

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第83號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 程光儀律師

張義群律師

被告 欣源企業有限公司

兼 法 定

代 理 人 林進元(林孝德之承受訴訟人)

共 同

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

共 同

複 代理人 柯宏奇律師

周銘皇律師

被 告 林振烽(林孝德之承受訴訟人)

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告欣源企業有限公司應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示編號A、面積924.27平方公尺之鐵皮工廠建物，編號B、面積32.73平方公尺之鐵皮貨櫃及編號C、面積34.45平方公尺之鐵皮貨櫃等移除騰空後，將上開土地返還予原告。

二、被告林進元、林振烽應將系爭土地上如附圖所示編號D、面

01 積38平方公尺之一層鐵皮屋，編號E、面積42.96平方公尺之
02 鐵皮棚架及編號F、面積904.03平方公尺之農作、水泥柱等
03 移除騰空後，將上開土地返還予原告。

04 三、被告欣源企業有限公司應給付原告新台幣（下同）9,414
05 元，及自民國111年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之
06 利息；並自111年11月1日起至交還第1項土地日止，按每月
07 給付原告1,569元。

08 四、被告林進元、林振烽應於繼承林孝德遺產範圍內連帶給付原
09 告2,976元，及自民國112年5月9日起至清償日止，按年息5%
10 計算之利息；另自111年10月17日起至交還第2項土地日止，
11 按月共同給付原告192元。

12 五、訴訟費用由被告欣源企業有限公司負擔2分之1，被告林進
13 元、林振烽連帶負擔2分之1。

14 六、本判決第1項於原告以60萬元為被告欣源企業有限公司供擔
15 保後，得假執行。但被告欣源企業有限公司如於假執行程序
16 實施前以188萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

17 七、本判決第2項於原告以60萬元為被告林進元、林振烽供擔保
18 後，得假執行。但被告林進元、林振烽如於假執行程序實施
19 前以187萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 事實

21 一、原告起訴主張：

22 （一）坐落苗栗縣○○鎮○○○段00地號土地為國有土地（下稱
23 系爭土地），原告為管理機關。被告欣源企業有限公司
24 （下稱被告公司）及被告林進元、林振烽之被繼承人林孝
25 德無權占用系爭土地，於其上搭建鐵皮工廠、放置鐵皮貨
26 櫃、棚架及耕作蔬菜、果樹等。雖原告與林孝德曾訂有國
27 有耕作租賃契約（下稱系爭租約，卷第37頁），然林孝德
28 卻違反系爭契約第5條第2項規定，由被告公司違法興建工
29 廠，原告已於民國101年12月4日發函要求其於同年12月20
30 日恢復農作物之使用，否則將終止租約（卷第95頁），其
31 仍未改善，故依法終止系爭租約。爰依民法第767條規

01 定，請求被告公司、林孝德將系爭土地之地上物清除騰空
02 後，將系爭土地返還原告。嗣林孝德於訴訟進行中死亡，
03 其繼承人為被告林進元、林振烽（下合稱被告林進元等2
04 人，其餘繼承人均拋棄繼承），乃聲明其等承受訴訟。

05 （二）被告林進元等2人及被告公司無權占用系爭土地，致原告
06 受有無法管理使用系爭土地之損害，原告自得依民法第17
07 9條之規定請求被告返還相當於租金之利益。按國有非公
08 用不動產租賃作業程序第55點、國有非公用不動產被占用
09 處理要點第7點及國有非公有不動產使用補償金計收基準
10 表第1項前段之規定「出租不動產之租金，除另有規定
11 外，依下列計算方式計收：(一)基地：年租金為當期土地申
12 報地價總額乘以百分之五。(三)農作地（含原林乙地）、畜
13 牧地、養地及養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物
14 單價乘以租約約定之正產物收穫量乘以千分二百五十」。
15 被告等無權占用附圖A、B、C、D、E、F所示土地，所受不
16 當得利部分，分述如下：

17 1.附圖A、B、C部分：

18 系爭土地109年之申報地價為新臺幣（下同）380元（卷第
19 29頁），而被告公司占用系爭土地991.45平方公尺、年息
20 5%，每月相當於租金之利益為1,569元【計算式：380×99
21 1.45×年息百分之5÷12（無條件捨去）=1,569元（元以下
22 四捨五入，下同）】，自110年7月1日起至12月31日止計6
23 個月，則原告得請求之金額為9,414元【計算式：1,569×6
24 =9,414元】。

