

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第345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 王又真律師

被告 賴紀光

兼上列一人

訴訟代理人 賴威箬

被告 陳文華

訴訟代理人 陳國生

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告乙○○應將屏東縣○○市○○段00000○00000○000○000○00000○00000地號土地如附圖所示編號839-2(1)部分面積1.97平方公尺、編號847-2(1)部分面積0.74平方公尺、編號849(1)部分面積6.78平方公尺、編號851(1)部分面積1.21平方公尺、編號870-6(1)部分面積0.77平方公尺及編號870-8(1)部分面積0.32平方公尺上之圍牆拆除，並將土地返還原告。

被告乙○○應給付原告新臺幣1萬7,943元，及自民國113年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自民國113年6月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告依前項土地面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告乙○○負擔百分之11，餘由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
04 此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
05 述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2
06 款、第3款及第256條分別定有明文。本件原告起訴原以丙○
07 ○、甲○○為被告，並聲明如附表「起訴時之聲明」欄所
08 示，訴狀送達後，追加乙○○為被告，並變更聲明如附表
09 「更正後之聲明」欄所示。核原告所為，關於追加乙○○為
10 被告及追加坐落屏東縣○○市○○段00000○00000○00000
11 ○00000地號土地部分之請求，與原訴之請求，均係基於原
12 告管理之國有地被占用所衍生之糾紛，其請求之基礎事實同
13 一；關於請求不當得利數額之變更，則屬擴張或縮減應受判
14 決事項之聲明，揆諸前揭規定，原告所為訴之變更、追加，
15 於法並無不合，應予准許。至原告依測量結果，更正其請求
16 返還土地之範圍，則屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或
17 追加，併予敘明。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：坐落屏東縣○○市○○段00000○00000○000○0
20 00○00000○00000地號土地（下稱系爭839-2、847-2、84
21 9、851、870-6、870-8地號土地），均為伊所管理之國有土
22 地。被告乙○○無合法權源，占用其中如附圖所示編號839-
23 2(1)部分面積1.97平方公尺、編號847-2(1)部分面積0.74平方
24 公尺、編號849(1)部分面積6.78平方公尺、編號851(1)部分面
25 積1.21平方公尺、編號870-6(1)部分面積0.77平方公尺及編
26 號870-8(1)部分面積0.32平方公尺（合計11.79平方公尺），
27 設置圍牆（下稱系爭圍牆），依民法第767條第1項規定，伊
28 得請求被告乙○○除去系爭圍牆，並將土地返還予伊。又被
29 告乙○○無法律上之原因，占用上開土地，獲有相當於租金
30 之不當得利，致伊受損害，依民法第179條規定，伊得按申
31 報地價年息百分之5計算，請求被告乙○○償還自民國103年

01 1月1日起至113年5月31日止之不當得利價額新臺幣（下同）
02 3萬6,116元，並自113年6月1日起至返還土地之日止，按年
03 償還依占用面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之不
04 當得利價額。其次，被告乙○○無合法權源，以系爭圍牆排
05 除伊對上開土地之管領力，占用其中如附圖所示編號839-2
06 (2)部分面積1.46平方公尺、編號847-2(2)部分面積0.57平方
07 公尺、編號849部分面積98.64平方公尺及編號851部分面積2
08 6.16平方公尺（合計126.83平方公尺）之圍牆內土地（下稱
09 系爭圍牆內土地）。被告甲○○所有同市○○路000號房屋
10 （稅籍編號：0000000000）及被告丙○○所有同路233號及
11 234號房屋，均位於系爭圍牆內，而將系爭圍牆內土地作為
12 庭院，加以占有使用，依民法第767條第1項規定，伊亦得請
13 求被告將系爭圍牆內土地返還予伊。再者，被告無法律上之
14 原因，占用上開土地，獲有相當於租金之不當得利，致伊受
15 損害，依民法第179條規定，伊得按申報地價年息百分之5計
16 算，請求被告連帶給付自103年1月1日起至113年5月31日止
17 之不當得利價額30萬1,235元，並自113年6月1日起至返還土
18 地之日止，按年償還依占用面積乘以當年度申報地價年息百
19 分之5計算之不當得利價額等語，並聲明：如附表「更正後
20 之聲明」欄所示。

