 地標的、範圍，及請求給付相當於租金之不當得利，關於申
02 報地價、占用面積、占用期間等計算基準無意見，僅爭執原
03 告依土地法第97條第1項規定依申報地價之年息10%為租金
04 計算之標準過高，認應酌減至5%等語。並聲明：(一)原告之
05 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
06 准宣告免為假執行。

07 (二)朱麗雪部分：原告未能證明其取得福沃段529-2地號土地所
08 有權之合法性，伊占用該土地並非無法律上原因，故原告前
09 開第(三)項聲明欠缺權利保護必要等語。並聲明：原告之訴駁
10 回。

11 三、不爭執事項（本院卷第473頁，並依本判決論述架構調整用
12 語）

13 (一)清水段1007地號土地於92年12月23日；福沃段528-2、529-2
14 地號土地於94年4月7日經中華民國收歸國有，登記為所有權
15 人，並由原告管理。

16 (二)被告周正勇、周治齊、黃金財、阮氏海燕自108年5月1日起
17 至113年4月30日止，共同無權占用清水段1007地號土地
18 14.87平方公尺。

19 (三)被告周正勇、李俊慰、滿斗公司自108年5月1日起至113年4
20 月30日止，共同無權占用如附圖說明欄所示之福沃段528-
21 2、529-2地號土地共2975.09平方公尺。

22 (四)被告周正勇、李俊慰、滿斗公司自113年11月1日起至今共同
23 無權占用如附圖說明欄所示之福沃段528-2(1)地號土地12.97
24 平方公尺、同段528-2(4)地號土地102.52平方公尺。

25 (五)被告朱麗雪自113年11月1日起至今占用如主文第6項所示之
26 土地。

27 四、爭執事項（本院卷第473至474頁，並依本判決論述架構調整
28 用語）

29 (一)原告請求被告周正勇等6人前開各自應連帶賠償相當於租金
30 之不當得利部分，其計算租金標準依土地法第97條第1項規
31 定之年息百分之10，是否過高？

01 (二)被告朱麗雪自113年11月1日起至今占有、使用如主文第6項
02 所示之土地，是否為無權占有？

03 五、得心證之理由

04 (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，
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；因故意或過失，不法
06 侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他
07 人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第767條第1項前
08 段、中段、第184條第1項前段及第185條第1項前段分別定有
09 明文。經查，依不爭執事項(一)，原告自得本於清水段1007地
10 號土地、福沃段528-2、529-2地號土地之管理者地位，向無
11 權占有該等土地之人請求排除占有、返還土地及返還所獲相
12 當於租金之利益；又原告前開主張被告周正勇、周治齊、黃
13 金財、阮氏海燕共同無權占有清水段1007地號土地14.87平
14 方公尺與期間，被告周正勇、李俊慰、滿斗公司共同無權占
15 有福沃段528-2、529-2地號土地共2975.09平方公尺與期
16 間，及主文第3項所示之土地與期間，已為被告周正勇等6人
17 所不爭執，而分別構成共同侵權行為，應負相當於租金之連
18 帶損害賠償責任；被告周正勇、李俊慰、滿斗公司應將如主
19 文第3項所示土地之地上物、廢棄物清除，並騰空返還土地
20 予原告。

21 (二)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
22 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。被告朱麗雪固不否
23 認自113年11月1日起至今占有、使用如主文第6項所示之土
24 地（參不爭執事項(五)），惟抗辯其占有該土地並非無法律上
25 原因，故自應就有權占有一事負舉證責任。被告朱麗雪雖稱
26 福沃段529-2地號土地係原告忽略歷史因素，怠於處理戰地
27 政務後之土地總登記與土地發還事務，該土地上之預拌廠早
28 已存在，福建金門地方法院89年度連聲字第11號民事裁定
29 （下稱系爭裁定）已認定其係有權使用福沃段529-2地號土
30 地，原告請求其返還該土地，有違誠信原則等語（本院卷第
31 472、477至481頁），固提出系爭裁定、本院93年度訴字第4

