

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第20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 鄭植元律師

蔡文健律師

複代理人 楊家瑋律師

被告 天佑混凝土工業股份有限公司

法定代理人 陳正甫

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000○000○000○000○000地號土地上，如屏東縣里○地○○○○000○0○00○○里○○○○00000號複丈成果圖所示編號000(1)部分面積2,405.59平方公尺、編號000(1)部分面積456.36平方公尺、編號000(2)部分面積28.43平方公尺、編號000(1)部分面積343.32平方公尺、編號000(2)部分面積32.77平方公尺、編號000(3)部分面積7.84平方公尺、編號000(4)部分面積130.94平方公尺、編號000(5)部分面積5.35平方公尺、編號000(1)部分面積61.82平方公尺、編號000(2)部分面積55.09平方公尺、編號000(3)部分面積10.94平方公尺之地上物拆、清除，並將上開全部土地連同上圖所示編號000、000、000部分土地合計總面積12,397.98平方公尺範圍返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣149,507元，及自民國113年3月20日起至清償之日止按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國113年1月1日起至返還本判決主文第一項所示占用範圍合計12,397.98平方公尺土地之日止，按月給付原告依所占用之土地面積乘以所占用之土地當年度申報地價年息百分之5計算之金額。

三、訴訟費用由被告負擔。

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，但請求之基礎事實同一者、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2、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：（第1項）被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000○○段000○○段000○○段000○○段000地號土地之地上物拆、清除後，將占用面積16,593.4平方公尺之土地返還予原告。（第2項）被告應給付原告新臺幣（下同）59,067元，暨自112年3月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（第3項）被告應給付自112年2月1日起至返還第1項土地之日止，按訴之聲明第1項土地占用面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。嗣於113年3月7日具狀變更聲明為：如本判決主文第1至3項所示，經核，均係以被告無權占用土地之基礎事實而為主張，亦為擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，於法尚無不合，應予准許。

二、原告主張：緣坐落屏東縣○○鄉○○段000○○000○○000○○000地號土地（下合稱系爭土地）均為原告管理之國有土地。詎被告未徵得原告同意，而於系爭土地上有如屏東縣里○○地○○○○000○○0○○○○里○○○○00000號複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）及附表所示之堆砌砂石、興建鐵皮及磚造房屋等占用情形，合計被告無權占用原告所有系爭土地面積達12,397.98平方公尺，依民法第767條規定，原告自得請求被告將上開地上物除去，並請求返還占用之土地，原告並得依民法第179條規定，請求被告給付如附表所示占用期間相當於租金之不當得利（計算式詳如附表）等語。並聲明：如主文所示。

三、被告則以：伊自82年間起即陸續使用如附圖及附表所示區域之系爭土地，伊對於系爭土地無使用權並不爭執，對於原告主張其騰空返還如附表及附圖所示範圍之系爭土地，並給付原告占用期間之租金不當得利，伊沒有意見。伊原計畫向原

01 告承買000、000土地，而000、000土地伊前於111年間申請
02 興建污染防治設備，並於112年3月29日經屏東縣政府審核通
03 過，早有計畫要向原告承租，僅因等待審核流程，方遲至11
04 3年3月13日將承租書送達原告等語。

05 四、下列事項為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖謄
06 本、現場照片、土地勘查表等件可稽(本院卷第31至39、第4
07 9至63頁參照)，復經本院會同屏東縣里港地政事務所測量員
08 到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片及土地複丈成
09 果圖在卷可憑(本院卷第121至139頁、第169頁)，堪信為實
10 在：

11 (一)系爭土地均為國有財產署管理之國有土地。

12 (二)被告分別以搭建鐵皮及磚造房屋、推砌砂石等方式，無權
13 占有系爭土地如附圖及附表所示區域範圍土地。

14 五、本院之判斷：

15 (一)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本
16 於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決；民事訴訟法第38
17 4條定有明文。查本件被告於本院113年3月19日審理時，
18 就原告主張之騰空返還系爭土地如附圖及附表所示全部占
19 用範圍土地，以及原告主張被告給付之租金不當得利合計
20 149,507元及法定利息，暨自113年1月1日起迄返還占用之
21 前開系爭土地前按所占用土地當年度申報地價百分之5金
22 額計算之租金不當得利，均表無意見而為認諾，揆諸前揭
23 民事訴訟法規定意旨，即應為被告本件敗訴之判決。