21 二、被告部分：

22 (一)被告乙○○、丙○○以：系爭圍牆為被告乙○○於75年間前
23 後所興建，原告請求被告乙○○拆除系爭圍牆返還土地，並
24 按申報地價年息百分之5計算，請求被告乙○○償還不當得
25 利價額，就此部分被告乙○○無意見，但原告請求償還不當
26 得利價額之期間，超過5年部分，被告乙○○為時效抗辯，
27 得拒絕給付。至系爭圍牆內土地部分，被告乙○○、丙○○
28 均無占用之情事，原告請求被告乙○○、丙○○返還該部分
29 土地，並償還不當得利價額，於法不合。縱使原告得向被告
30 乙○○、丙○○請求償還此部分之不當得利價額，關於超過
31 5年部分，其等為時效抗辯，亦得拒絕給付。至原告請求按

01 申報地價年息百分之5計算不當得利價額，其等無意見等
02 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 (二)被告甲○○則以：伊所有同段850、870地號土地，因有被告
04 乙○○設置之系爭圍牆，而無法進入，伊自購入上開土地
05 後，幾乎未加使用，自無占有使用系爭圍牆內土地之情事，
06 原告請求伊返還系爭圍牆內土地，並償還不當得利價額，於
07 法無據。又此部分縱使原告得向伊請求償還不當得利價額，
08 伊就超過5年部分為時效抗辯，亦得拒絕給付。至原告請求
09 按申報地價年息百分之5計算不當得利價額，伊無意見等
10 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、查系爭839-2、847-2、849、851、870-6、870-8地號土地，
12 均為原告管理之國有土地，被告乙○○設置之系爭圍牆，占
13 用其中如附圖所示編號839-2(1)部分面積1.97平方公尺、編
14 號847-2(1)部分面積0.74平方公尺、編號849(1)部分面積6.78
15 平方公尺、編號851(1)部分面積1.21平方公尺、編號870-6(1)
16 部分面積0.77平方公尺及編號870-8(1)部分面積0.32平方公
17 尺（合計11.79平方公尺）。系爭839-2、847-2、849、851
18 地號土地如附圖所示編號839-2(2)部分面積1.46平方公尺、
19 編號847-2(2)部分面積0.57平方公尺、編號849部分面積98.6
20 4平方公尺及編號851部分面積26.16平方公尺（合計126.83
21 平方公尺）之系爭圍牆內土地，現況為雜草及雜木叢生。又
22 被告甲○○於97年間，經拍賣取得坐落屏東縣○○市○○段
23 000○○000地號土地及其地上同市○○路000號房屋（稅籍編
24 號：00000000000），被告丙○○則於108年間買受同路自立
25 路233號及234號房屋（稅籍編號：00000000000）等事實，
26 為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料、地價查詢資料、
27 現場照片、房屋稅籍紀錄表、異動索引及屏東縣屏東地政事
28 務所113年7月23日屏所地二字第1130502699號函在卷可稽
29 （見本院卷一第27至29、175至177、189、243至254、325至
30 335及415頁，卷二第29至33頁），復經本院會同屏東縣屏東
31 地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及土地

01 複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第145、195頁，卷二第21
02 頁），堪信為實在。

03 四、得心證之理由：

04 (一)系爭圍牆部分：

05 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。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。查系爭83
08 9-2、847-2、849、851、870-6、870-8地號土地為國有土
09 地，均以原告為管理機關，而系爭圍牆占用其中如附圖所示
10 編號839-2(1)部分面積1.97平方公尺、編號847-2(1)部分面積
11 0.74平方公尺、編號849(1)部分面積6.78平方公尺、編號851
12 (1)部分面積1.21平方公尺、編號870-6(1)部分面積0.77平方
13 公尺及編號870-8(1)部分面積0.32平方公尺（合計11.79平方
14 公尺），已如前述。被告乙○○於本院審理時，陳稱系爭圍
15 牆乃伊於75年間前後所設置（見本院卷二第95頁），且不爭
16 執其占用上開土地並無正當權源（見本院卷一第434頁、卷
17 二第95頁），則原告請求被告乙○○除去系爭圍牆並返還土
18 地，於法自屬有據。

