

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度重訴字第90號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 杜微

訴訟代理人 曾嘉雯律師

複代理人 葉凱禎律師

被告 陳仁璋

李雪如

傅松華

鍾昭財

徐顯民

徐啓誠 (遷出國外，送達處所不明)

徐文理

徐顯生

呂惠珠

劉坤奇

葉慧玲

兼上列二人

訴訟代理人 劉健堂

被告 鄭張秀鳳

訴訟代理人 張清雄律師

曾本懿律師

陳宥廷律師

被告 鄭珠會

趙韋雯

兼上列一人

訴訟代理人 鄭錦杏

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月9日言

01 詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

- 03 一、被告傅松華應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如
04 附圖一所示編號D部分面積50.38平方公尺之鐵皮矮牆、編號
05 E部分面積244.63平方公尺之香蕉果樹、編號F部分面積59.9
06 2平方公尺之磚造平房及涼棚、編號G部分面積16.15平方公
07 尺之香蕉果樹除去，並將土地返還原告。
- 08 二、被告傅松華應給付原告新臺幣9,039元，及自民國112年4月2
09 8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 10 三、被告傅松華應自民國110年2月1日起至返還第一項土地予原
11 告之日止，按月給付原告新臺幣479元。
- 12 四、被告鄭張秀鳳應給付原告新臺幣5,838元，及自民國113年7
13 月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 14 五、被告趙韋雯應將坐落屏東縣○○鄉○地段000○000○000○0
15 00地號土地上如附圖四所示編號池A部分面積871.24平方公
16 尺、編號池B部分面積208.15平方公尺、編號池C部分面積5
17 7.19平方公尺、編號池D部分面積627.87平方公尺之魚塭除
18 去及填平，並將土地返還原告。
- 19 六、被告趙韋雯應給付原告新臺幣2萬5,753元，及自民國112年4
20 月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 21 七、被告趙韋雯應自民國110年2月1日起至返還第五項土地予原
22 告之日止，按月給付原告新臺幣1,350元。
- 23 八、原告其餘之訴駁回。
- 24 九、訴訟費用由被告傅松華負擔百分之1、被告鄭張秀鳳負擔百
25 分之1、被告趙韋雯負擔百分之4，餘由原告負擔。
- 26 十、本件原告勝訴部分，於原告以新臺幣2萬3,000元為被告傅松
27 華、新臺幣2,000元為被告鄭張秀鳳、新臺幣46萬元為被告
28 趙韋雯供擔保後，各得對被告傅松華、鄭張秀鳳、趙韋雯為
29 假執行。但被告傅松華、鄭張秀鳳、趙韋雯如各以新臺幣6
30 萬6,744元、5,838元、135萬1,407元為原告預供擔保，各得
31 免為假執行。

01 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。
02 事實及理由
03 壹、程序部分：
04 一、按法人因合併而消滅者，訴訟程序在因合併而設立或合併後
05 存續之法人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第169條
06 第1項定有明文。又國家機關有處理該機關私法上事項之
07 權，為符合設機關分掌業務之旨，以利訴訟之實施，自有當
08 事人能力。而國家機關因裁撤或改組而不存在者，其性質與
09 法人因合併而消滅者相類，故其訴訟程序宜類推適用同條項
10 規定，在承受其業務之機關或單位承受其訴訟以前當然停
11 止。而上述承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
12 明，為民事訴訟法第175條第1項所明定。查本件原告原為交
13 通部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局），惟其於訴訟繫屬後之
14 民國113年1月1日改制為國營臺灣鐵路股份有限公司（下稱
15 臺鐵公司），並已完成公司設立登記，有經濟部113年1月1
16 日函及公司設立登記表在卷可稽（見本院卷四第179至192
17 頁）。又依臺鐵公司設置條例第3條第2項規定，臺鐵局原所
18 辦理之各項業務，均由臺鐵公司概括承受辦理，揆諸前揭說
19 明，本件訴訟程序在臺鐵公司承受訴訟以前當然停止。臺鐵
20 公司業於113年4月30日具狀聲明承受訴訟，有民事承受訴訟
21 狀（見本院卷四第177、178頁），核與民事訴訟法第169條
22 第1項、第175條第1項及第176條規定相符。其次，被告徐啓
23 誠於原告起訴時，為限制行為能力人，嗣因112年1月1日施
24 行之民法第12條規定，而於112年1月1日取得行為能力，其
25 法定代理人之代理權即消滅，原告具狀聲明由被告徐啓誠本
26 人承受訴訟（見本院卷四第227至229頁），合於民事訴訟法
27 第170條、第175條第1項、第2項及第176條規定。再者，被
28 告徐水銓於訴訟繫屬中之113年8月20日死亡，其繼承人為徐
29 顯民、徐顯生、徐文理、徐啓誠，有個人基本資料查詢、欽
30 等關聯查詢、本院113年10月22日函、拋棄繼承公告及繼承
31 系統表在卷可憑（見本院卷四第339至346頁、第357頁、第3

01 58頁；卷五第7頁），原告具狀聲明由上開繼承人承受訴訟
02 （見本院卷五第5、6頁），核與民事訴訟法第168條、第175
03 條第2項及第176條規定，亦無不合，先予敘明。

04 二、按訴訟送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
06 此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
07 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
08 2款、第3款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時原以
09 陳仁璋、李雪如、傅松華、鍾昭財、徐林月嬌、呂惠珠、劉
10 坤奇、葉慧玲、劉健堂、鄭張秀鳳、鄭珠會、趙韋雯、鄭錦
11 杏為被告，請求其等將如起訴狀附表一所示之地上物拆除，
12 將如起訴狀附表一所示土地騰空返還原告，並請求其等給付
13 如起訴狀附表二所示相當於租金之不當得利之金額予原告。
14 嗣因徐林月嬌於本件訴訟繫屬前即死亡，其繼承人為徐水
15 銓、徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生，原告乃更正、追加
16 徐林月嬌之全體繼承人為被告，又經地政機關測量實際占用
17 面積後，原告更正請求移除地上物之範圍及面積、減縮對被
18 告就相當於租金之不當得利之請求，原告另以其所管理坐落
19 屏東縣○○鄉○地段000地號土地（下稱系爭387地號土地）
20 亦遭被告趙韋雯占用，而追加請求返還該筆土地，並變更訴
21 之聲明如後述。核原告所為訴之變更、追加，關於請求返還
22 土地部分，乃基於同一社會基礎事實，並依地政事務所測量
23 結果補充或更正法律上、事實上陳述；關於請求金錢給付部
24 分，屬減縮應受判決事項之聲明，均合於前揭規定。

25 三、按耕地三七五減租條例第26條，所謂出租人與承租人間因耕
26 地租佃發生爭議案件，非經調解、調處，不得起訴，係指當
27 事人間本於耕地租佃關係而發生之爭議案件而言。如原告起
28 訴主張無租賃關係存在，而本於其他之法律關係為訴訟標
29 的，即無該條之適用（最高法院46年台抗字第24號裁判先例
30 要旨參照）。本件原告主張其與如附表一所示被告間租賃關
31 係期限屆滿消滅，並依民法第179條、第767條第1項及連帶