號民事判決、福建高等法院金門分院103年度上更(三)字第3號民事判決為據（本院卷第483至585頁）。然查，系爭裁定僅係闡述福沃段529-2地號土地於89年間因未完成所有權登記，難認該案相對人使用該土地係屬不法，而隻字未提及被告朱麗雪就福沃段529-2地號土地具所有權或使用權；另就前開二則判決，觀其內容均未提及福沃段529-2地號土地，無從據以認定被告朱麗雪有權占有該土地。再者，福沃段529-2地號土地已於94年4月7日登記為中華民國所有，由原告管理，被告朱麗雪並未舉證證明其自94年4月7日後占有該土地係基於何法律上之原因（如買賣、租賃、借貸），難認其抗辯可採，應認被告朱麗雪占有福沃段529-2地號土地係屬無權占有。準此，原告本於土地登記管理人之地位，代表中華民國請求被告朱麗雪將如主文第6項所示之地上物、廢棄物拆除，並騰空返還土地，及給付相當於租金之不當得利，均為行使法律賦予之正當權利，難認有何違反誠信原則之情事。

(三)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；上開規定於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦有明定。而土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，為土地法施行法第25條所明定；又土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，亦為土地法第148條所明定；再者，上開計收租金之規定，非不得據為計算本件相當租金利益之基準。然而，土地法第97條第1項所稱以年息百分之10為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定之。經查，清水段1007地號土地位處斜坡，且因雜草叢生無法前往；福沃段528-2、529-2則堆滿廢棄物，人工砂石，並坐落有鐵皮屋、

圍籬，作為停放卡車、堆放廢棄物及回收場使用，該3筆土地四周均無人居住或有商業活動等情，有本院114年9月9日履勘筆錄暨現場照片在卷可參（本院卷第313至345頁），並斟酌本件被告占用前開土地係基於一定程度之營業或出租使用而獲取相當之利益，故被告占用前開3筆土地所得相當租金之利益，均應以申報地價年息6%計算為合理，原告請求按年息10%計算，被告周正勇等6人抗辯應酌減至5%，均無可採。而清水段1007地號土地108至110年、111至114年之申報地價分別為每平方公尺150元、180元；福沃段528-2、529-2地號土地108年、109至110年、111至114年之申報地價分別為150元、160元、180元（參本院卷第589至591頁），惟原告主張清水段1007地號土地；福沃段528-2及529-2地號土地之111年申報地價分別為150元、160元，依聲明拘束性原則，自應以此作為計算基準。另被告周正勇、周治齊、黃金財、阮氏海燕自113年5月1日至113年6月28日清除地上物完畢而交還土地予原告前，仍共同無權占有不爭執事項(二)所示之土地；被告周正勇、李俊慰、滿斗公司自113年5月1日至113年10月31日交付土地予被告朱麗雪前，仍共同無權占用不爭執事項(三)所示之土地等情，亦為被告周正勇等6人所不爭執（本院卷第471頁），因而應列入該等土地各自計算租金之期間，並均按年息6%計算本件被告無權占用土地之相當租金之利益數額如下：

1. 被告周正勇、周治齊、黃金財、阮氏海燕自108年5月1日至113年6月28日共同無權占用前開清水段1007地號土地14.87平方公尺為731元（計算式：108年5月至111年結束，共44個月為 $150 \times 14.87 \times 6\% \times 44 / 12 = 490.71$ ；112年1月至113年4月30日，共16月為 $180 \times 14.87 \times 6\% \times 16 / 12 = 214.128$ ；113年5月1日至113年6月28日，共1.93月為 $180 \times 14.87 \times 6\% \times 1.93 / 12 = 25.82919$ ，三者合計731元，元以下四捨五入）。
2. 被告周正勇、李俊慰、滿斗公司自108年5月1日至113年10月31日共同無權占用前開福沃段528-2、529-2地號土地共

2,975.09平方公尺為162,440元（計算式：108年5月1日至108年12月31日，共8月為 $150 \times 2,975.09 \times 6\% \times 8 / 12 = 17,850.54$ ；109至111年，共3年為 $160 \times 2,975.09 \times 6\% \times 3 = 85,682.592$ ；112年1月1日至113年10月31日，共22月為 $180 \times 2,975.09 \times 6\% \times 22 / 12 = 58,906.782$ ，三者合計162,440元，元以下四捨五入）。

