

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度重訴字第76號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 蔡文健律師

鄭植元律師

被告 達宏企業有限公司

法定代理人 林榮斌

訴訟代理人 李衣婷律師

王振宇律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4萬556元及自民國111年6月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。

本判決得假執行。

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，但擴張或縮減應受判決事項之聲明、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3款、第7款分別定有明文。本件原告起訴請求被告將坐落屏東縣○○鄉○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地（以下分稱657、663、664、665、666、667、668地號土地，合稱系爭土地）上之地上物除去後，將占用面積約19,211.87平方公尺上之土地返還原告，並請求被告返還相當於租金之不當得利予原告，嗣原告撤回關於除去地上物及返還土地部分，並變更其訴之聲明如後述，核屬減縮應受判決事項之聲明，

01 且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開規定，應予准
02 許。

03 二、原告主張：系爭土地係中華民國所有，由伊機關為管理者，
04 詎被告自民國102年1月起占用系爭土地面積約19,211.87平
05 方公尺(各土地占用面積如附表一原告主張部分所示)，在其
06 上設置砂石場及砂石輸送帶等地上物，而無合法權源。嗣於
07 111年11月3日，被告已將在系爭土地上之地上物拆除，並於
08 同日點交返還土地予原告，惟被告於無權占用期間，受有相
09 當於租金之不當得利，依民法179條規定，伊機關得請求被
10 告返還其利益，其計算標準按被告占用面積乘以土地申報地
11 價年息百分之5計算(計算方式詳如附表二至八所示)等語，
12 並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)238萬571元，及
13 其中238萬468元自111年6月25日起至清償日止，按週年利率
14 百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告19萬6,724元。

15 三、被告則以：伊公司雖無權占用系爭土地，惟實際占用面積僅
16 為627.14平方公尺(各土地占用面積如附表一被告主張部分
17 所示)，原告所請求相當於租金之不當得利，於超出前開面
18 積部分，即屬於法無據。其次，原告所得請求之相當於租金
19 不當得利，應限於起訴狀繕本送達伊公司之日即111年8月12
20 日回溯5年期間之範圍，超出此範圍部分，伊公司主張時效
21 抗辯，拒絕給付。關於以土地申報地價計算相當於租金不當
22 得利，伊公司不予爭執，惟系爭土地鄰近荖濃溪，對外聯絡
23 道路僅有東振新堤防道路，交通十分不便，且系爭土地中僅
24 663地號土地直接鄰接道路，其餘土地均未與道路相連。又
25 伊公司占用系爭土地期間，大多處於停業狀態，縱有短暫復
26 業，亦僅是為尋求有人接手公司，實際上並無營業，最終亦
27 未尋得接手之人，故伊公司於此段期間占用土地，並未取得
28 任何營業收入，是審酌系爭土地之位置、工商業繁榮程度、
29 伊公司利用基地之經濟價值及所受利益等情形，本件相當於
30 租金之不當得利應以土地申報地價之年息百分之3計算，方
31 為相當。再者，伊公司於111年10月14日以前即已拆除全部

01 地上物，並於同日通知原告派員勘查並接收土地，惟原告因
02 行政流程，直至111年11月3日始與伊公司點收，此段期間伊
03 公司已無占用，未獲利益，不應責由伊公司負擔此段期間之
04 相當於租金不當得利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 四、經查，系爭土地均中華民國所有之一般農業區農牧用地，而
07 以原告為管理人，被告分別於105年11月23日起至106年11月
08 22日止、107年2月8日起至108年2月7日止、108年2月8日起1
09 08年11月25日止、111年6月30日起至112年6月29日止暫停營
10 業，其於105年11月23日停業前，即無權占用系爭土地(除65
11 7、663地號土地外)，並在其上設置砂石場之相關設施。又
12 被告業於111年11月3日以前將其在系爭土地上之地上物全數
13 拆除，並於111年11月3日將系爭土地點交返還予原告等情，
14 為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料、土地勘清查表、
15 使用現況圖、現場照片、經濟部商工登記公示資料、財政部
16 南區國稅局屏東分局105年11月23日、107年2月9日、108年4
17 月12日、108年11月26日、111年6月20日函、圖例及面積計
18 算表在卷可憑(見本院卷第33至73頁、第103頁至105頁、第1
19 17、119頁、第121至137頁、第203頁)，堪信為實在。

