

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第45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 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 鉅承營造有限公司

鉅耐企業有限公司

兼上二人

法定代理人 黃汝強

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鉅承營造有限公司、鉅耐企業有限公司、黃汝強應將座落苗栗縣○○市○○段0000地號、2103地號土地上，如附圖苗栗縣頭份地政事務所民國113年3月22日土地複丈成果圖所示，編號A部分面積14.48平方公尺棚架（含下方水泥地）、編號B部分面積18.14平方公尺棚屋（含下方水泥地）、編號D部分面積177.65平方公尺工廠（含下方水泥地）、編號E部分面積458.74平方公尺水泥鋪面除去騰空，並將土地返還予原告。

二、被告鉅承營造有限公司、鉅耐企業有限公司、黃汝強應給付原告新臺幣80,220元，及自民國113年5月16日起至清償日

止，按週年利率百分之5計算之利息。並自民國112年12月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣1,337元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用除減縮部分外，由被告負擔。

五、本判決第一項，於原告以新臺幣446,007元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,338,020元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項前段，得假執行。但被告如以新臺幣80,220元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段於所命各期給付到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣1,337元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求：「一、被告應將座落於苗栗縣○○市○○段0000地號、2103地號土地（以下各以地號稱之或合稱系爭土地）上，如原證二略圖所示鐵皮棚房、鐵皮棚架、水泥地等地上物拆除（占用面積約1,164平方公尺，實際面積詳以地政機關實測為準），將土地返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）168,576元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自民國112年11月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告2,328元。三、願供擔保請准宣告假執行。」等（卷第13頁）。嗣經地政機關實地測量後，原告於113年5月2日具狀更正聲明一及二為：「一、被告三人應將系爭土地上，如附圖苗栗縣頭份地政事務所113年3月22日土地複丈成果圖所示，編號A部分面積14.48平方公尺棚架（含下方水泥地）、編號B部分面積18.14平方公尺棚屋（含下方水泥地）、編號D部分面積177.65平方公尺工廠（含下方水

泥地）、編號E部分面積458.74平方公尺水泥鋪面除去騰空，並將土地返還予原告。二、被告三人應給付原告96,806元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自112年11月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告1,337元。」（卷第101頁、第125頁）。本院審酌原告上開變更聲明，其訴訟標的法律關係及請求原因事實並未變更，僅減少請求拆除地上物之面積及返還不當得利數額，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，應予准許。

## 二、原告主張：

(一)系爭土地係中華民國所有，由原告管理。被告三人（起訴狀誤載被告鉅耐企業有限公司為鉅耐有限公司）無權占用系爭土地，被告三人所有地上物現況為鐵皮棚房、鐵皮棚架、水泥地等（下稱系爭地上物），並經苗栗縣頭份地政事務所（下稱頭份地政）測量人員到場測量，並繪製附圖之複丈成果圖顯示被告等占用系爭土地如編號A部分面積14.48平方公尺棚架（含下方水泥地）、編號B部分面積18.14平方公尺棚屋（含下方水泥地）、編號D部分面積177.65平方公尺工廠（含下方水泥地）、編號E部分面積458.74平方公尺水泥鋪面（下稱如附圖編號A、B、D、E）。原告爰依民法第767條規定，請求被告應將如附圖編號A、B、D、E除去騰空，並將系爭土地返還原告。

(二)被告無權占用系爭土地，因此受有相當於租金之不當得利。系爭土地位處頭份市區，與頭份市中心車程僅3分鐘，鄰近苗栗縣頭份市新興國小約2分鐘車程、頭份國小約3分鐘車程，附近有頭份國中、大潤發、尚順百貨公司、尚順主題樂園、全聯福利中心、便利商店、中山路傳統市場、頭份市公所、為恭醫院、苗栗縣政府消防局頭份消防分隊及各式連鎖品牌餐飲等，距國道一號頭份交流道僅需2分鐘、竹南火車站約11分鐘，交通狀況及生活機能佳。因此，原告以申報地價年息百分之5計算請求相當於租金之不當得利。被告占用2