25 2.附圖D、E部分：

26 被告林進元等2人占用系爭土地面積為80.96平方公尺、年
27 息5%，每月相當於租金之利益為128元【計算式：380×8
28 0.96×年息率百分之5÷12（無條件捨去）=128元】，自110
29 年7月1日起至111年10月16日止計15個月又16天，原告得
30 請求之金額為1,984元【計算式：128×15+128×(16÷31)=1,
31 984元】。

01 3.附圖F部分：

02 系爭土地上之農作範圍(含水泥柱)，其正產物種類為甘
03 藷、正產物單價為5元、單位面積正產物收穫量為0.6804
04 公斤、占用面積為904.03平方公尺、年息千分之25，每月
05 相當於租金之利益為64元【計算式： $5 \times 0.6804 \times 904.03 \times$ 年
06 息率百分之25 $\div 12$ (無條件捨去) $= 64$ 元】，自110年7月1日
07 起至111年10月16日止共計15個月又16天，則原告得請求
08 之金額為992元【計算式： $64 \times 15 + 64 \times (16 \div 31) = 992$ 元】。

09 4.綜上，被告公司無權占用系爭土地如附圖A、B、C部分，
10 自110年7月1日起至110年12月31日止，原告得請求之金額
11 總計為9,414元。又林孝德於死亡前之自110年7月1日起至
12 111年10月16日止無權占用系爭土地如附圖D、E、F部分，
13 原告得請求2,976元($1,984 + 992 = 2,976$)，此部分由被
14 告林進元等2人於繼承林孝德遺產範圍內連帶給付原告。
15 再被告等人迄今仍繼續無權占用系爭土地，被告公司應自
16 111年11月1日起至交還系爭土地日止，按月給付原告1,56
17 9元，被告林進元等2人應自111年10月17日起至交還系爭
18 土地日止，按月共同給付192元($128 + 64 = 192$)。

19 (三)並聲明：(1)如主文第1至3項所示。(2)被告林進元、林振烽
20 應於繼承林孝德之遺產範圍內連帶給付2,976元，及自綜
21 合辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
22 之利息；另自111年10月17日起至交還第2項聲明所示土地
23 之日止，按月共同給付原告192元。(3)訴訟費用由被告負
24 擔。(4)願供擔保請准宣告假執行(卷第262、263頁)。

25 二、被告公司及林進元抗辯：原告與林孝德間存有租賃關係，系
26 爭租約之租期為92年1月1日至101年12月31日，租期屆滿
27 後，林孝德均有按時繳納原告寄發之繳費單(卷第69至75
28 頁)，系爭土地歷年來均為林孝德所使用，原告也未反對，
29 是系爭租約應已默示更新。又繳費單上所稱之補償金與租金
30 名稱雖有異，惟補償金為使用土地之對價，應屬租金。且原
31 告多年來收受補償金，被告等多年來基於信賴關係，如准予

01 拆除地上物，被告等所受損害可謂甚鉅，原告係以損害被告
02 為目的而提起本件訴訟，應為權利濫用。並聲明：(1)原告之
03 訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受
04 不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、被告林振烽受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出
06 書狀作何聲明或陳述。

07 理 由

08 一、被告林振烽經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
09 訴訟法第386條，各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造
10 辯論而為判決。

11 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上及法律上之陳述，
12 者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第256條定有明文。
13 原告原訴之聲明關於請求被告拆除地上物之範圍，僅係未經
14 地政機關測量之估計面積，經地政機關測量並製作複丈成果
15 圖後，原告提出綜合辯論意旨狀，更正聲明如前一、(三)
16 所示（卷第262、263頁），核其變更係屬補充或更正事實上
17 及法律上之陳述，揆諸前開規定，均應准許。

18 三、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
19 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
20 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
21 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；民事訴訟
22 法第168條、第175條分別定有明文。經查，林孝德於訴訟繫
23 屬中111年10月17日死亡，其繼承人為林戴阿蓮、林淑蘭、
24 林進元及林振烽，而林戴阿蓮、林淑蘭於111年12月19日拋
25 棄繼承等情，有繼承系統表、繼承人之戶籍謄本、除戶謄
26 本、本院家事法庭通知等件附卷可佐（卷第159至177、235
27 至237頁），是原告聲請被告林進元及林振烽承受訴訟（卷
28 第186頁），應予准許。

29 四、原告主張系爭土地為國有土地，其為管理機關，被告公司及
30 林進元等2人在系爭土地上設置系爭地上物等情，業據其提
31 出土地登記第一類謄本、現場照片等在卷（卷第29至33

頁）。並經本院會同兩造及竹南地政人員到場會勘屬實，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖等在卷可憑（卷第125至128及131至140頁），且為被告等所不爭執，堪信上開主張為真實。