01 保證法律關係起訴請求，揆諸前揭說明，既非租佃爭議，自
02 無須依耕地三七五減租條例第26條規定強制調解。被告鄭張
03 秀鳳抗辯：本件有耕地三七五減租條例之適用，原告未先行
04 調解程序，逕行起訴，於法未合云云，即非可採。

05 四、被告陳仁璋、鍾昭財、徐啓誠、徐文理、呂惠珠、鄭珠會、
06 鄭錦杏未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
07 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
08 決。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：如附表一所示土地均為中華民國所有，並以伊公
11 司為管理機關。如附表一所示被告前與臺鐵局定有耕地租賃
12 契約，租賃期間均自102年7月1日起至108年6月30日止，租
13 期屆滿後，均無續約，兩造間已無租賃契約存在，詎如附表
14 一所示被告於租期屆滿後未依約點交土地，而繼續占用所租
15 賃之土地。其中被告陳仁璋占用坐落屏東縣○○鄉○○段00
16 0地號土地（下稱系爭698地號土地）上如附圖一所示編號
17 B、編號C部分面積合計1,447.65平方公尺；被告傅松華占用
18 系爭698地號土地上如附圖一所示編號D部分面積50.38平方
19 公尺設置鐵皮矮牆、編號E部分面積244.63平方公尺種植香
20 蕉果樹、編號F部分面積59.92設置磚造平房及涼棚、編號G
21 部分面積16.15種植香蕉果樹；被告徐顯民、徐啓誠、徐文
22 理、徐顯生占用坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地（下
23 稱系爭633地號土地）上如附圖二所示編號B部分面積229.18
24 平方公尺、同段636地號土地（下稱系爭636地號土地）上如附
25 圖二所示編號B1部分1580.6平方公尺、同段636-1地號土地
26 （下稱系爭636-1地號土地）上如附圖二所示編號B3部分1656.
27 03平方公尺、同段637地號土地（下稱系爭637地號土地）上如
28 附圖二所示編號B4部分26.96平方公尺、同段640地號土地
29 （下稱系爭640地號土地）上如附圖二所示編號B2部分641.05
30 平方公尺，並設置溼洞；被告劉坤奇、劉健堂占用系爭633
31 地號土地上如附圖二所示編號A部分面積892.38平方公尺、

01 系爭636地號土地上如附圖二所示編號A1部分面積458.14平
02 方公尺、系爭636-1地號土地上如附圖二所示編號A2部分面
03 積600.86平方公尺，並設置漕洞；被告鄭張秀鳳占用屏東縣
04 ○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭580地號土地）上如附
05 圖三所示編號580(3)部分面積26公尺種植果樹；被告趙韋雯
06 占用坐落屏東縣○○鄉○地段000地號（下稱系爭369地號土
07 地）土地上如附圖四所示編號D部分面積627.87平方公尺、
08 同段373地號土地（下稱系爭373地號土地）上如附圖四所示編
09 號A部分面積432.03平方公尺、系爭387地號土地上如附圖四
10 所示編號A部分面積2.71平方公尺、同段389地號土地（下稱
11 系爭389地號土地）上如附圖四所示編號A部分面積436.5平方
12 公尺、編號B部分面積208.15平方公尺、編號57.19平方公尺
13 設置魚塢，並在如附圖四所示編號圍牆部分面積0.6平方公
14 尺設置圍牆。惟如附表一所示被告占用前開土地，均無合法
15 權源，依民法第767條第1項前段及中段規定，伊公司得請求
16 如附表一所示被告各自除去前開土地上之地上物，並將土地
17 返還伊公司。其次，如附表一所示被告各自108年7月1日
18 起，分別無權占用前開土地，均受有相當於租金之利益，致
19 伊公司受有損害，依民法第179條規定，伊公司得請求如附
20 表一所示被告償還相當於租金之不當得利，其計算標準應依
21 占用土地面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算。又被
22 告李雪如、鍾昭財、呂惠珠、葉慧玲、鄭珠會、鄭錦杏，各
23 為如附表一所示被告之連帶保證人，應與如附表一所示被告
24 同負連帶責任，依兩造間租賃契約第10條第12項約定，伊得
25 請求被告給付如附表二所示之金額等情，並聲明：(一)被告陳
26 仁璋應將系爭698地號土地上如附圖一所示編號B部分面積82
27 6.89平方公尺、編號C部分面積620.76平方公尺之地上物除
28 去，並將土地返還原告。(二)被告傅松華應將系爭698地號土
29 地上如附圖一所示編號D部分面積50.38平方公尺之鐵皮矮
30 牆、編號E部分面積244.63平方公尺之香蕉果樹、編號F部分
31 面積59.92平方公尺之磚造平房及涼棚、編號G部分面積16.1

01 5平方公尺之香蕉果樹除去，並將土地返還原告。(三)被告徐
02 顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生應將系爭633、636、636-
03 1、637、640地號土地上如附圖二所示編號B部分面積229.18
04 平方公尺、編號B1部分面積1,580.60平方公尺、編號B2部分
05 面積614.05平方公尺、編號B3部分面積1,656.03平方公尺、
06 編號B4部分面積26.96平方公尺上之窪洞填平，並將土地返
07 還原告。(四)被告劉健堂、劉坤奇應將系爭633、636、636-1
08 地號土地上如附圖二編號A部分面積892.38平方公尺、編號A
09 1部分面積458.14平方公尺、編號A2部分面積600.86平方公
10 尺之窪洞填平，並將土地返還原告。(五)被告鄭張秀鳳應將系
11 爭580地號土地如附圖三所示編號580(3)面積26平方公尺返還
12 原告。(六)被告鄭張秀鳳、鄭珠會應連帶給付原告新臺幣（下
13 同）1萬1,109元，及自113年7月24日起至清償日止，按週年
14 利率百分之5計算之利息，暨自113年6月1日起至返還土地予
15 原告之日止，按月連帶給付原告141元。(七)被告趙韋雯應將
16 系爭369、373、387、389、1076地號土地上如附圖四所示編
17 號圍牆部分面積0.6平方公尺之圍牆除去，編號池A部分面積
18 871.24平方公尺、編號池B部分面積208.15平方公尺、編號
19 池C部分面積57.19平方公尺、編號池D部分面積627.87平方
20 公尺之魚塢除去及填平，並將土地返還原告。(八)被告（除鄭
21 張秀鳳、鄭珠會外）應各自112年4月15日民事更正聲明暨辯
22 論狀繕本送達翌日起，均至將(一)、(二)、(三)、(四)、(七)項所示地
23 上物除去、填平及返還土地予原告之日止，給付如附表二所
24 示之金額。(九)原告願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告方面：

26 (一)被告陳仁璋、李雪如則以：被告陳仁璋之母親過世後，被告
27 陳仁璋收到臺鐵局通知辦理租約事宜，遂由被告陳仁璋與臺
28 鐵局簽訂租約，並以被告李雪如為連帶保證人。惟被告陳仁
29 璋自簽訂前開租約時起，未曾在系爭698地號土地上耕作或
30 占有使用，亦未在其上設置地上物，租約期滿後，更無占用
31 土地之事實。是原告請求被告陳仁璋拆除地上物並返還土

01 地，暨請求被告陳仁璋、李雪如連帶給付相當於租金之不當
02 得利均無理由等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執
03 行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣
04 告免為假執行。

