

臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度投簡字第470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 黃瑞妹

訴訟代理人 黃文彥

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣5萬8,892元，及自民國113年12月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告得以新臺幣5萬8,892元預供擔保而免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地，為中華民國所有，由原告所管理。詎被告於民國97年1月1日起無權占用系爭土地，設置如附件南投縣南投地政事務所112年7月6日埔土地複丈字第162100複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）編號A（面積144平方公尺）、編號B（面積18平方公尺）、編號C（面積22,438平方公尺）所示之地上物（下稱系爭地上物），而兩造間並未有租賃或其他合法使用關係，原告前依民法第767條之規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將占用部分土地返還予原告。嗣被告於113年9月20日將系爭複丈成果圖

01 編號A、編號B部分之土地點還予原告；編號C部分之地上物  
02 則於113年3月15日拋棄，是被告因無權占有340地號土地，  
03 享有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，自應負不當  
04 得利之責任，爰依不當得利法律關係，就系爭複丈成果圖編  
05 號A、編號B所示地上物部分，以340地號土地之申報地價5%  
06 為計算基準，請求自101年4月1日起至113年9月20日之不當  
07 得利共計新臺幣(下同)2,124元；編號C所示地上物部分，則  
08 依國有非公用不動產被占用處理要點第6點、第7點暨附表規  
09 定，請求被告加計法定遲延利息償還自101年4月1日起至113  
10 年3月15日之不當得利價額共計11萬3,855元等語，並聲明：  
11 (一)、被告應給付原告11萬5,979元，及自民事更正聲明暨陳  
12 報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
13 息。(二)、原告並願供擔保，請准宣告假執行。

## 14 二、被告則以：

15 被告自80年9月6日起向原告承租340地號土地，租賃期間至9  
16 2年12月31日止。本件被告同意自行拆除系爭地上物，且拆  
17 除、點交完畢，惟對於其因占有340地號土地，享有相當於  
18 租金之不當得利部分，則有民法消滅時效規定之適用，爰主  
19 張時效抗辯等語，並聲明：原告之訴駁回。

## 20 三、本院得心證理由：

21 (一)原告主張340地號土地為中華民國所有，由原告所管理，而  
22 被告以系爭地上物占用系爭土地，於113年9月20日將系爭複  
23 丈成果圖編號A、編號B部分之土地點還予原告；於113年3月  
24 15日將編號C部分之地上物拋棄之事實，業據其提出所述相  
25 符之土地建物查詢資料、地籍圖、土地使用現況圖、現場照  
26 片、拋棄權利證明書、勘查案件紀錄表等件為證(見本院卷  
27 第18頁、第19頁至第24頁、第25頁至第32頁、第285頁至第2  
28 86頁)，且經本院會同當事人及南投縣南投地政人員履勘現  
29 場屬實，有勘驗筆錄附卷可稽(見本院卷第147頁至第164  
30 頁)，且有系爭複丈成果圖為憑(見本院卷第167頁)，而  
31 為被告所是認，應認原告之主張，堪信為真實。

01 (二)無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。  
02 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179  
03 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無  
04 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得  
05 請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所  
06 受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金  
07 之利益為社會通常之觀念，是占用人抗辯其占有系爭土地所  
08 得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採  
09 (最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照)。

10 (三)本件被告無權占用340地號土地如系爭複丈成果圖所示編號

11 A、編號B部分相當於租金之不當得利：

12 1.地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價  
13 百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之  
14 八者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規  
15 定地價之地方，指最近三年之平均地價，土地法。土地所有  
16 權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法第110條第1  
17 項、第2項第148條明文規定，是原告主張以系爭土地申報總  
18 價額年息百分之5為計算相當於租金之不當得利基準，應屬  
19 可採。又上開土地申報地價107至110年為每平方公尺20元，  
20 111至112年為每平方公尺21元，113年為每平方公尺22元，  
21 有土地建物查詢資料、土地登記第二類謄本暨地價查詢資  
22 料、地價第一類謄本存卷可查（見本院卷第17頁、第101  
23 頁、第253頁）。本件原告請求被告給付自101年4月1日起至  
24 113年9月20日止，相當租金之不當得利2,124元，惟按無權  
25 占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，亦屬社會通常  
26 之觀念；且租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法  
27 第126條所明定，至於終止租約後之賠償與其他無租賃契約  
28 關係之賠償，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用土地之代  
29 價，債權人應同樣按時收取，不因其契約終止或未成立而謂  
30 其時效之計算應有不同，最高法院61年度台上字第1695號判  
31 決、49年度台上字第1730號判決意旨參照，本件被告已為時

01 效抗辯，原告逾5年部分相當於租金之請求權，已罹於時效  
02 ，參照上開說明，原告應僅可請求被告給付其占用範圍自本  
03 院收受民事起訴狀前5年內(本院於112年2月21日收文)至原  
04 告請求之113年9月20日為止，爰依上開標準計算原告得請求  
05 被告給付之金額為1,094元(計算式詳如附表一)。

06 2.從而，原告請求被告給付自107年2月22日至113年9月20日期  
07 間，無權占有系爭土地所受利益共計1,094元暨自民事更正  
08 聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5  
09 計算之利息之部分，核屬有據。逾此部分，即屬無據。