19 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179條定有明文。所得請求之範圍，應以對方所
21 受之利益為限。而無權占有他人土地，可獲得相當於租金之
22 利益，為社會通常觀念。按城市地方房屋之租金，以不超過
23 土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定
24 有明文，此依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用
25 之。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權
26 人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條及土地法第
27 148條亦分別定有明文。又所謂以土地申報總價年息百分之1
28 0為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價
29 額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程
30 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等事項，以為決
31 定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

01 3.查被告乙○○無法律上之原因，占用上開土地如附圖所示編
02 號839-2(1)、847-2(1)、849(1)、851(1)、870-6(1)、870-8(1)部
03 分（面積合計11.79平方公尺）設置系爭圍牆，則被告乙○
04 ○因占有上開土地而受利益，致原告受有無法占有使用上開
05 土地之損害，故原告依民法第179條規定，請求被告乙○○
06 返還相當於租金之不當得利，即屬有據。又被告乙○○雖於
07 75年間前後即設置系爭圍牆，惟原告遲至113年4月29日始追
08 加起訴，請求被告乙○○償還其占用上開土地之不當得利
09 （見本院卷一第261頁），則被告乙○○抗辯：108年4月29
10 日以前部分，原告之請求權已罹於5年消滅時效，其為時效
11 抗辯而得拒絕給付等語，即無不合。是原告請求被告乙○○
12 償還自108年4月30日至113年5月31日止之不當得利，應予准
13 許，逾此範圍之請求，則應不予准許。

14 4.本院審酌被告乙○○占用土地之面積共11.79平方公尺，雖
15 於75年間前後即設置系爭圍牆，而隔絕系爭圍牆內、外之土
16 地，但未有何實際占有使用其他部分土地之事實，且原告主
17 張按申報地價年息百分之5計算不當得利價額，亦為被告乙
18 ○○所不爭執（見本院卷二第95頁），因認以此一標準計算
19 其不當得利之數額，尚屬合理。查系爭839-2、847-2地號土
20 地108至110年、111至113年之申報地價，分別為每平方公尺
21 1萬900元及1萬1,000元，系爭849、851、870-6、870-8地號
22 土地108至113年之申報地價，均為每平方公尺4,500元，有
23 地價查詢資料可參（見本院卷一第325至335頁），則依上述
24 標準計算，被告自108年4月30日至113年5月31日止，所應償
25 還之不當得利價額為1萬7,943元（計算式詳見附表二），原
26 告於此範圍內之請求，應予准許；超過部分，應不予准許。
27 又被告乙○○現仍以系爭圍牆占用上開土地，為兩造所不爭
28 執，則原告請求被告乙○○自113年6月1日起至返還土地之
29 日止，按年償還依上開占用面積乘以當年度申報地價年息百
30 分之5計算之不當得利價額，亦屬有據。

31 (二)系爭圍牆內土地部分：

- 01 1.按民法第767條第1項所定所有人對於無權占有或侵奪其所有
02 物者，得請求返還之。惟請求返還所有物之訴，應以現在占
03 有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，縱使所有人之
04 占有係因其行為而喪失，所有人亦僅於此項行為具備侵權行
05 為之要件時，得向其請求賠償損害，而不得本於物上請求
06 權，對之請求返還所有物。又被告既否認其現在占有之事
07 實，即應由原告就所主張被告占有之事實負舉證責任，如不
08 能證明時，應認原告之請求為無理由（最高法院104年度台
09 上字第942號民事判決意旨參照）。
- 10 2.原告雖主張：被告乙○○以系爭圍牆排除其對系爭839-2、8
11 47-2、849、851地號土地之管領，且被告甲○○經拍賣程序
12 取得屏東縣○○市○○路000號房屋（稅籍編號：000000000
13 00），被告丙○○因買賣取得同路233號及234號房屋（稅籍
14 編號：000000000000），其等先前向原告租用系爭849、851
15 地號土地及同段850-1、850-2、852、852-6、870-1、870-1
16 0號土地，由當時其等所提出之切結書及租賃契約內容，可
17 知被告丙○○、甲○○亦占用系爭圍牆內土地供其等私用等
18 語，並提出繼受使用切結書、併同主體建物使用切結書及國
19 有基地租賃契約書為證（本院卷一第271至273、465及473至
20 477頁）。惟為被告所否認，被告甲○○辯稱其自拍定取得
21 自立路235號房屋及土地以來，幾乎未曾加以使用，亦未占
22 用系爭圍牆內土地；被告丙○○、乙○○則辯稱其等均未占
23 有使用系爭圍牆內土地各等語，揆諸上開說明，自應由原告
24 就被告有占有之事實，負舉證責任。
- 25 3.查系爭圍牆內土地現為雜草及雜木叢生，雖以系爭圍牆與周
26 圍土地相區隔，然並無明顯人為使用之痕跡（見本院卷二第
27 29至33頁），則原告主張被告有占用系爭圍牆內土地之事
28 實，已非無疑。再觀諸原告提出之國有地出租相關文書，被
29 告甲○○與訴外人賴坤炎固於97年間向原告申請租用系爭84
30 9、851地號土地及同段850-1、852、870-1地號等土地，並
31 於98年7月6日出具切結書，自陳其等自82年7月21日前，即