05 (二)被告傅松華則以：伊向原告承租之土地原為伊母所耕作，於
06 97年伊母過世前，該土地即因易淹水而不再種植作物，於伊
07 母過世後，原告通知伊簽訂耕地租賃契約，此後由訴外人即
08 伊弟傅松榮在該土地上耕作。如附圖一所示編號F部分之平
09 房為伊母所遺留，伊母之繼承人間約定由伊單獨繼承，傅松
10 榮雖居住其中，惟納稅義務人仍為伊。又原告所主張伊之占
11 用範圍太大，實際上伊占用土地之面積僅179平方公尺，且
12 伊之香蕉園均在坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地(下稱
13 系爭766地號土地)上，而依伊於112年6月申請鑑界結果，前
14 開平房僅占用系爭689地號土地之一小角，並非原告主張之5
15 9.92平方公尺等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執
16 行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣
17 告免為假執行。

18 (三)被告鍾昭財則以：伊僅為被告傅松華之連帶保證人等語，資
19 為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如
20 受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (四)被告徐顯民、徐顯生則以：其等之母徐林月嬌向臺鐵局承租
22 之土地上，曾種植地瓜及稻米，租約後期因土地常積水，且
23 鹽分高，已多年未種植任何作物，惟徐林月嬌仍繼續繳納租
24 金。又徐林月嬌所承租之土地，於租期屆滿前即未再占用，
25 於租期屆滿後，更無任何占有或使用行為。至於原告雖稱前
26 開土地上，現況部分為池，然此並非徐林月嬌所設置池塘，
27 可能係因先前種植作物時，為避免後寮溪漲潮導致鹹水淹進
28 田裡，而在田邊設置土堤，於未使用該土地後，因雨水或河
29 水灌入，方導致積水。又系爭633、636、636-1、637、640
30 地號土地，均是臺鐵東港線之鐵路沿線土地，從古至今均為
31 窪地，原告所主張其等占用之窪洞，乃自然形成，並非徐林

01 月嬌或其繼承人所為。其次，原告通知其等於109年10月31
02 日點交土地，其等於該日之前共同花費10幾萬元整理土地，
03 以備點交，詎原告突然表示拒絕點交，而要交由法院處理，
04 惟早於該日之前，其等即未占有使用土地等語，資為抗辯，
05 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之
06 判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

07 (五)被告劉坤奇、劉健堂、葉慧玲則以：被告劉健堂、劉坤奇向
08 原告承租之土地，原為訴外人即被告劉健堂、劉坤奇之父劉
09 永能在其上種植作物，但自約30年前起，即未再種植，嗣後
10 劉永能過世，原告通知被告劉健堂、劉坤奇更改契約，自簽
11 訂租賃契約時起，被告劉健堂、劉坤奇即未在其上種植作物
12 或使用，其上亦無劉永能所設置之地上物，於租期屆滿後，
13 更無占有或使用。其次，系爭633、636、636-1、637、640
14 地號土地，均為臺鐵東港線之鐵路沿線土地，從古至今均為
15 灌地，原告所主張其等占用之灌洞，乃自然形成，並非劉永
16 能或其繼承人所為。再者，原告通知其等於109年10月31日
17 點交土地，其等於該日之前共同花費10幾萬元整理土地，以
18 備點交，詎原告突然表示拒絕點交，要交由法院處理，惟早
19 於該日之前，其等即未占有使用土地。是原告請求被告劉健
20 堂、劉坤奇返回土地，並請求被告劉坤奇、葉慧玲、劉健堂
21 連帶給付相當於租金之不當得利，均屬於法無據等語，資為
22 抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受
23 不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

24 (六)被告鄭張秀鳳則以：伊與原告雖有簽訂耕地租賃契約，租賃
25 期間為102年7月1日至108年6月30日，面積為1,499平方公
26 尺，惟於107年原告以南迴計畫工程因素為由表示要收回大
27 部分土地，僅餘26平方公尺出租予伊，並要求伊應於107年3
28 月31日前辦理續租，否則將依規定予以終止收回，因當時伊
29 所承租範圍僅餘伊種植之3棵果樹存在，故伊不欲續約，伊
30 與原告間之租賃契約業已終止。伊自租約終止後即未占用土
31 地，惟原告怠於將土地收回，且本件起訴後，原告已自行將

01 土地上之果樹砍除，益徵伊無占有之事實，原告再請求伊請
02 求伊除去，顯於法無據。其次，先前伊向臺鐵局承租1,048
03 平方公尺土地，租金1年僅為1,300至1,500元，原告雖縮減
04 請求伊返還26平方公尺土地，惟其向伊請求之相當於租金不
05 當得利反比前開租金為高，則原告所請求數額顯然過高，其
06 數額之計算應以每年1,500元乘以1,048分之26，方屬相當等
07 語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
08 回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 (七)被告趙韋雯則以：伊向原告承租之土地為訴外人即伊之父趙
11 宗瑩所耕作，於83年後，趙宗瑩即未在前開土地上耕作，直
12 到趙宗瑩過世，伊與原告簽訂耕地租賃契約，實際上伊並未
13 在其上占有及使用，於租約屆期後，亦未為任何占有或使用
14 之行為。至於原告主張其上有廢棄物或池塘，伊均不知所指
15 為何，原告應舉證證明該廢棄物或池塘為伊放置或設置，原
16 告請求伊返還土地並給付相當於租金之不當得利，均於法無
17 據等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均
18 駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執
19 行。

20 (八)被告呂惠珠、鄭錦杏未於最後言詞辯論期日到場，據其前此
21 到場聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
22 之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

23 (九)被告徐啓誠、徐文理、鄭珠會未於言詞辯論期日到場，亦未
24 提出書狀作何聲明或陳述。

25 三、得心證之理由：

26 (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。
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
28 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按當事
29 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
30 訟法第277條前段定有明文。再按以無權占有為原因，請求
31 返還土地者，土地所有權人固應先就土地遭他人占有之有利

01 於己事實，負舉證責任。惟倘占有人對其占用土地之事實無
02 爭執，而僅以非無權占有為抗辯，土地所有權人對占有人無
03 權占有之事實，無舉證責任，占有人則應就其取得占有，係
04 有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認土地所有權
05 人之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決要
06 旨參照）。末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
07 者，應返還其利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利
08 益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益
09 之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179
10 條及第181條分別設有明文。又無權占有他人土地，可能獲
11 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台
12 上字第1695號裁判先例意旨參照）。

13 (二)被告陳仁璋、李雪如部分：

- 14 1.原告主張：臺鐵局與被告陳仁璋、李雪如簽訂租賃契約，由
15 被告陳仁璋承租系爭698地號土地上面積1,402平方公尺，並
16 由被告李雪如擔任連帶保證人，租賃期間自102年7月1日起
17 至108年6月30日止，租期屆滿後，被告陳仁璋未依約點交土
18 地，繼續占用如附圖一所示編號B、編號C部分面積合計1,44
19 7.65平方公尺土地等語。被告陳仁璋、李雪如對於其等與臺
20 鐵局簽訂前開租約之事實，固不予爭執，惟否認租期屆滿後
21 繼續占用土地之事實，應由原告先舉證證明被告陳仁璋占用
22 土地之事實。
- 23 2.查原告之承辦人李姍珮到場陳稱如附圖一所示編號B部分面
24 積826.89平方公尺、C部分面積620.76平方公尺，均為被告
25 陳仁璋所占用，惟前開土地，現均為空地，有零星檳榔樹，
26 編號C部分另有雜草叢生，均無明顯使用痕跡；又被告陳仁
27 璋到場否認前開土地為其所占用，且否認前開檳榔樹為其所
28 種植等情，有本院勘驗測量筆錄及現場照片在卷可參（見本
29 院卷二第135至153頁）。又觀前開現場照片，可見編號B部分
30 之檳榔樹只2株，且均係主幹部分，已無枝葉，而編號C部分
31 之檳榔樹數量不多，且高度不一，其位置均在空地邊緣，尚