10 3.至被告辯稱系爭複丈成果圖所示編號A、編號B部分之土地，  
11 其上之鐵皮棚房為農牧局補助搭建，該鐵皮棚房所有權應屬  
12 農牧局，且上開土地上之水泥道路現已雜草叢生無法耕作等  
13 詞為辯，惟查，上述鐵皮棚房於兩造間租賃契約存續期間業  
14 已存在，有農林航空測量所88年9月24日類比航攝影像可稽  
15 (見本院卷第135頁)，而該鐵皮棚房業經被告拆除，亦有現  
16 場照片可證(見本院卷第275頁)，而被告迄今未提出該鐵皮  
17 棚房所有權屬農牧局所有之相關事證，且亦無法說明若其非  
18 該鐵皮棚房之所有權人，被告何以得拆除鐵皮棚房，綜合上  
19 情，堪認該鐵皮棚房所有權應為被告所有。況被告截至113  
20 年9月20日始將上開編號A、編號B部分之土地點還予原告，  
21 此有勘查案件紀錄表為證(見本院卷第286頁)，被告於此期  
22 間仍享有占用上開土地之利益，甚為明確。是被告辯稱其非  
23 鐵皮棚房之所有權人，且未積極使用系爭土地，其應無受有  
24 相當於租金之不當得利部分，委不足取，不足採信。

25 (四)本件被告無權占用340地號土地如系爭複丈成果圖所示編號C  
26 部分相當於租金之不當得利：

27 1.占用情形為農作者，其計收基準依農作每年按當地地方政府  
28 公告當期正產物單價乘以正產物收穫總量乘以千分之250計  
29 收，土地登記簿最後記載之地目為田、旱者，旱地目以甘藷  
30 價格計算，其收穫總量有等則者，依當地地方政府評定之同  
31 一等則為準，國有非公用不動產使用補償金計收基準表第2

01 項次定有明文。利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他  
02 一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五  
03 年間不行使而消滅，民法第126條亦有明文。

04 2.查系爭土地地目為林，且屬旱地，甘藷正產物單價中間等則  
05 22，每公頃年生產量計為3,250公斤等情，有南投縣分科土  
06 地分地目分等則生產量及價租標準表、國有林地租賃契約  
07 書、系爭土地資料存卷可參(見本院卷第17頁、第129頁、第  
08 207頁)，而107年至110年南投縣政府公告之公有耕地佃租實  
09 物折徵代金標準甘藷為每公斤5元、111年至113年每公斤5.5  
10 元，有南投縣政府107年至111年期縣有耕地佃租實物折徵代  
11 金標準公告可查(見本院卷第214頁至第218頁)，本院審酌34  
12 0地號土地使用分區為森林區，係屬林業用地，其上種有柿  
13 子、楠木、檳榔樹等地上物，認原告主張被告占用系爭土地  
14 之對價以相當於前揭國有非公用原林地之補償金計算價額，  
15 應屬適當。又本件被告已為時效抗辯，原告逾5年部分相當  
16 於租金之請求權，即已罹於時效，參照上開規定，原告應僅  
17 可請求被告給付其占用範圍自起訴前5年內至113年3月15日  
18 拋棄地上物止，爰依上開標準計算原告得請求被告給付之金  
19 額為5萬7,798元(計算式詳如附表二)。

20 3.從而，原告請求被告給付自107年2月22日至113年3月15日期  
21 間，無權占有系爭土地所受利益共計5萬7,798元暨自民事更  
22 正聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
23 5計算之利息之部分，核屬有據。逾此部分，則為無理由。

24 四、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告給付原告5萬8,  
25 892元，及自民事更正聲明暨陳報狀繕本送達翌日即113年12  
26 月9日(見本院卷第293頁)按年息百分之5計算之利息，為有  
27 理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則非有據，應予駁  
28 回。

29 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被  
30 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
31 宣告假執行。又原告雖於起訴狀表示願供擔保請准宣告假執

行等語，惟此僅係促請本院依職權為假執行之宣告，並非假執行之聲請，不另為准駁之諭知。被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出之證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 12 月 19 日

南投簡易庭 法官 陳怡伶

附件：南投縣南投地政事務所112年7月6日埔土地複丈字第162100複丈成果圖

附表一：

期間	不當得利之計算式（單位：新臺幣，元以下四捨五入）
107年2月22日至110年12月31日	$162 \text{ 平方公尺} \times 20 \text{ 元} \times 5\% \div 365 \times 1,409 = 625 \text{ 元}$
111年1月1日至112年12月31日	$162 \text{ 平方公尺} \times 21 \text{ 元} \times 5\% \times 2 = 340 \text{ 元}$
113年1月1日至113年9月20日	$162 \text{ 平方公尺} \times 22 \text{ 元} \times 5\% \div 365 \times 264 = 129 \text{ 元}$

附表二：

占用期間	正產物種類	單位面積正產物單價（元/公斤）	單位面積正產物收穫量（公斤/m <sup>2</sup> ）	占用面積（m <sup>2</sup> ）	年息率	月使用補償金（新臺幣）	月數	補償金數額（新臺幣）
107年2月22日至110年12月31日	甘藷	5	0.3250	22,438	25%	760元	46.9	35,644
111年1月1日至	甘藷	5.5	0.3250	22,438	25%	836元	26.5	22,154

(續上頁)

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

113年3 月15日								
合計	57,798							
記算式：(正產物單價x單位面積正產物收穫量x占用面積x年息率/12)x占用月數=補償金數額								

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，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起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 19 日  
書 記 官 洪 妍 汝