20 五、本件之爭點為：(一)被告無權占用系爭土地之面積為何？原告
21 請求被告給付其257萬7,295元(其中238萬468元部分加計法
22 定遲延利息)，是否於法有據？茲敘述如下：

23 (一)被告無權占用系爭土地之面積為何？

24 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277條前段定有明文。又被告如否認其現在占
26 有之事實，即應由原告就所主張被告占有之事實負舉證責
27 任，如不能證明時，應認原告之請求為無理由(最高法院104
28 年度台上字第942號判決參照)。

29 2.原告主張被告無權占用系爭土地之全部共計19,211.87平方
30 公尺，並提出土地勘清查表、使用現況略圖及現場照片為證
31 (見本院卷第47至73頁)。被告對於其無權占用系爭土地(除6

57、663地號土地外)雖不爭執，惟否認占有657、663地號土地之事實，且辯稱其占用之面積僅627.14平方公尺。觀之前開土地勘清查表，固見記載被告使用各筆土地之面積及實地勘查面積均為土地全部，且地上物狀況均為「砂石輸送帶」、「砂石場」，惟前開使用現況略圖除在系爭土地之鄰地同段661地號土地上有建物及遮棚外，未見標示其他地上物。又依原告所提出之前開現場照片，可見於110年5月26日時，657、663地號土地上為砂石地面及雜草，無明顯地上物存在；667、668地號土地上大部分為砂石地面、雜草及樹木，僅有部分水泥地上物存在；664、666地號土地上大部分為砂石地面、雜草及樹木，並可見砂石輸送帶、金屬地上物及小範圍砂石堆；665地號土地上大部分為砂石地面、雜草及樹木，並可見砂石輸送帶、金屬地上物及小範圍砂石堆；而未見系爭土地上周遭有設置柵欄、圍籬或其他障礙物。則被告是否占有657、663地號土地，及是否占用664、665、666、667、668地號土地之全部，均有疑義。

3.被告提出其委請泰一測量工程有限公司測量其地上物占用系爭土地面積而製之圖例表及面積計算表為證(見本院卷第203頁)，原告則不爭執此圖表之形式真正。依前開圖表，可見657、663地號土地上無地上物，664地號土地東半部之南側有面積3.21平方公尺之PC面，664地號土地東半部與665地號土地間有面積150.19平方公尺之PC面，664地號土地東半部與665地號土地間有面積274.94及66.16平方公尺之PC面，664地號土地北側有32.89公尺長、1.2公尺寬(面積39.468平方公尺)之RC座，666、667、668地號土地上有77.64公尺長、1.2公尺寬(面積93.168平方公尺)之RC座，以上面積共計627.14平方公尺($3.21+150.19+274.94+66.16+39.468+93.168=627.14$ ，四捨五入至小數點後第二位)，核與前揭現場照片之地上物狀況相符，堪認前開圖表所測量之面積應與被告地上物實際占用面積相符，則被告辯稱其未占用657、663地號土地，且占用系爭土地(除657、663地號土地外)面積僅627.14

平方公尺等語，堪可採信。

4.原告固主張被告無權占用系爭土地之全部共計19,211.87平方公尺云云，然其主張與前揭現場照片、使用現況略圖、圖例表及面積計算表不符，而其復未舉證證明被告於系爭土地上無地上物部分，亦有排除原告管領力之占用行為，則除664、665、666、667、668地號土地面積共627.14平方公尺部分外，即難認被告有何無權占用可言。

(二)原告請求被告給付其257萬7,295元(其中238萬468元部分加計法定遲延利息)，是否於法有據？

1.按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅。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，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別設有明文。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號判例意旨參照）。次按消滅時效，因請求、起訴而中斷。時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷。時效中斷者，自中斷之事由終止時，重行起算。因起訴而中斷之時效，自受確定判決，或因其他方法訴訟終結時，重行起算。時效完成後，債務人得拒絕給付。民法第129條第1項第1款、第3款、第130條、第137條、第2項第1項及144條第1項分別定有明文。而無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還。

2.本件被告占用664、665、666、667、668地號土地面積共627.14平方公尺，而無合法權源，已如前述，則原告請求被告返還相當於租金之不當得利，於法即屬有據。又被告雖不爭執其自105年11月23日前即占用上開部分土地，惟否認占用