01 無從證明前開檳榔樹現有人管理維護，亦無從證明前開檳榔
02 樹為被告陳仁璋所種植，或係其繼承而來之事實。原告固主
03 張：被告陳仁璋於租約期滿，未依約點交土地，亦未依民法
04 第946條規定，將所占用之土地交付原告，不生移轉占有之
05 效力，仍屬繼續占用云云。然而，原告與被告陳仁璋、李雪
06 如間租賃契約約定：「二、本租約為定期租賃契約，其期間
07 自民國102年07月01日起至民國108年06月30日止，本租期屆
08 滿時，租賃關係即行消滅，甲方(即臺鐵局)不另行通知。乙
09 方(即被告陳仁璋)如有意續租，應於租期屆滿前3個月內，
10 申請換約續租，其有應繳未繳之款項者，應先繳清；逾期未
11 申請換約者，即為無意續租，甲方得收回土地，另行依法處
12 理，乙方未經辦妥換約續租仍為使用者，即為無權占用，應
13 負擔損害賠償責任，不得有其他主張。」「十、其他約定事
14 項：……(三)乙方對於租賃物之全部或一部不繼續使用時，應
15 向甲方申請終止租約，交還租賃物。(六)租約終止時，乙方應
16 繳清租金或其他未清款項，並騰空或經甲方同意之狀態交還
17 土地，除法令另有規定外，不得向甲方要求任何補償。」
18 (見本院卷一第78頁、第80頁、第81頁)，未就租賃契約終止
19 後返還租賃物之方式有所約定，被告陳仁璋未繼續使用租賃
20 土地而脫離占有，雖未另與臺鐵局或原告約定時間點交所租
21 賃土地，仍不失已返還租賃物。按民法第946條第1項規定：
22 「占有之移轉，因占有物之交付而生效力。」係針對「占有
23 移轉」所設之規定。而土地所有人將土地出租並交付與他
24 人，由該他人為直接占有人，而以該土地所有人為間接占有
25 人，一旦土地脫離該他人之占有支配狀態，如無其他人之占
26 有力介入，當然回歸所有人之占有狀態，故租賃物之返還，
27 關鍵在於承租人之占有狀態是否脫離，而與租賃物之是否交
28 付出租人無涉。是以，原告未舉證被告陳仁璋於租賃契約期
29 限屆滿後，仍繼續占有使用系爭698地號土地如附圖一所示
30 編號B部分面積826.89平方公尺、C部分面積620.76平方公尺
31 之事實，其徒以被告陳仁璋未與臺鐵局或原告點交所租賃土

01 地，逕認被告陳仁璋繼續占有前開土地云云，自難憑採。

02 3.從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定及連帶保證
03 法律關係，請求被告陳仁璋將系爭698地號土地上如附圖一
04 所示編號B部分面積826.89平方公尺、編號C部分面積620.76
05 平方公尺之地上物除去，並將土地返還原告，暨請求被告陳
06 仁璋、李雪如連帶給付原告如附表一編號1所示之金額，均
07 屬於法無據。

08 (三)被告傅松華、鍾昭財部分：

09 1.原告主張：臺鐵局與被告傅松華、鍾昭財簽訂租賃契約，由
10 被告傅松華承租系爭698地號土地上面積179平方公尺，並由
11 被告鍾昭財擔任連帶保證人，租賃期間自102年7月1日起至1
12 08年6月30日止，租期屆滿後，被告傅松華未依約點交土
13 地，繼續占用如附圖一所示編號D部分面積50.38平方公尺
14 (鐵皮矮牆)、編號E部分面積244.63平方公尺(香蕉果樹)、
15 編號F部分面積59.92平方公尺(磚造平房及涼棚)、編號G部
16 分面積16.15平方公尺(香蕉果樹)等語。被告傅松華、鍾昭
17 財對於其等與臺鐵局簽訂前開租約之事實，不予爭執，惟否
18 認被告傅松華於租期屆滿後繼續占用土地之事實，應由原告
19 先舉證證明被告傅松華占用土地之事實。

20 2.查系爭698地號土地西南凸出部分之南側有鐵皮圍籬(即如附
21 圖一所示編號D部分)，該鐵皮圍籬北邊有被告傅松華等人種
22 植之香蕉園(即如附圖一所示編號E部分)，其內並有水井1
23 座；前開香蕉園西側有鐵皮磚造混合平房1棟(即如附圖一所
24 示編號F部分)，其西邊有被告傅松華等人所有之樹木數棵
25 (即如附圖一所示編號G部分)等情，有本院勘驗測量筆錄及
26 現場照片在卷可參(見本院卷二第135至153頁、第215頁)，
27 堪認屬實。又前開平房原為被告傅松華之母所有，其母死亡
28 後，全體繼承人協議將前開平房分歸被告傅松華取得等情，
29 為原告及被告傅松華、鍾昭財所不爭執，則被告傅松華確為
30 前開平房之所有權或事實上處分權人之事實，亦堪認定。依
31 上，系爭698地號土地如附圖一所示編號D部分面積50.38平

01 方公尺(鐵皮矮牆)、編號E部分面積244.63平方公尺(香蕉果
02 樹)、編號F部分面積59.92平方公尺(磚造平房及涼棚)、編
03 號G部分面積16.15平方公尺(香蕉果樹)，均為被告傅松華所
04 占用之事實，堪信為真實。

05 3.被告傅松華固抗辯：伊之香蕉園均在系爭766地號土地，且
06 前開平房僅占用系爭689地號土地之一小角，伊所占用之土
07 地面積僅有179平方公尺云云。查被告傅松華於112年6月間
08 申請屏東縣屏東地政事務所鑑界複丈，固有屏東縣屏東地政
09 事務所112年12月6日函、土地複丈申請書與土地複丈圖及面
10 積計算表在卷可參(見本院卷三第105至109頁)。惟所謂鑑界
11 複丈，無涉經界變更，附圖一之土地複丈成果圖係屏東縣屏
12 東地政事務所測量員係依系爭689地號土地經界為測量之結
13 果，自不因被告傅松華有無就系爭766地號土地申請鑑界而
14 受影響，則被告傅松華前揭抗辯與其所實際占用之情形不
15 符，自非可採。又被告傅松華未舉證證明其占用前開國有土
16 地，有何占有權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求
17 被告傅松華將系爭698地號土地上如附圖一所示編號D部分面
18 積50.38平方公尺之鐵皮矮牆、編號E部分面積244.63平方公
19 尺之香蕉果樹、編號F部分面積59.92平方公尺之磚造平房及
20 涼棚、編號G部分面積16.15平方公尺之香蕉果樹除去，並將
21 土地返還原告，即屬於法有據。

