

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第118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

被告 曾余蘭

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段00000○○000○○000○○000地號土地上如屏東縣東港地政事務所113年2月17日東丈法12400號土地複丈成果圖及分配表編號：423-3(1)、425(4)、425(5)、426(1)、427(1)上之水泥刨除；及編號425(1)、425(2)、425(3)、598(1)、598(2)上之鐵皮屋及棚架拆、清除後，將占用面積合計1,312.86平方公尺之土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣676,432元，及自民國113年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年4月1日起至返還第一項所示土地之日止，每年給付原告按第一項所示土地占用面積乘以各該土地當年度申報地價年息5%計算之金額。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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：(一)被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段00000○○000○○000○○000地號土地上之地上物拆、清除後，將占用面積約1,312.86平方公尺之土地返還予原

01 告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)445,901元,暨自民
02 國112年8月18日起至清償日止,按週年利率百分之5計算之
03 利息。(三)被告自112年8月1日起,至返還第一項土地之日
04 止,應按年給付原告,土地占用面積及當期正產物單價乘以
05 正產物收穫量乘以千分之250計算之金額。嗣於113年4月10
06 日具狀變更聲明為:(一)、被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○
07 段00000○000○000○000○000地號土地上如屏東縣東港地
08 政事務所土地複丈成果圖及分配表編號:423-3(1)、425(4)、
09 425(5)、426(1)、427(1)之水泥刨除;編號425(1)、425(2)、425
10 (3)、598(1)、598(2)之鐵皮屋及棚架拆、清除後。將占用面積
11 約1,312.86平方公尺之土地返還予原告。(二)、被告應給付原
12 告新臺幣676,432元,暨自民事訴之變更追加狀繕本送達翌
13 日起至清償日止,按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告
14 自民國113年4月1日起,至返還第一項土地之日止,應按年
15 給付原告,按訴之聲明第一項土地占用面積乘以當年度申報
16 地價百分之5計算之金額。經核,均係以被告無權占用土地
17 之基礎事實而為主張,亦為擴張及減縮應受判決事項之聲
18 明,揆諸上開規定,於法尚無不合,應予准許。

19 二、本件被告曾余蘭經合法通知而未於言詞辯論期日到場,且核
20 均無民事訴訟法第386條各款所列情形,爰依原告之聲請,
21 由其一造辯論而為判決,合先敘明。

22 貳、實體部分:

23 一、原告主張:

24 (一)、緣系爭土地係屬原告經營之國有土地,經原告於110年9月
25 13日派員勘查結果發現前開土地遭被告占用搭建鐵皮屋
26 (蝦老大活蝦之家)、鐵棚屋、棚架等使用,使用面積約
27 1,312.86平方公尺。而原告與被告間並無租賃或其他合法
28 占有使用之法律關係,被告係屬無權占有。原告於112年7
29 月17日委請律師致函被告清除地上物返還土地,惟被告均
30 置之未理,原告本於民法第767條第1項物上返還請求權,
31 自得本於所有人之地位,請求被告將地上物移除並返還系

01 爭土地。

02 (二)、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
03 其利益。」而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金
04 之利益，為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1695
05 號判例參照）。次按國有非公用不動產租賃作業程序第55
06 點第(一)項及(三)項規定「出租不動產之租金，除另有規定
07 外，依下列計算方式計收：(一)基地：年租金為當期土地申
08 報地價總額乘以百分之5。」。經查被告占用系爭土地，
09 既無正當權源，自係無法律上之原因而受利益，致原告受
10 有不能使用系爭土地之損害，依前揭說明，原告即得請求
11 被告就無權占用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得
12 利共676,432元（計算式詳附表）。

13 (三)、並聲明：

14 1.被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段00000○000○000○0
15 00○000地號土地上如屏東縣東港地政事務所土地複丈成
16 果圖及分配表編號：423-3(1)、425(4)、425(5)、426(1)、42
17 7(1)之水泥刨除；編號425(1)、425(2)、425(3)、598(1)、598
18 (2)之鐵皮屋及棚架拆、清除後。將占用面積約1,312.86平
19 方公尺之土地返還予原告。

20 2.被告應給付原告新臺幣676,432元，暨自民事訴之變更追
21 加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
22 算之利息。

23 3.被告自民國113年4月1日起，至返還第一項土地之日止，
24 應按年給付原告，按訴之聲明第一項土地占用面積乘以當
25 年度申報地價百分之5計算之金額。

26 二、被告曾余蘭未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
27 或陳述。

28 三、得心證之理由：

29 (一)、原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之土地建物
30 查詢資料、地籍圖查詢資料、現場照片等件為證（見本院
31 卷第33至107頁），復經本院會同屏東縣東港地政事務所

01 人員勘驗現場明確，有勘驗測量筆錄、現場照片、屏東縣
02 屏東地政事務所土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第13
03 1至151頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到
04 場，亦未提出書狀作何聲明、陳述以供本院審酌，本院審
05 酌上開事證，堪信原告主張為真實。

06 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
07 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
08 第1項前段、中段分別定有明文。查原告主張系爭土地為
09 其管理之國有土地，被告則於原告主張期間無權占有系爭
10 土地興建系爭地上物至今，又經原告催告仍未返還系爭土
11 地及繳納使用補償金等情，業經認定如前，是原告依上揭
12 規定，請求被告應將系爭土地上系爭地上物拆、清除後，
13 將占有如附圖所示之範圍及如附表一所示之面積返還予原
14 告，洵屬於法有據，應予准許。