01 至111年11月3日之事實，而抗辯僅占用至111年10月14日。
02 查被告分別於111年9月22日及同年10月14日檢附現場照片，
03 向原告遞交陳報書，各於遞交當日由原告之屏東辦事處人員
04 在副本蓋印收發章，有陳報書附卷可參(見本院卷第205至20
05 8頁)。觀之前開陳報書，內容均載：被告業將水泥擋土牆拆
06 除完畢，並已進行清運，請原告之屏東辦事處派員實地勘查
07 等語，而其中111年10月14日陳報書所附照片，可見系爭土
08 地上已無地上物存在，則被告至遲於111年10月14日已無占
09 用上開部分土地之事實，堪予認定。兩造雖於111年11月3日
10 始完成系爭土地之點交返還程序，然被告既於111年10月14
11 日已無占用事實，即難認上開部分土地於111年10月15日起
12 至111年11月3日止仍為被告所占用。是以，被告占用上開部
13 分土地之期間，應自105年11月23日前之某時起至111年10月
14 14日止。原告主張被告占用上開部分土地至111年11月3日云
15 云，尚無可採。

16 3.本件原告於111年5月24日委由正暘法律事務所寄發律師函，
17 請求被告返還104年9月1日起至111年4月30日止占用系爭土
18 地之相當於租金不當得利共238萬571元(含遲延利息103
19 元)，業據郵局於111年5月25日向被告公司所在地投遞完
20 成，又原告於111年7月13日具狀提起本件訴訟請求被告償還
21 不當得利等情，有民事起訴狀、正暘法律事務所律師函、中
22 華郵政掛號郵件收件回執及投遞記要附卷可考(見本院卷第1
23 7頁、第81至85頁)。前開律師函既係向被告公司所在地為投
24 遞，置於被告可得受領意思表示之情形，應於111年5月25日
25 生請求之效力，而原告復於請求後6個月內之111年7月13日
26 起訴請求被告給付相當於租金之不當得利，則本件原告對被
27 告之相當於租金之不當得利請求權，即於111年5月25日發生
28 中斷效力。被告雖主張：除本件起訴狀繕本送達伊公司之日
29 即111年8月12日回溯5年期間之範圍部分外，原告所請求之
30 其餘相當於租金不當得利均罹於時效云云，而主張時效抗
31 辯，拒絕給付。惟原告於111年5月25日即向被告請求，復於

111月7月13日提起本件訴訟，是本件原告相當於租金不當得利之請求權，於111年5月25日即為中斷，則被告所為時效抗辯，僅於超過111年5月25日回溯5年內範圍之部分有理由，其餘部分尚不生得拒絕給付之效力。從而，原告請求被告償還自106年5月26日起至111年10月14日止之相當於租金不當得利，應予准許，逾此範圍之請求，則不應准許。

4.按耕地地租不得超過地價百分之8，約定地租或習慣地租超過地價百分之8者，應比照地價百分之8減定之，不及地價百分之8者，依其約定或習慣，土地法第110條設有明文。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明文。所謂以土地申報總價年息百分之8為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之8計算之，尚須斟酌土地之位置、工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益等事項，以為決定。查系爭土地均為一般農業區農牧用地，本件起訴時當期申報地價均為每平方公尺400元。又系爭土地周遭多為農田及砂石地，僅有極少數建築物，其鄰近老濃溪，對外聯絡道路僅有堤防道路等情，業據被告陳明在卷，且有土地建物查詢資料、地籍圖資網路便民服務系統查詢資料及GOOGLE網站街景圖在卷可參（見本院卷第33至45頁），原告對此亦未予爭執，堪信為真實。依上，系爭土地所處位置不甚繁榮，交通亦非便利，而被告雖占用系爭土地（除657、663地號土地外）面積627.14平方公尺，惟其自105年11月23日起至112年6月29日止，大多處於暫停營業期間，已如前述，則其利用土地之經濟價值及所受利益，亦均屬有限，本院審酌上開情狀，認原告主張被告無權占用系爭土地（除657、663地號土地外）面積627.14平方公尺所受相當於租金之不當得利，以按申報地價年息百分之3計算，尚屬適當。據此計算，原告所得請求被告加計法定遲延利息償還自106年5月26日起至111年10月14日止之相當於租金不當得利之價額，即為4萬556元【 $627.14 \times 400 \times 3\%$ 】

(5+142/365)=40556，不足1元部分四捨五入】，原告所為請求，於此範圍為有理由，應予准許；超過部分，非有理由，應予駁回。

5.原告雖主張：原告得請求被告返還相當於租金之不當利益，其計算標準按被告占用面積乘以土地申報地價年息百分之5計算(計算方式詳如附表二至八所示)云云，並提出國有非公用不動產租賃作業程序為證(見本院卷第87至99頁)。惟前開作業程序第55點第1項固規定出租不動產之租金，除另有規定外，基地年租金為當期土地申報地價乘以百分之5，然該作業程序不拘束本院，而本院已詳述本件相當於租金之不當得利，以按申報地價年息百分之3計算為適當之理由，即難認原告此部分主張為可採。