22 4.被告傅松華無法律上之原因受有使用土地之利益，獲有相當
23 於租金之利益，並致中華民國受有損害，已不能返還其利
24 益，自應償還相當於租金之價額。經查，系爭698地號土地
25 為一般農業區農牧用地，108年申報地價為每平方公尺300
26 元，自109至111年申報地價為310元等情，有土地登記謄
27 本、地價謄本及申報地價查詢在卷可考(見本院卷一第51
28 頁、第133頁；卷四第45頁)。本院審酌被告傅松華利用該土
29 地種植香蕉樹、設置鐵皮圍籬、平房、水井等地上物可得之
30 經濟利益等情事，認本件按被告傅松華無權占用土地之面積
31 共371.08平方公尺(50.38+244.63+59.92+16.15=371.08)，

01 並按年給付以土地申報地價年息百分之5計算之相當於租金
02 不當得利予原告，尚屬相當。依上，原告所得請求被告傅松
03 華給付自108年7月1日起至110年1月31日止之相當於租金不
04 當得利數額為9,039元【 $371.08 \times 300 \times 0.05 \times 184 / 366 + 371.08 \times$
05 $310 \times 0.05 \times (1 + 31 / 365) = 9039$ ，不滿1元部分四捨五入，以下
06 同】，並得請求被告傅松華自110年2月1日起至返還土地予
07 原告之日止，按月給付原告479元($371.08 \times 310 \times 0.05 \div 12 = 47$
08 9)。原告固主張：自108年7月1日起至110年1月31日止按前
09 開基準計算之數額為9,046元，因國有財產之出租可課徵百
10 分之5之營業稅，故計算相當於租金之不當得利應加計營業
11 稅452元，伊公司所得請求被告傅松華給付之數額為9,498元
12 云云。惟被告傅松華依前開基準計算，其自108年7月1日起
13 至110年1月31日止受有相當於租金之利益數額應為9,039
14 元，而非9,046元，且營業稅要與被告傅松華所獲有相當於
15 租金之利益無涉，亦非屬國有土地遭他人無權占用所受損
16 害，是原告所請求前開數額，於超過9,039元部分，自屬無
17 據。

18 5.原告雖主張：被告鍾昭財就前開被告傅松華所應給付數額，
19 應負連帶給付責任云云。然查原告與被告傅松華、鍾昭財間
20 之租賃契約，就連帶保證人之責任部分，僅記載「乙方(即
21 被告傅松華)如有積欠租金、不繳違約金或不履行本租約
22 時，連帶保證人應負連帶責任，並自願拋棄先訴抗辯權。」
23 (見本院卷一第85至91頁)。而未約定連帶保證人應就租期屆
24 滿後被告傅松華無權占用土地相當於租金不當得利，負連帶
25 清償之責，則原告依民法第179條及連帶保證法律關係，請
26 求被告鍾昭財給付如附表二編號2所示之金額，於法自屬無
27 據，不應准許。

28 (四)被告徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生、呂惠珠、劉坤奇、
29 劉健堂、葉慧玲部分：

30 1.原告主張：臺鐵局與徐林月嬌簽訂租賃契約，由徐林月嬌承
31 租系爭633、636、636-1、637、640地號土地上面積共3,560

01 平方公尺，並由被告呂惠珠擔任連帶保證人；由被告劉坤
02 奇、劉健堂承租系爭633、636、636-1地號土地上面積共1,6
03 00平方公尺，並由被告葉慧玲擔任連帶保證人；租賃期間均
04 自102年7月1日起至108年6月30日止，徐林月嬌於105年3月2
05 3日死亡，由被告徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生及徐水
06 銓繼承前開租賃契約之權利與義務；租期屆滿後，被告徐顯
07 民、徐啓誠、徐文理、徐顯生及徐水銓與被告劉坤奇、
08 劉健堂均未依約點交土地，被告徐顯民、徐啓誠、徐文理、
09 徐顯生及徐水銓繼續占用系爭633、636、636-1、637、640
10 地號土地上如附圖二所示編號B部分面積229.18平方公尺、
11 編號B1部分面積1,580.60平方公尺、編號B2部分面積614.05
12 平方公尺、編號B3部分面積1,656.03平方公尺、編號B4部分
13 面積26.96平方公尺，並設置漥洞，被告劉坤奇、劉健堂則
14 繼續占用系爭633、636、636-1地號土地上如附圖二編號A部
15 分面積892.38平方公尺、編號A1部分面積458.14平方公尺、
16 編號A2部分面積600.86平方公尺，亦設置漥洞等語。被告徐
17 顯民、徐顯生對於其等之被繼承人徐林月嬌與臺鐵局簽訂前
18 開租約，及被告劉坤奇、劉健堂對於其等與臺鐵局簽訂前開
19 租約之事實，固不予爭執，惟其等否認租期屆滿後繼續占用
20 土地之事實，應由原告先舉證證明被告徐顯民、徐啓誠、徐
21 文理、徐顯生、劉坤奇、劉健堂占用土地之事實。

22 2.查111年9月30日本院到場勘驗時，系爭633地號土地為水
23 道，其為人造或天然形成，無法自外觀辨識，到場原告訴訟
24 代理人陳稱該水道係被告劉建堂、劉坤奇及徐林月嬌所設
25 置，為到場被告徐顯民所否認；前開水道範圍包含系爭63
26 6、636-1、640地號土地上，其是否包含系爭637地號土地，
27 乃有不明，惟當時前開水道四周雜草及蘆葦叢生，到場地政
28 人員陳稱須自前開雜草及蘆葦中清出路徑，始可測量。又11
29 1年12月9日本院到場勘驗時，系爭633、636、636-1、640地
30 號土地上之水道已無水源，其內部分為空地，其他部分則雜
31 草及蘆葦叢生，無其他人為地上物，且前開水道與後寮溪支

01 線排水溝間為較高泥土地所阻隔，前開水道與泥土地之邊
02 緣，並無人造加強痕跡，依到場被告徐顯民與原告之承辦人
03 李姍珮所指系爭637地號土地，約在前開水道與後寮溪支線
04 排水溝間之阻隔泥土地上，亦無地上物或占用痕跡等情，有
05 本院勘驗測量筆錄及現場照片附卷可參(見本院卷二第71至9
06 7頁、第179至199頁)。被告徐顯生、徐顯民、劉健堂具狀陳
07 稱其等於109年10月底前已僱工清理雜草並整地，業據其等
08 提出臺鐵局109年8月3日函及現場照片為證(見本院卷三第31
09 5至317頁)。前開函文係臺鐵局發函通知徐林月嬌略以：承
10 租國有土地養殖使用，陳情以現狀交回土地，請於109年10
11 月31日前填土回復原狀返還土地，並通知複驗，否則將依法
12 訴追等語；前開現場照片，則可見系爭633、636、636-1等
13 地號土地經挖土機整地，已整地部分呈泥土地狀態，未遭水
14 淹沒，且無雜草及蘆葦生長，是被告徐顯生、徐顯民、劉健
15 堂抗辯其等於109年10月底前曾僱工清理雜草並整地等語，
16 堪以採信。