3.被告周正勇、李俊慰、滿斗公司自113年11月1日起迄今仍共同無權占用前開福沃段528-2地號土地共12.97、102.52（合計115.49）平方公尺，故應至返還該土地之日止按月給付之租金為104元（計算式： $180 \times 115.49 \times 6\% \div 12 = 104$ 元，元以下四捨五入）。

4.被告朱麗雪自113年11月1日至114年10月31日無權占用前開福沃段529-2地號土地共1,255.01平方公尺為13,554元（計算式： $180 \times 1,255.01 \times 6\% \times 1 = 13,554$ 元，元以下四捨五入）；並自114年11月1日起（即原告追加起訴之月份）迄今仍無權占用該土地，故應至返還該土地之日止按月給付之租金為1,130元（計算式： $180 \times 1,255.01 \times 6\% \div 12 = 1,130$ 元，元以下四捨五入）。

5.前開1.之租金731元部分，原告不爭執被告周正勇等6人已給付473元；前開2.之租金162,440元部分，原告不爭執被告周正勇等6人已給付89,024元（本院卷第471頁），故原告尚得請求該2項相當於租金之不當得利應分別為258元（計算式： $731 - 473 = 258$ 元）、73,416元（計算式： $162,440 - 89,024 = 73,416$ ）。

(四)又原告前述請求被告等人給付相當於不當得利之損害賠償債權（不包含請求按月給付之部分），核屬無確定期限之給付，既經原告對被告周正勇等6人於起訴時請求；及對被告朱麗雪於追加起訴時請求，且其等迄今均未給付，應負遲延責任。是以原告請求被告周正勇、周治齊、黃金財、阮氏海燕應連帶給付原告258元；被告周正勇、李俊慰、滿斗公司應連帶給付原告73,416元，及均自113年5月8日起（參本院

送達回證，附民卷第27、29、33、35、37、41頁）至清償日止；被告朱麗雪應給付原告13,554元，及自民事追加被告暨辯論意旨狀送達翌日（即114年11月12日，參本院公務電話紀錄，本院卷第587頁）起至清償日止，均按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告請求被告周正勇、周治齊、黃金財、阮氏海燕應連帶給付原告258元；被告周正勇、李俊慰、滿斗公司應連帶給付原告73,416元，及均自113年5月8日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；請求被告朱麗雪應給付原告13,554元，及自114年11月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；並請求被告周正勇、李俊慰、滿斗公司應將如主文第3項所示土地之地上物、廢棄物清除，騰空返還土地予原告，及自113年11月1日起至騰空返還該土地之日止按月連帶給付原告104元；另請求被告朱麗雪將如主文第6項所示土地之地上物、廢棄物清除，騰空返還土地予原告，及自114年11月1日起至騰空返還該土地之日止按月給付原告1,130元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、本件原告勝訴部分，應依原告之聲請命供相當之擔保宣告假執行；並依被告周正勇等6人之聲請及依職權為被告朱麗雪分別酌定相當之擔保金（以被告應分別給付相當於租金之不當得利數額與應返還土地之價額合計）宣告免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

九、原告與被告周正勇等6人間之訴訟，係於刑事訴訟程序提起附帶民事訴訟經本院刑事庭裁定移送前來，依刑事訴訟法第504條第2項規定，所提附帶民事訴訟部分免納裁判費，而無裁判費分擔之問題，惟就其餘訴訟費用（如鑑定費），仍應依民事訴訟法第78條規定，由全部被告共同負擔；另原告於

本件移送民事庭後，追加訴之聲明第3項，就此追加部分之訴訟費用（即裁判費9,040元），亦應依前開規定，諭知由敗訴之被告朱麗雪負擔。至於參加訴訟費用部分，則依同法第86條第1項規定，由參加人朱麗雪負擔。

中華民國 115 年 1 月 27 日
民事簡易庭 法官 張嘉佑

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 115 年 1 月 27 日
書記官 賴永堯

附圖：