六、綜上所述，本件原告依不當得利法律關係，請求判決：(一)被告應給付原告238萬571元，及其中238萬468元自111年6月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告19萬6,724元，於如主文第1所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。

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

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 4 日
民事第二庭 法 官 薛全晉

正本係照原本作成。

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(均須按他造當事人之人數附繕本)。

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 112 年 7 月 4 日

附表一：

占用土地地號／面積 (m^2 ，均坐落屏東縣高樹鄉公平段)	原告主張占用 面積 (m^2)	原告主張占用情形	被告主張占用 面積 (m^2)	被告主張占用情形
657/2673.38	2,673.38	砂石場、雜草地	0	無
663/3,183.32	3,183.32	砂石場、砂石輸送帶	0	無
664/6,277.04	6,277.04		共627.14	RC座、PC面
665/1,159.91	1,159.91			
666/1,204.87	1,204.87			
667/1,215.77	1,215.77			
668/3,497.58	3,497.58			
合計	19,211.87		627.14	

附表二（657地號土地部分）：

請 求 期 間	占用面積 (m^2)	申報地價 (元/ m^2)	每月應繳納金額(即占用 面積×申報地價×年息 5%÷12，不滿1元部分無 條件捨去)	小計(每月應繳納金 額×占用期間)
105年7月1日至106年12月31日，共18個月	2,673.38	400	4,455元(2673.38×400×5%÷12=4455)	80,190元(4455×18=80190)
107年1月1日至108年12月31日，共24個月	2,673.38	400	4,455元(2673.38×400×5%÷12=4455)	106,920元(4455×24=106920)
109年1月1日至110年12月31日，共24個月	2,673.38	400	4,455元(2673.38×400×5%÷12=4455)	106,920元(4455×24=106920)
111年1月1日至111年4月30日，共4個月	2,673.38	400	4,455元(2673.38×400×5%÷12=4455)	17,820元(4455×4=17820)
合計：311,850元(80190+106920+106920+17820=311850)				

附表三（663地號土地部分）：

請 求 期 間	占用面積 (m^2)	申報地價 (元/ m^2)	每月應繳納金額(即占用 面積×申報地價×年息 5%÷12，不滿1元部分無 條件捨去)	小計(每月應繳納金 額×占用期間)
104年9月1日至104年12月31日，共4個月	3,183.32	45	596元(3183.32×45×5%÷12=596)	2,384元(596×4=2384)
105年1月1日至106年12月31日，共24個月	3,183.32	400	5,305元(3183.32×400×5%÷12=5305)	127,320元(5305×24=127320)
107年1月1日至108年12月31日，共24個月	3,183.32	400	5,305元(3183.32×400×5%÷12=5305)	127,320元(5305×24=127320)
109年1月1日至110年12月31日，共24個月	3,183.32	400	5,305元(3183.32×400×5%÷12=5305)	127,320元(5305×24=127320)

(續上頁)

01	111年1月1日至111年4月30日，共4個月	3,183.32	400	5,305元 (3183.32×400×5%÷12=5305)	21,220元 (5305×4=21220)
合計：405,564元 (2384+127320+127320+127320+21220=405564)					

02 附表四（664地號土地部分）：

03	請 求 期 間	占用面積 (m ²)	申報地價 (元/m ²)	每月應繳納金額(即占用面積×申報地價×年息5%÷12，不滿1元部分無條件捨去)	小計(每月應繳納金額×占用期間)
	104年9月1日至104年12月31日，共4個月	6,277.04	45	1,176元 (6277.04×45×5%÷12=1176)	4,704元 (1176×4=4704)
	105年1月1日至106年12月31日，共24個月	6,277.04	400	10,461元 (6277.04×400×5%÷12=10461)	251,064元 (10461×24=251064)
	107年1月1日至108年12月31日，共24個月	6,277.04	400	10,461元 (6277.04×400×5%÷12=10461)	251,064元 (10461×24=251064)
	109年1月1日至110年12月31日，共24個月	6,277.04	400	10,461元 (6277.04×400×5%÷12=10461)	251,064元 (10461×24=251064)
	111年1月1日至111年4月30日，共4個月	6,277.04	400	10,461元 (6277.04×400×5%÷12=10461)	41,844元 (10461×4=41844)
合計：799,740元 (4704+251064+251064+251064+41844=799740)					