17 3.原告主張：徐林月嬌及被告劉建堂、劉坤奇所承租之土地均
18 為旱地，各該土地現況為人造池(漥洞)，與原約定之耕作目
19 的不符云云，並提出照片為證(見本院卷二第15頁、第31
20 頁、第41至48頁)。查臺鐵局與被告劉建堂、劉坤奇及徐林
21 月嬌所簽訂租賃契約，雖記載出租土地種類為「旱」(見本
22 院卷一第102頁、第110頁)，原告所提出110年1月29日照
23 片，固見系爭633、636、636-1、640地號土地上部分為水所
24 淹沒，惟依本院現場勘驗所見，前開土地鄰近後寮溪支線排
25 水溝，二者間中間僅為較高之泥土地所阻隔，前開水道與泥
26 土地之邊緣，並無人造加強痕跡，而原告未提出臺鐵局將土
27 地出租與被告劉建堂、劉坤奇及徐林月嬌前之土地狀況照
28 片，尚無從證明前開土地於被告劉建堂、劉坤奇及徐林月嬌
29 向臺鐵局承租前，原與前開泥土地同高，係經被告劉建堂、
30 劉坤奇及徐林月嬌等人開挖，方成漥洞等事實。又觀之前開
31 被告徐顯生、徐顯民、劉健堂所提出之現場照片，可知109

01 年10月底前，前開土地尚未遭水淹沒，而前開土地既鄰溪
02 溝，且為窪地，每逢下雨難免淹水，則前開110年1月29日照
03 片所呈現之水道，尚難認係徐林月嬌及被告劉建堂、劉坤
04 奇、徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生等人所為，原告主張
05 其等在前開土地上設置窪洞云云，自非可採。

06 4. 綜上，原告既未舉證證明被告徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐
07 顯生、劉坤奇、劉健堂，自108年7月1日起有何占用系爭63
08 3、636、636-1、637、640地號土地之事實，則原告依民法
09 第767條第1項、第179條及連帶保證法律關係，請求被告徐
10 顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生與被告劉坤奇、劉健堂分別
11 將如附表一編號3、4所示窪洞填平，並將土地返還原告，暨
12 請求被告徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生、呂惠珠與被告
13 劉坤奇、劉健堂、葉慧玲分別給付如附表二編號3、4所示金
14 錢予原告，均屬於法無據。

15 (五) 被告鄭張秀鳳、鄭珠會部分：

16 1. 原告主張：臺鐵局與被告鄭張秀鳳、鄭珠會簽訂租賃契約，
17 由被告鄭張秀鳳承租系爭580地號土地上面積1,499平方公
18 尺，並由被告鄭珠會擔任連帶保證人，租賃期間自102年7月
19 1日起至108年6月30日止，嗣於107年間辦理耕地租約面積更
20 動，變更為26平方公尺，租期屆滿後，被告鄭張秀鳳未依約
21 點交土地，繼續占用系爭580如附圖三所示編號580(3)部分面
22 積26平方公尺種植蓮霧樹等語。被告鄭張秀鳳對於其等與臺
23 鐵局簽訂前開租約之事實，不予爭執，惟否認原告所主張占
24 用土地之事實，應由原告先舉證證明被告鄭張秀鳳占用土地
25 之事實。

26 2. 查臺鐵局於111年12月9日前僱工將如附圖三所示編號579、5
27 80(1)、580(2)、580(3)部分面積共4,315.01平方公尺上之蓮霧
28 樹之樹幹砍除，又前開範圍東北方有鐵皮工寮1座，該鐵皮
29 屋西南邊有電桿1根及抽水馬達1座；前開範圍之西南面，現
30 為道路1條，如附圖三所示編號580(3)部分面積26平方公尺，
31 有遭砍倒之蓮霧樹3棵等情，業經本院會同屏東縣枋寮地政

01 事務所測量員到場勘驗測量，製有勘驗測量筆錄及土地複丈
02 成果圖(見本院卷二第157至175頁、第219頁；卷四第225
03 頁)。被告鄭張秀鳳對於如附圖三所示編號580(3)部分面積26
04 平方公尺之蓮霧樹3棵為其所種植之事實，固不予爭執，惟
05 前開蓮霧樹3棵既經原告僱工砍伐，難認被告鄭張秀鳳對於
06 如附圖三所示編號580(3)部分繼續占有，則原告依民法第767
07 條第1項規定，請求被告鄭張秀鳳將系爭580地號土地如附圖
08 三所示編號580(3)面積26平方公尺返還原告，自屬於法無
09 據。

10 3.被告鄭張秀鳳於租期屆滿後，占用如附圖三所示編號580(3)
11 面積26平方公尺，無合法權源，乃無法律上之原因受有使用
12 土地之利益，獲有相當於租金之利益，並致中華民國受有損
13 害，已不能返還其利益，自應償還相當於租金之價額。經
14 查，系爭580地號土地為都市計畫土地，107至111年申報地
15 價為每平方公尺1,304元等情，有土地登記謄本、地價謄本
16 及申報地價查詢在卷可考(見本院卷一第67頁、第149頁；卷
17 四第61頁)。本院審酌被告鄭張秀鳳利用該土地種植蓮霧可
18 得之經濟利益等情事，認本件按被告鄭張秀鳳無權占用土地
19 之面積共26平方公尺，並按年給付以土地申報地價年息百分
20 之5計算之相當於租金不當得利予原告，尚屬相當。又臺鐵
21 局於111年12月9日前已將如附圖三所示編號580(3)面積26平
22 方公尺上之被告鄭張秀鳳蓮霧樹3棵砍伐，遭砍伐之蓮霧樹
23 於111年12月9日仍在地面(見本院卷二第171頁)，則自111年
24 12月10日起，難認被告鄭張秀鳳繼續占用土地，是原告僅得
25 請求被告鄭張秀鳳給付自108年7月1日起至111年12月9日止
26 之相當於租金不當得利。原告固主張：被告鄭張秀鳳自107
27 年3月2日起即未繳納租金，故伊公司得請求被告鄭張秀鳳給
28 付自107年3月2日起之相當於租金不當得利云云。惟臺鐵局
29 與被告鄭張秀鳳間之租賃契約租期至108年6月30日止，是被
30 告鄭張秀鳳占用土地係基於租賃契約，縱未繳納租金，仍非
31 無權占用，原告自不得請求108年6月30日以前之相當於租金

01 不當得利。依上，原告所得請求被告鄭張秀鳳給付自108年7
02 月1日起至111年12月9日止之相當於租金不當得利數額為5,8
03 38元【 $26 \times 1304 \times 0.05 \times (3 + 162/365) = 5838$ 】。原告固主張：
04 伊公司所得請求相當於租金之不當得利應加計百分之5之營
05 業稅云云。惟營業稅尚非相當於租金不當得利之範疇，已如
06 前述，原告自不得請求。

07 4.原告雖主張：被告鄭珠會就前開被告鄭張秀鳳所應給付數
08 額，應負連帶給付責任云云。然查原告與被告鄭張秀鳳、鄭
09 珠會間之租賃契約，就連帶保證人之責任部分，僅記載「乙
10 方(即被告鄭張秀鳳)如有積欠租金、不繳違約金或不履行本
11 租約時，連帶保證人應負連帶責任，並自願拋棄先訴抗辯
12 權。」(見本院卷一第117至123頁)。而未約定連帶保證人應
13 就租期屆滿後被告鄭張秀鳳無權占用土地相當於租金不當得
14 利，負連帶清償之責，則原告依民法第179條及連帶保證法
15 律關係，請求被告鄭張秀鳳、鄭珠會連帶給付如附表二編號
16 5所示之金額，於超出被告鄭張秀鳳單獨給付5,838元範圍部
17 分，於法自屬無據，不應准許。