五、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條第1項前段、中段定有明文。被告公司及被告林進元等2人不爭執系爭土地為國有，原告為管理機關，並均自認占用系爭土地設置如附圖編號A至F所示之系爭地上物，則被告等應就其占有系爭土地具有正當權源乙節負舉證責任。經查，林孝德違反系爭租約第5條第2項之規定，違法興建工廠，原告已於101年12月4日發函要求林孝德於同年12月20日前恢復耕作農作物，逾期即終止系爭租約（卷第95頁），被告等迄未改正，故系爭租約業經原告終止甚明。雖林孝德辯稱於101年12月31日後持續繳納補償金，兩造已默示更新租賃契約云云，然林孝德雖繳納補償金，惟參以其提出之補償金繳款通知書所載（卷第69至75頁），其上均已註明「無合法使用權源，依民法第179條規定給付不當得利」等語，故被告等明知係無權占用系爭土地，空言狡辯更新租約云云，實屬無稽。故原告主張被告等無權占有系爭土地，應拆除附圖編號A至F所示之系爭地上物後返還土地，自屬可採。

六、不當得利部分：

（一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179條前段有明文規定；又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。查被告公司及林進元等2人無權占用系爭土地，足認其等獲有相當租金之利益，使原告受有無法收益系爭土地之損害。

是原告依民法第179條不當得利之規定，請求給付相當於租金之不當得利，依法有據。

(二) 又按國有非公用不動產租賃作業程序第55點、國有非公用不動產被占用處理要點第7點及國有非公有不動產使用補償金計收基準表第1項前段之規定，(一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。(三)農作地（含原林乙地）、畜牧地、養地及養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫量乘以千分二百五十。經查，系爭租約已於101年12月20日後終止，如前四、所述，則原告請求自110年7月1日起算相當於租金之不當得利，為有理由。而系爭土地於109年之申報地價均為每平方公尺380元，甘藷每公斤5元，有原告提出之申報地價查詢資料及110年度苗栗縣政府公告實物折徵代金標準可憑（卷第29、35頁）。據此計算：

(1)被告公司無權占用如附圖編號A、B、C基地部分共991.45平方公尺，每月受有相當於租金之不當得利金額為1,569元【計算式： $991.45 \times 380 \times 0.05 \div 12 = 1,569$ 元】，自110年7月1日至110年12月31日共6月，應給付9,414元；另自111年11月1日起至返還主文第1項所示土地日止，按月給付原告1,569元。

(2)被告林進元等2人無權占用如附圖編號D、E基地部分共80.96平方公尺，每月受有相當於租金之不當得利金額為128元【計算式： $80.96 \times 380 \times 0.05 \div 12 = 192$ 元】，自110年7月1日至111年10月16日止，應給付1,984元。另占用編號F部分904.03平方公尺，依正產物即甘藷單價計算，每月受有相當於租金之不當得利金額為64元【計算式： $904.03 \times 5 \times 0.6804 \times 0.25 = 64$ 元】，自110年7月1日至111年10月16日止，應給付992元。基此，被告林進元等2人占用如附圖編號D、E、F部分，應於繼承林孝德遺產範圍內連帶給付原告2,976元（計算式： $1,984 + 992 = 2,976$ ），另自111年10月17日起至返還主文第2項所示土地

01 日止，按月共同給付原告192元（計算式：128+64=19
02 2）。

03 七、權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
04 的；民法第148條第1項定有明文。而該條係規定行使權利，
05 不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人
06 喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所
07 定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判決意旨參
08 照）。被告公司及被告林進元等2人抗辯原告提起本件訴
09 訟，有權利濫用情事云云。惟被告等自系爭租約終止後無權
10 占用系爭土地迄今長達10年餘，且其等明知自身非法占用等
11 節，業經本院審認如前，則原告為保障國有土地之公共利
12 益，請求被告返還，依法有據，縱被告因此而受有損害，乃
13 係其自身違約、侵占國有土地不法行為所致，顯無保護必
14 要，更與權利濫用規定不符。被告等飾詞卸責，誠不足取。

15 八、綜上所述，原告依物上請求權及不當得利之法律關係，請求
16 被告公司、及被告林進元等2人分別將系爭土地上如附圖所
17 示編號A至F之系爭地上物拆除騰空後，將上開土地返還原告，
18 暨給付如主文第3、4項所示之不當得利及利息，為有理由，
19 應予准許。

20 九、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核無
21 不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

22 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
24 民事第一庭 法 官 黃怡玲

25 以上正本係照原本作成。

26 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（須
27 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
29 書記官 陳映綺