01 就前述土地上之地上物併同其毗鄰主體建物使用，且原告與
02 其等間之租賃契約書上亦有記載「圍牆內庭院」之字樣；而
03 被告丙○○於111年5月間向原告租用屏東縣屏東市花園段85
04 0-1、850-2、852、852-6、870-1、870-10地號土地時，原
05 訂租賃契約亦有記載「圍牆內庭院」之字樣（後因故未承
06 租），然尚無從證明其等迄今仍持續使用系爭圍牆內土地，
07 作為自立路235號或自立路233及234號房屋之庭院使用。又
08 被告甲○○98年7月6日所簽之併同主體建物使用切結書，內
09 容雖以：「本人現使用坐落屏東縣○○市○○段000○○0000
10 ○000○○000○○0000地號國有土地五筆，面積604平方公尺，
11 地上物（圍牆內庭院、棚架）…」，然被告甲○○當時與訴
12 外人賴坤炎共同承租上述國有土地，其租賃期間於100年12
13 月31日即已屆滿，被告甲○○於租期屆滿後是否仍繼續使用
14 其先前承租之國有土地，亦非無疑。其次，被告丙○○於11
15 1年5月11日所簽之繼受使用切結書，內容雖記載：「立切結
16 書人申租屏東縣屏東市花園段850-1、850-2、852、852-6、
17 870-1、870-10地號等6筆國有基地，面積合計526平方公
18 尺，立切結書人係繼受使用，且確與讓與人乙○○間有繼受
19 關係…」，然並未載明被告丙○○繼受使用者為何，且除系
20 爭870-1地號土地（有經被告乙○○設置之系爭圍牆）外，
21 其餘土地均非本件原告請求返還之土地，難認被告丙○○有
22 何占用系爭圍牆內土地之情事。原告復未能提出其他證據以
23 實其說，則其主張被告為系爭圍牆內土地之現占有人，請求
24 其等返還土地，並給付相當於租金之不當得利，即屬無據。

25 五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項及第179條規定，
26 請求判決：(一)被告乙○○應將系爭839-2、847-2、849、85
27 1、870-6、870-8地號土地如附圖所示編號839-2(1)部分面積
28 1.97平方公尺、編號847-2(1)部分面積0.74平方公尺、編號8
29 49(1)部分面積6.78平方公尺、編號851(1)部分面積1.21平方
30 公尺、編號870-6(1)部分面積0.77平方公尺及編號870-8(1)部
31 分面積0.32平方公尺上之圍牆拆除，並將土地返還原告。(二)

01 被告乙○○應給付原告3萬6,116元，及自民事變更訴之聲明
02 三狀送達繕本翌日（即113年8月20日）起至清償日止，按週
03 年利率百分之5計算之利息；並應自113年6月1日起至返還前
04 項土地之日止，按年給付原告依前項土地面積乘以當年度申
05 報地價年息百分之5計算之金額。(三)被告應將系爭839-2、84
06 7-2、849、851地號土地如附圖所示編號839-2(2)部分面積1.
07 46平方公尺、編號847-2(2)部分面積0.57平方公尺、編號849
08 部分面積98.64平方公尺及編號851部分面積26.16平方公尺
09 返還原告。(四)被告應連帶給付原告30萬1,235元，及自民事
10 變更訴之聲明三狀繕本最後送達被告翌日起至清償日止，按
11 週年利率百分之5計算之利息；並應自113年6月1日起至返還
12 前項土地之日止，按年連帶給付原告依前項土地面積乘以當
13 年度申報地價年息百分之5計算之金額。於如主文第1、2項
14 所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，則非有理
15 由，應予駁回。