18 (六)被告趙韋雯、鄭錦杏部分：

19 1.原告主張：臺鐵局與被告趙韋雯、鄭錦杏簽訂租賃契約，由
20 被告趙韋雯承租系爭369、373、389、1076地號土地面積共
21 2,028.1平方公尺，並由被告鄭錦杏擔任連帶保證人，租賃
22 期間自102年7月1日起至108年6月30日止，租期屆滿後，被
23 告趙韋雯未依約點交土地，繼續占用系爭369、373、387、3
24 89、1076地號土地如附圖四所示編號圍牆部分面積0.6平方
25 公尺(圍牆)、編號A部分面積共871.24平方公尺、編號B部分
26 面積208.15平方公尺、編號C部分面積57.19平方公尺、編號
27 D部分面積627.87平方公尺(魚塢)等語。被告趙韋雯、鄭錦
28 杏對於其等與臺鐵局簽訂前開租約之事實，不予爭執，惟否
29 認被告趙韋雯於租期屆滿後繼續占用土地之事實，應由原告
30 先舉證證明被告趙韋雯占用土地之事實。

31 2.查系爭1076地號土地北端有水泥柱2根(占用如附圖四所示編

01 號圍牆使用部分面積0.6平方公尺)，其間有柵欄鐵門，西側
02 水泥柱上有屏東縣枋寮鄉新龍村建興路711之1門牌，又西南
03 側同段1077地號土地上有建物1棟；系爭373、389地號土地
04 西側有人為土堤，土堤西側有2魚池(即如附圖四所示編號池
05 A、B)，其北側魚池(即如附圖四所示編號池B)大致乾枯，前
06 開土堤往西北延伸至系爭389地號土地，在系爭389地號土地
07 之西側，亦有1魚池(即如附圖四所示編號池C)；系爭369地
08 號土地之東南邊有鐵皮工寮1座，設置有冷氣，該工寮旁之
09 系爭369地號土地上有1魚池(如附圖四所示編號池D)；到場
10 被告趙韋雯陳稱：前開土堤西側之2魚池(即如附圖四所示編
11 號池A、B)為伊與伊孀孀葉惠碧所共有，其他魚池則為他人
12 所設置，與伊、伊父親及葉惠碧無關等情，有本院勘驗測量
13 筆錄、土地複丈成果圖及現場照片在卷可考(見本院卷二第1
14 57至175頁、第221頁)。如附圖四所示編號圍牆使用部分面
15 積0.6平方公尺上有屏東縣枋寮鄉新龍村建興路711之1門
16 牌，應為該門牌房屋所有人所設，難認該圍牆為被告趙韋雯
17 所有，原告主張被告占用該部分土地云云，自無所據。是原
18 告依民法第767條第1項規定，請求被告將如附圖四所示編號
19 圍牆使用部分面積0.6平方公尺之圍牆拆除，並將土地返還
20 原告，不應准許。其次，比對原告與被告趙韋雯、鄭錦杏間
21 租賃契約之附圖(見本院卷一第131頁)及屏東縣枋寮地政事
22 務所112年1月7日土地複丈成果圖(即附圖四)，可知如附圖
23 四所示編號池A、B、C、D部分，均在租賃範圍，而池A、B、
24 C與池D間為土堤及產業道路所相隔，有現場照片在卷可憑
25 (見本院卷二第167、169頁)，堪認被告趙韋雯向臺鐵局承租
26 土地，目的應在作為如附圖四所示編號池A、B、C、D使用，
27 則其就前開池A、B、C、D池應有處分及管理之權。原告主
28 張：被告趙韋雯無權占用如附圖四所示編號A部分面積共87
29 1.24平方公尺、編號B部分面積208.15平方公尺、編號C部分
30 面積57.19平方公尺、編號D部分面積627.87平方公尺，並設
31 置魚塢等語，洵堪採信。被告趙韋雯抗辯其未占用土地云

01 云，尚難憑採。從而，原告依民法第767條第1項規定，請求
02 被告趙韋雯將系爭369、373、387、389地號土地如附圖四所
03 示編號A部分面積共871.24平方公尺(系爭373地號部分面積4
04 32.03平方公尺、系爭387地號部分面積2.71平方公尺、系爭
05 389地號部分面積436.5平方公尺)、編號B部分面積208.15平
06 方公尺(系爭389地號部分面積208.15平方公尺)、編號C部分
07 面積57.19平方公尺(系爭389地號部分面積57.19平方公
08 尺)、編號D部分面積627.87平方公尺(系爭369地號627.87平
09 方公尺)之魚塭除去及填平，並將土地返還原告，即為於法
10 有據。至如附圖四所示編號池B、C部分，固分別占用系爭38
11 7地號土地面積13.57及150.13平方公尺，惟原告就此部分之
12 土地既未請求被告趙韋雯拆除地上物還地，自非在本件審理
13 範圍。

14 3.被告趙韋雯於租期屆滿後，占用系爭369地號土地部分面積6
15 27.87平方公尺、系爭373地號土地432.03平方公尺、系爭38
16 9地號土地面積701.84平方公尺，無合法權源，乃無法律上
17 之原因受有使用土地之利益，獲有相當於租金之利益，並致
18 中華民國受有損害，已不能返還其利益，自應償還相當於租
19 金之價額。經查，系爭369、373地號土地為一般農業區農牧
20 用地，107至111年申報地價為每平方公尺180元，系爭389地
21 號土地亦為一般農業區農牧用地，107至111年申報地價為每
22 平方公尺190元，有土地登記謄本、地價謄本及申報地價查
23 詢在卷可考(見本院卷一第73頁、第155頁；卷四第69頁)。
24 本院審酌被告趙韋雯利用該土地設置魚塭可得之經濟利益等
25 情事，認本件按被告趙韋雯無權占用土地之面積，並按年給
26 付以土地申報地價年息百分之5計算之相當於租金不當得利
27 予原告，尚屬相當。依上，原告所得請求被告趙韋雯給付自
28 108年7月1日起至110年1月31日止之相當於租金不當得利數
29 額為2萬5,753元【 $(627.87 \times 180 + 432.03 \times 180 + 701.84 \times 190) \times$
30 $0.05 \times (1 + 215/365) = 25753$ 】，並得請求被告趙韋雯自110年2
31 月1日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告1,350元

01 【 $627.87 \times 180 + 432.03 \times 180 + 701.84 \times 190$ 〕 $\times 0.05 \div 12 = 1351$ 】。