051地號土地面積32.62平方公尺、占用2103地號土地面積63  
6.39平方公尺，原告於土地法第97條限度內，均以申報地價  
年息百分之5計算，請求被告應給付原告自106年3月1日起至  
112年10月31日止之不當得利共96,806元，並自112年11月1  
日起至返還土地之日止，按月給付原告1,337元（計算式詳  
卷第127頁）。並聲明：如上述變更之聲明。並願供擔保請  
准宣告假執行。

三、被告鉅承營造有限公司、鉅耐企業有限公司、黃汝強則以：  
對附圖之複丈成果圖沒有意見，同意拆除並歸還占用之土  
地。就不當得利部分，原告請求超過5年部分，被告提出時  
效抗辯。被告就原告起訴前5年之不當得利請求沒有意見等  
語資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

四、本院協同兩造簡化爭點如下（卷第140至141頁）：

(一)不爭執事項

- 1.座落苗栗縣○○市○○段0000○0000地號土地（即系爭土地）為中華民國所有，管理人為財政部國有財產署（卷第17頁、第21頁）。
- 2.被告三人占用系爭土地如附圖編號A、B、D、E。
- 3.被告三人占用前項土地，自112年11月30日回溯5年期間，及按本件起訴日112年12月1日起至返還前項土地之日止，被告三人就2051、2103地號土地各享有相當於租金每月65元、1272元（合計1,337元）之不當得利。

(二)爭執事項

- 1.原告請求被告三人應將系爭土地上如附圖編號A、B、D、E地上物除去騰空，並將土地返還予原告，有無理由？
- 2.原告請求被告三人應給付原告96,806元暨自本件起訴狀繕本送達翌日（即113年5月16日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1,337元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)原告主張系爭土地為中華民國所有，管理人為原告（卷第17

頁、第21頁）。2051地號土地面積為609.64平方公尺，使用分區為河川區，使用地類別為農牧用地；2103地號土地面積為23,434.18平方公尺，使用分區為河川區，使用地類別為水利用地；被告所有系爭地上物占用系爭土地如附圖編號A、B、D、E等情，有系爭土地查詢資料（卷第17頁、第21頁）、本院113年3月22日勘驗筆錄及照片為證（卷第75至91頁），並由頭份地政繪製系爭地上物占用系爭土地之位置面積如附圖所示，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

(二)就上開爭執事項1.部分：

- 1.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。
- 2.被告就系爭土地為中華民國所有，管理人為原告。被告所有系爭地上物占用如附圖所示編號A、B、D及E所示位置及面積，亦不爭執。被告並同意拆除如附圖所示編號A、B、D、E地上物並將占用之土地返還原告（卷第139至140頁），因認原告此部分之請求，為有理由。

(三)就上開爭執事項2.部分：

- 1.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；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，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號判例意旨可資參照。又於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條亦定有明文。該項規定，於租用基地建築房屋之情形準用之，同法第105條規定甚明。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行細則第25條規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。另按前開規定租用基地建築房屋之租

01 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。  
02 於無權占有他人土地使用收益之情形，雖非當然一體適用，  
03 然未嘗不可據為計算不當得利利益之標準。又基地租金之數  
04 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工  
05 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等  
06 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價  
07 年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例可  
08 資參照）。