16 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
17 事訴訟法第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
19 民事第二庭 審判長法官 涂春生
20 法官 薛全晉
21 法官 彭聖芳

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
28 書記官 潘豐益

29 附表一：

起訴時之聲明	一、被告應將系爭849、851地號土地上之地上物拆除，並將占用面積系爭849地號約109平方公尺、系爭851地號約28平方公尺之土地返還予原告（實際占用面積以地政機關測量為準）。
被告：丙○○、 甲○○	

	二、被告應給付原告28萬2,288元，及自112年5月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，被告另應按日給付自112年4月1日起至返還第一項土地之日止，按第一項土地占用面積及當年申報地價週年利率百分之5計算之金額。
更正後之聲明	<p>一、被告乙○○應將系爭839-2、847-2、849、851、870-6、870-8地號土地如附圖所示編號839-2(1)部分面積1.97平方公尺、編號847-2(1)部分面積0.74平方公尺、編號849(1)部分面積6.78平方公尺、編號851(1)部分面積1.21平方公尺、編號870-6(1)部分面積0.77平方公尺及編號870-8(1)部分面積0.32平方公尺上之圍牆拆除，並將土地返還原告。</p> <p>二、被告乙○○應給付原告3萬6,116元，及自民事變更訴之聲明三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；並應自113年6月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告依前項土地面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。</p> <p>三、被告應將系爭839-2、847-2、849、851地號土地如附圖所示編號839-2(2)部分面積1.46平方公尺、編號847-2(2)部分面積0.57平方公尺、編號849部分面積98.64平方公尺及編號851部分面積26.16平方公尺返還原告。</p> <p>四、被告應連帶給付原告30萬1,235元，及自民事變更訴之聲明三狀繕本最後送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自113年6月1日起至返還前項土地之日止，按年連帶給付原告依前項土地面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。</p>
被告：乙○○、 丙○○、 甲○○	

附表二：

編號	占用範圍	占用面積	請求期間	所占用土地之申報地價	計算式(單位：元) (未滿1元部分以下四捨五入)	應給付之金額
1	如附圖所示編號839-2(1)部分	1.97平方公尺	自108年4月30日起至110年12月31日止	1萬900元	$10900 \times 1.97 \times 5\% \times (2 + 246/365) = 2871$	2,871元
			自111年1月1日起至113年5月31日止	1萬1,000元	$11000 \times 1.97 \times 5\% \times (2 + 152/365) = 2618$	2,618元
2	如附圖所示編號847-2(1)部分	0.74平方公尺	自108年4月30日起至110年12月31日止	1萬900元	$10900 \times 0.74 \times 5\% \times (2 + 246/365) = 1078$	1,078元
			自111年1月1日起至113年5月31日止	1萬1,000元	$11000 \times 0.74 \times 5\% \times (2 + 152/365) = 983$	983元
3	如附圖所示編號849(1)部分	6.78平方公尺	自108年4月30日起至113年5月31日止	4,500元	$4500 \times 6.78 \times 5\% \times (5 + 32/365) = 7761$	7,761元
4	如附圖所示編號851(1)部分	1.21平方公尺	自108年4月30日起至113年5月31日止	4,500元	$4500 \times 1.21 \times 5\% \times (5 + 32/365) = 1385$	1,385元
5	如附圖所示編號870-6(1)部分	0.77平方公尺	自108年4月30日起至113年5月31日止	4,500元	$4500 \times 0.77 \times 5\% \times (5 + 32/365) = 881$	881元
6	如附圖所示編號870-8(1)部分	0.32平方公尺	自108年4月30日起至113年5月31日止	4,500元	$4500 \times 0.32 \times 5\% \times (5 + 32/365) = 366$	366元
						1萬7,943元