02 原告固主張：伊公司所得請求相當於租金之不當得利應加計
03 百分之5之營業稅云云。惟營業稅尚非相當於租金不當得利
04 之範疇，已如前述，原告自不得請求。

05 4.原告雖主張：被告鄭錦杏就前開被告趙韋雯所應給付數額，
06 應負連帶給付責任云云。然查原告與被告趙韋雯、鄭錦杏間
07 之租賃契約，就連帶保證人之責任部分，僅記載「乙方(即
08 被告趙韋雯)如有積欠租金、不繳違約金或不履行本租約
09 時，連帶保證人應負連帶責任，並自願拋棄先訴抗辯權。」
10 (見本院卷一第125至131頁)。而未約定連帶保證人應就租期
11 屆滿後被告趙韋雯無權占用土地相當於租金不當得利，負連
12 帶清償之責，則原告依民法第179條及連帶保證法律關係，
13 請求被告趙韋雯、鄭錦杏連帶給付如附表二編號6所示之金
14 額，於超出被告趙韋雯單獨給付2萬5,753元暨自110年2月1
15 日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告1,350元範圍
16 部分，於法自屬無據，不應准許。

17 四、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第179條及連帶
18 保證法律關係，請求：(一)被告陳仁璋應將系爭698地號土地
19 上如附圖一所示編號B部分面積826.89平方公尺、編號C部分
20 面積620.76平方公尺之地上物除去，並將土地返還原告；(二)
21 被告傅松華應將系爭698地號土地上如附圖一所示編號D部分
22 面積50.38平方公尺之鐵皮矮牆、編號E部分面積244.63平方
23 公尺之香蕉果樹、編號F部分面積59.92平方公尺之磚造平房
24 及涼棚、編號G部分面積16.15平方公尺之香蕉果樹除去，並
25 將土地返還原告；(三)被告徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生
26 應將系爭633、636、636-1、637、640地號土地上如附圖二
27 所示編號B部分面積229.18平方公尺、編號B1部分面積1,58
28 0.60平方公尺、編號B2部分面積614.05平方公尺、編號B3部
29 分面積1,656.03平方公尺、編號B4部分面積26.96平方公尺
30 上之窪洞填平，並將土地返還原告；(四)被告劉健堂、劉坤奇
31 應將系爭633、636、636-1地號土地上如附圖二編號A部分面

01 積892.38平方公尺、編號A1部分面積458.14平方公尺、編號
02 A2部分面積600.86平方公尺之窪洞填平，並將土地返還原
03 告；(五)被告鄭張秀鳳應將系爭580地號土地如附圖三所示編
04 號580(3)面積26平方公尺返還原告；(六)被告鄭張秀鳳、鄭珠
05 會應連帶給付原告1萬1,109元，及自113年7月24日起至清償
06 日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年6月1日起
07 至返還土地予原告之日止，按月連帶給付原告141元；(七)被
08 告趙韋雯應將系爭369、373、387、389、1076地號土地上如
09 附圖四所示編號圍牆部分面積0.6平方公尺之圍牆除去，編
10 號池A部分面積871.24平方公尺、編號池B部分面積208.15平
11 方公尺、編號池C部分面積57.19平方公尺、編號池D部分面
12 積627.87平方公尺之魚塭除去及填平，並將土地返還原告；
13 (八)被告（除鄭張秀鳳、鄭珠會外）應各自112年4月15日民事
14 更正聲明暨辯論狀繕本送達翌日起，均至將(一)、(二)、(三)、
15 (四)、(七)項所示地上物除去、填平及返還土地予原告之日止，
16 給付如附表二所示之金額，於如主文第一至七項所示範圍
17 內，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁
18 回。又本判決原告勝訴部分，原告與被告傅松華、鄭張秀
19 鳳、趙韋雯各自陳明願供擔保准予或免為假執行，經核於法
20 並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告
21 敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應駁回之。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
23 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

24 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
25 事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
26 文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
28 民事第二庭 法官 薛全晉

29 正本係照原本作成。

30 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
31 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

01 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

02 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 114 年 2 月 6 日

04 書記官 蔡語珊

05 附表一：

06

編號	被告	占用土地 (均坐落屏東縣)	占用範圍		占用態樣	
			附圖編號	面積 (m ²)		
1	陳仁璋	麟洛鄉麟平段698地號	附圖一編號B	826.89	合計1,447.65	租期屆滿後未點交
			附圖一編號C	620.76		
2	傅松華	麟洛鄉麟平段698地號	附圖一編號D	50.38	合計371.08	鐵皮矮牆
			附圖一編號E	244.63		香蕉果樹
			附圖一編號F	59.92		磚造平房及涼棚
			附圖一編號G	16.15		香蕉果樹
3	徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生	東港鎮船頭段633地號	附圖二編號B	229.18	溝洞	
		東港鎮船頭段636地號	附圖二編號B1	1580.6		
		東港鎮船頭段636-1地號	附圖二編號B3	1656.03		
		東港鎮船頭段637地號	附圖二編號B4	26.96		
4	劉建堂、劉坤奇	東港鎮船頭段633地號	附圖二編號A	892.38	溝洞	
		東港鎮船頭段636地號	附圖二編號A1	458.14		
		東港鎮船頭段636-1地號	附圖二編號A2	600.86		
5	鄭張秀鳳	枋寮鄉中山段580地號	附圖三編號580(3)	26	果樹	
6	趙韋雯	枋寮鄉新地段369地號	附圖四編號池D	627.87	合計701.84	魚塢
		枋寮鄉新地段373地號	附圖四編號池A	432.03		
		枋寮鄉新地段387地號	附圖四編號池A	2.71		
		枋寮鄉新地段389地號	附圖四編號池A	436.5		
			附圖四編號池B	208.15		
			附圖四編號池C	57.19		
枋寮鄉新地段1076地號	附圖四編號圍牆	0.6	圍牆			

07 附表二：

08

編號	被告		原告請求相當於租金之不當得利 (新臺幣)	備註
	承租人	連帶保證人		
1	陳仁璋	李雪如	應連帶給付原告3萬7,056元，及自112年4月15日民事更正聲明暨辯論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；暨自110年2月1日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告1,870元。	其中3萬7,056元部分，係自108年7月1日起至110年1月31日止
2	傅松華	鍾昭財	應連帶給付原告9,498元，及自112年4月15日民事更正聲明暨辯論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；暨自110年2月1日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告479元。	其中9,498元部分，係自108年7月1日起至110年1月31日止 傅松華於112年4月27日收受送達
3	徐顯民、徐啓誠、徐文理、徐顯生	呂惠珠	應連帶給付原告29萬7,551元，及自112年4月15日民事更正聲明暨辯論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；暨自110年2月1日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告1萬5,400元。	其中29萬7,551元部分，係自108年7月1日起至110年1月31日止
4	劉建堂、劉坤奇	葉慧玲	應連帶給付原告14萬1,349元，及自112年4月15日民事更正聲明暨辯論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；暨自110年2月1日起至返還土地予原告之日止	其中14萬1,349元部分，係自1

(續上頁)

01

			日止，按月給付原告7,317元。	08年7月1日起至110年1月31日止
5	鄭張秀鳳	鄭珠會	應連帶給付原告1萬1,109元，及自113年7月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年6月1日起至返還土地予原告之日止，按月連帶給付原告141元。	其中1萬1,109元部分，係自107年3月2日起至113年5月31日止
6	趙韋雯	鄭錦杏	應連帶給付原告2萬7,410元，及自112年4月15日民事更正聲明暨辯論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；暨自110年2月1日起至返還土地予原告之日止，按月給付原告1,425元。	原告未請求系爭387地號土地之相當於租金不當得利 趙韋雯於112年4月28日收受送達