09 2.被告所有之地上物無權占有系爭土地而受利益，致原告無法  
10 使用而受有損害，原告主張被告應返還無權占有土地所受相  
11 當於租金之不當得利，於法有據。系爭土地雖為河川區之農  
12 牧用地、水利用地，但被告占用系爭土地蓋設棚架、棚屋及  
13 工廠，顯將系爭土地作為建築房屋之基地使用，認依上開土  
14 地法第105條、第97條規定之意旨，得以土地及建築物價值  
15 計算相當於租金利益之標準。依本院履勘所見，被告之系爭  
16 地上物多係鐵皮搭設，空間亦簡單區隔，其中占用系爭土地  
17 最大面積之地上物係水泥鋪面（即編號E），其價值應不甚  
18 高。因此，本件審酌被告使用系爭土地之租金，應以土地價  
19 值為主要計算標準較為妥適。系爭土地於106年至112年之申  
20 報地價為每平方公尺400元至500元不等（卷第105至111  
21 頁）。依原告陳述，系爭土地位處頭份市區，鄰近國小國  
22 中、大賣場等商場、便利商店，亦鄰近市公所、醫院、交流  
23 道、火車站等，交通便捷及生活機能佳，有原告提出之Goog  
24 le網路地圖為證，被告亦無爭執。是本院審酌上情，及系爭  
25 土地之地目、位置、交通便捷度、附近工商繁榮程度、經濟  
26 用途，以及被告所有地上物狀態，參以原告所受損害等因  
27 素，依土地法第97條第1項規定，認原告主張系爭土地相當  
28 於租金之不當得利以該土地申報地價年息百分之5計算為適  
29 當。依原告計算結果，原告主張被告占用面積合計為669.01  
30 平方公尺，按各年申報地價年息5%計算，自被告106年3月1  
31 日起占有至112年10月31日止，受有相當租金之利益為96,80

01 6元(計算式詳卷第127頁)。及被告自原告起訴後至返還土地  
02 前仍屬無權占用，是原告一併請求自112年11月1日起至返還  
03 土地之日止，按月給付1,337元(計算式詳卷第127頁)。

04 3.按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一  
05 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而  
06 消滅，民法第126條定有明文。被告於言詞辯論期日提出自  
07 原告112年11月30日起訴前5年以外相當於租金之不當得利，  
08 依上開規定，其請求權已罹於時效之抗辯。兩造遂於言詞辯  
09 論期日同意就下列事項不予爭執，即被告三人所占用如附圖  
10 編號A、B、D、E之系爭土地，自112年11月30日回溯5年期  
11 間，及按本件起訴日112年12月1日起至返還前項土地之日  
12 止，被告三人就2051、2103地號土地各享有相當於租金每月  
13 65元、1272元(合計1,337元)之不當得利(卷第140頁)，  
14 則被告需給付原告相當於租金之不當得利，就自原告起訴即  
15 112年11月30日起，回溯5年相當租金之利益為80,220元(計  
16 算式： $1,337\text{元} \times 12 \times 5 = 80,220\text{元}$ )；被告自112年12月1日起  
17 至返還土地之日止按月應給付原告1,337元。是以，原告請  
18 求逾此範圍部分，應予駁回。

19 4.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
20 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
23 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限  
24 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條定有  
25 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
26 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經  
27 約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為民法第2  
28 33條第1項前段、第203條所明定。本件原告請求被告返還8  
29 0,220元不當得利請求權，係無確定期限之債務，本件起訴  
30 狀繕本係於113年5月15日送達被告，有送達回證3件附卷為  
31 證(卷第115至119頁)。被告於該翌日即113年5月16日起應

負遲延責任，是原告自得請求被告給付自113年5月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

六、綜上，原告基於民法第767條所有物返還請求權規定，訴請被告拆除如附圖編號A、B、D、E地上物，返還所占用之土地；另依據民法第179條不當得利規定，請求被告給付不當得利，應屬有據，是原告主張(一)被告鉅承營造有限公司、鉅耐企業有限公司、黃汝強應將如附圖編號A、B、D、E地上物除去騰空，並將土地返還予原告。(二)被告鉅承營造有限公司、鉅耐企業有限公司、黃汝強應給付原告80,220元，及自113年5月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自112年12月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告1,337元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，主文第2項命被告給付金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執行，故原告此部分假執行聲請，係促使法院依職權發動假執行宣告，毋庸另為准駁之諭知。原告其餘勝訴部分，核與法律規定相符，爰依被告占用系爭土地面積合計669.01平方公尺、公告現值每平方公尺2,000元計算（卷第17頁、第21頁），被告占用系爭土地之價值為1,338,020元（計算式：2,000元×669.01＝1,338,020元），酌定相當擔保金額准許之。併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告得預供擔保免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失其依據，併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據經審酌後，對於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

民事第一庭 法 官 張淑芬

以上正本係照原本作成。

01 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  
02 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
03 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日  
04 書記官 郭娜羽