15 (三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
16 利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可
17 能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695
18 號判決意旨參照）。再城市地方房屋之租金，以不超過土
19 地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97
20 條第1項定有明文；土地法第九十七條所謂土地及建築物
21 之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄
22 市或縣（市）地政機關估定之價額；土地所有權人依土地
23 法所申報之地價，為法定地價；舉辦規定地價或重新規定
24 地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告
25 地價百分之八十為其申報地價，土地法施行法第25條、土
26 地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。至
27 於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並
28 非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位
29 置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
30 益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查如前述系
31 爭地上物無權占有原告所管理之系爭土地，獲得相當於租

01 金之利益，則原告依民法第179條規定，請求被告返還所
02 受相當於租金之不當得利，自非無據。又出租不動產之租
03 金，除另有規定外，依下列計算方式計收：基地：年租金
04 為當期土地申報地價總額乘以百分之五，國有非公用不動
05 產租賃作業程序第55條第1項第1款亦有規定。本院審酌系
06 爭土地之位置、工商業繁榮程度、利用基地之經濟價值及
07 所受利益等因素，有本院勘驗筆錄、現場相片及空照圖附
08 卷可參（見本院卷第127至133、139至147、253頁），併
09 考量簡順利占用系爭土地面積以及利用基地之經濟價值及
10 所受利益等一切情狀，兼衡兩造間如有締約，其租金額度
11 亦應適用上開規定約定為申報地價年息5%，而認定被告
12 所獲取相當於租金之利益及原告因此所受相當於租金之損
13 害，應以申報地價年息5%計算，尚屬適當。

14 (四)、又本件土地自105年至111年止每平方公尺之申報地價各如
15 附表所示，並有計算表在卷可查(見本院卷第93至99頁)，
16 認原告主張被告占有本件各土地每月所受相當於租金之利
17 益，依上開申報地價乘以占用面積乘以年息5%後，除以1
18 2個月之計算方式，應屬合理。是原告請求被告應於給付
19 自相當於租金之不當得利計合計676,432元（計算式詳如
20 附表），及自113年4月1日起至返還占有如主文第一項土
21 地之日止所示，依其主文第一項所示其用面積之日止乘以
22 當年度申報地價年息5%計算之相當於租金之不當得利金
23 額，為有理由，應予准許。

24 (五)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
25 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
26 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
27 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
28 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
29 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
30 律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第
31 233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，本件原告

01 對被告請求返還占該等土地之相當於租金不當得利債權
02 (即變更後訴之聲明第2項)，核屬未定給付期限之金錢
03 債權，而本件追加起訴狀繕本於000年0月0日生送達被告
04 效力(有送達證書在卷可查，見本院卷第169頁)，依前
05 揭法律規定，本件原告請求被告給付自113年5月7日起至
06 清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，亦應准
07 許。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
09 被告應將坐落系爭土地，如附圖所示之水泥、地上物等拆、
10 清除後，將占用如主文第一項所示之面積返還予原告，並依
11 民法第179條規定，請求被告應給付原告676,432元，暨自11
12 2年10月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及
13 自113年4月1日起至返還占有如主文第一項土地之日止，每
14 年按占用如主文第一項所示面積乘以各該土地當年度申報地
15 價年息5%計算相當於租金之不當得利金額，為有理由，應
16 予准許。

17 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
18 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
19 敘明。

20 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1
21 項前段、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
23 民事第三庭 法官 薛侑倫

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
30 書記官 沈詩雅

31 附表：

地號	占用期間	占用面積	當年度申報地價	不當得利數額(計算式: 占用面積×申報地價×0.05÷12×占用月數)
423-3	105年1月1日至108年12月31日	26.75m ²	3,500元	26.75×3,500×0.05÷12=390; 390×48月=18,720元
	109年1月1日至110年12月31日		3,900元	26.75×3,900×0.05÷12=434; 434×24月=10,416元
	111年1月1日至113年3月31日		4,100元	26.75×4,100×0.05÷12=456; 456×27月=12,312元
425	110年11月1日至110年12月31日	583.93m ²	3,900元	583.93×3,900×0.05÷12=9,488; 9,488×2月=18,976元
	111年1月1日至113年3月31日		4,100元	583.93×4,100×0.05÷12=9,975; 9,975×27月=269,325元
426	110年11月1日至110年12月31日	65.98m ²	3,900元	65.98×3,900×0.05÷12=1,072; 1,072×2月=2,144元
	111年1月1日至113年3月31日		4,100元	65.98×4,100×0.05÷12=1,127; 1,127×27月=30,429元
427	110年11月1日至110年12月31日	58.48m ²	3,900元	58.48×3,900×0.05÷12=950; 950×2月=1,900元
	111年1月1日至113年3月31日		4,100元	58.48×3,900×0.05÷12=999; 999×27月=26,973元
598	110年11月1日至110年12月31日	577.72m ²	3,900元	577.72×3,900×0.05÷12=9,387; 9,387×2月=18,774元
	111年1月1日至113年3月31日		4,100元	577.72×4,100×0.05÷12=9,869; 9,869×27月=266,463元
合 計		1,312.86m ²	/	676,432元