04 附表五（665地號土地部分）：

05	請 求 期 間	占用面積 (m ²)	申報地價 (元/m ²)	每月應繳納金額(即占用面積×申報地價×年息5%÷12，不滿1元部分無條件捨去)	小計(每月應繳納金額×占用期間)
	105年7月1日至106年12月31日，共18個月	1,159.91	400	1,933元 (1159.91×400×5%÷12=1933)	34,794元 (1933×18=34794)
	107年1月1日至108年12月31日，共24個月	1,159.91	400	1,933元 (1159.91×400×5%÷12=1933)	46,392元 (1933×24=46392)
	109年1月1日至110年12月31日，共24個月	1,159.91	400	1,933元 (1159.91×400×5%÷12=1933)	46,392元 (1933×24=46392)
	111年1月1日至111年4月30日，共4個月	1,159.91	400	1,933元 (1159.91×400×5%÷12=1933)	7,732元 (1933×4=7732)
合計：135,310元 (34794+46392+46392+7732=135310)					

06 附表六（666地號土地部分）：

07	占 用 期 間	占用面積 (m ²)	申報地價 (元/m ²)	每月應繳納金額(即占用面積×申報地價×年息5%÷12，不滿1元部分無條件捨去)	小計(每月應繳納金額×占用期間)
	105年7月1日至106年12月31日，共18個月	1,204.87	400	2,008元 (1204.87×400×5%÷12=2008)	36,144元 (2008×18=36144)

(續上頁)

01

107年1月1日至108年12月31日，共24個月	1,204.87	400	2,008元 (1204.87×400×5%÷12=2008)	48,192元 (2008×24=48192)
109年1月1日至110年12月31日，共24個月	1,204.87	400	2,008元 (1204.87×400×5%÷12=2008)	48,192元 (2008×24=48192)
111年1月1日至111年4月30日，共4個月	1,204.87	400	2,008元 (1204.87×400×5%÷12=2008)	8,032元 (2008×4=8032)
合計：140,560元 (36144+48192+48192+8032=140,560元)				

02

附表七 (667地號土地部分)：

03

占用期間	占用面積 (m ²)	申報地價 (元/m ²)	每月應繳納金額 (即占用面積×申報地價×年息5%÷12，不滿1元部分無條件捨去)	小計 (每月應繳納金額×占用期間)
105年7月1日至106年12月31日，共18個月	1,215.77	400	2,026元 (1,215.77×400×5%÷12=2026)	36,468元 (2026×18=36468)
107年1月1日至108年12月31日，共24個月	1,215.77	400	2,026元 (1,215.77×400×5%÷12=2026)	48,624元 (2026×24=48624)
109年1月1日至110年12月31日，共24個月	1,215.77	400	2,026元 (1,215.77×400×5%÷12=2026)	48,624元 (2026×24=48624)
111年1月1日至111年4月30日，共4個月	1,215.77	400	2,026元 (1,215.77×400×5%÷12=2026)	8,104元 (2026×4=8104)
合計：141,820元 (36468+48624+48624+8104=141820)				

04

附表八 (668地號土地部分)：

05

占用期間	占用面積 (m ²)	申報地價 (元/m ²)	每月應繳納金額 (即占用面積×申報地價×年息5%÷12，不滿1元部分無條件捨去)	小計 (每月應繳納金額×占用期間)
104年9月1日至104年12月31日，共4個月	3,497.58	45	655元 (3,497.58×45×5%÷12=655)	2,620元 (655×4=2620)
105年1月1日至106年12月31日，共24個月	3,497.58	400	5,829元 (3,497.58×400×5%÷12=5829)	139,896元 (5829×24=139896)
107年1月1日至108年12月31日，共24個月	3,497.58	400	5,829元 (3,497.58×400×5%÷12=5829)	139,896元 (5829×24=139896)
109年1月1日至110年12月31日，共24個月	3,497.58	400	5,829元 (3,497.58×400×5%÷12=5829)	139,896元 (5829×24=139896)
111年1月1日至111年4月30日，共4個月	3,497.58	400	5,829元 (3,497.58×400×5%÷12=5829)	23,316元 (5829×4=23316)
合計：445,624元 (2620+139896+139896+139896+23316=445624)				