24 (二)又按，城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額年
25 息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，此依同
26 法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而所謂土
27 地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法
28 所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦
29 分別定有明文。又所謂以土地申報總價年息百分之10為
30 限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額
31 年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程

01 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等事項，以為
02 決定（最高法院68年台上字第3071號判決先例意旨參
03 照）。本院審酌被告占用系爭土地面積達12,397.98平方
04 公尺，長年作為砂石場之使用目的，周遭對外聯絡交通便利，以及系爭土地111年間之申報地價均為每平方公尺170
05 元等情，有土地登記謄本及現場照片可參（見本院卷第31
06 至39、第127至139頁），認原告主張以年息百分之5計算
07 不當得利，尚稱合宜，難謂過高，並據此計算被告於如附
08 表所示之占用期間內應償還租金不當得利價額合計為149,
09 507元（計算式詳如附表），核無不合，即無不應准許之
10 理。再系爭土地如附表及附圖所示全部區域現仍由被告占
11 有使用中，此為兩造不爭執，則原告一併請求被告自113
12 年1月1日起至返還占用之全部土地之日止，按月償還依所
13 占用之土地面積乘以所占用之土地當年度申報地價年息百
14 分之5計算之不當得利價額，亦屬有據，同應准許。

16 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
17 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
18 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
19 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；應付利息之
20 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
21 分之5，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。查原
22 告本件就被告關於租金不當得利149,507元之請求，係以1
23 13年3月7日民事訴之變更追加狀所提出（本院卷第179至18
24 7頁參照），而被告至遲係於本件113年3月19日審理期日當
25 庭知悉原告前揭金額主張（本院卷第191至192頁審理筆錄
26 參照），從而原告請求自前開書狀送達被告之翌日（即113
27 年3月20日）起算並算至被告清償之日止之前揭金額法定利
28 息，核屬有據，亦應准許。

29 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條
30 等規定，請求被告騰空返還如附圖及附表所示區域範圍合計
31 面積12,397.98平方公尺系爭土地，及給付已屆期之租金不

當得利149,507元及自113年3月20日起算至被告清償之日止按週年利率百分之5計算之法定利息，暨自113年1月1日起迄騰空返還前揭占用範圍系爭土地之日止，按占用之土地當年申報地價百分之5金額計算之租金不當得利，均屬有據，應予准許。爰諭知如本判決主文第1、2項。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 22 日
民事第三庭 法 官 曾士哲

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 113 年 4 月 22 日
書記官 陳恩慈

附表：（計算式：土地申報地價×占用面積×年息率百分之5÷12個月×占用期間）

地號	占用期間	占用位置即 附圖編號	占用面積 (平方公尺)	不當得利數額 (元/新臺幣)	備 註
000土地	111年12月1日至 112年12月31日	000(1)	2,405.59	$170 \times 2,405.59 \times 0.05 \div 12 = 1,703$; $1,703 \times 13 \text{個月} = 22,139$	
000土地	111年7月1日至 112年12月31日	000(1)	456.36	$170 \times 456.36 \times 0.05 \div 12 = 323$; $323 \times 18 \text{個月} = 5,814$	
000土地	111年7月1日至 112年12月31日	000(2)	28.43	$170 \times 862.8 \times 0.05 \div 12 = 611$; $611 \times 18 \text{個月} = 10,998$	附圖編號000土地面積係以原000土地總面積905.81-43.01【000(1)】-28.43【000(2)】=834.37(平方公尺)得出。
		000	834.37		
000土地	111年7月1日至 112年12月31日	000(1)	343.32	$170 \times 7,634.81 \times 0.05 \div 12 = 5,407$; $5,407 \times 18 \text{個月} = 97,326$	附圖編號000土地面積係以原000土地總面積7,634.81-520.22【000(1)至(5)合計】=7,114.59(平方公尺)得出。
		000(2)	32.77		
		000(3)	7.84		
		000(4)	130.94		
		000(5)	5.35		
		000	7,114.59		
000土地	111年7月1日至 112年12月31日	000(1)	61.82	$170 \times 1,038.42 \times 0.05 \div 12 = 735$; $735 \times 18 \text{個月} = 13,230$	附圖編號000面積係以原000土地總面積1,038.42-127.85【000(1)至(3)合計】=910.57(平方公尺)得出。
		000(2)	55.09		
		000(3)	10.94		
		000	910.57		
		合計	12,397.98	149,507	

