

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第165號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 陳世明律師

被告 進發食品有限公司

法定代理人 洪月娥

訴訟代理人 陳水聰律師

被告 洪月娥

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告洪月娥應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號A、B部分之地上物（占用面積各730.24、83.53平方公尺）拆除，並將該部分占用之土地返還予原告。
- 二、被告進發食品有限公司應自坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號A、B部分之地上物（占用面積各730.24、83.53平方公尺）遷出。
- 三、被告洪月娥應自民國113年2月20日起至返還本判決主文第一項占用土地之日止，按年給付依占用系爭土地面積乘以各年度申報地價年息5%計算之金額。
- 四、被告洪月娥給付原告新臺幣16,155元，並自民國114年12月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔。
- 七、本判決第一項所命給付，於原告以新臺幣596,000元為被告

01 供擔保後，得假執行。但被告洪月娥如以新臺幣1,790,294
02 元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 八、本判決主文第四項所命給付，於原告以新臺幣5,000元為被
04 告供擔保後，得假執行。但被告洪月娥如以新臺幣16,155元
05 為原告預供擔保，得免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
10 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
11 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
12 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告
13 起訴原以被告進發食品有限公司（下稱進發公司）為被告，
14 並聲明：(一)進發公司應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號
15 土地（重測前鳳山厝段433-1地號，下稱系爭土地）上如起
16 訴狀附圖所示之地上物拆除（位置及面積以實測為準），並
17 將該部分土地返還予原告。(二)進發公司應自民國113年（起
18 訴狀誤載為112年）2月20日起至返還上開土地日止，按月給
19 付原告新臺幣（下同）1,120元。(三)進發公司應給付原告
20 12,320元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
21 5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行等語（見本
22 院卷第17至19頁）。嗣於訴狀送達後，迭經變更，最終追加
23 進發公司法定代理人洪月娥（下逕稱其名，與進發公司合稱
24 被告）為被告，並變更聲明如後（見本院卷第379、441至
25 444頁）。經核上開追加洪月娥為被告部分，與原請求之基
26 礎事實同一，合於前述規定，應予准許；至變更後聲明第1
27 至4項之面積、範圍及金額之變更，係依地政人員測量結
28 果，特定地上物占有土地之範圍如附圖所示及占用面積如附
29 表所示後予以變更，均屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸
30 前揭規定，非屬訴之變更，併予敘明。

31 貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：系爭土地為中華民國所有，伊為管理機關，
02 其上遭洪月娥具有事實上處分權之1間門牌號碼同鄉平洋路
03 102號廠房（占用範圍及位置如附圖編號A、B所示，及如附
04 表所示面積，各為730.24、83.53平方公尺，為磚造1樓、增
05 建2、3樓鐵皮房屋及1樓鐵皮車棚等，下合稱系爭廠房）無
06 權占有，並以進發公司名義經營豬肉乾等加工廠，爰依民法
07 第767條第1項前段、中段、第179條等規定，提起本件訴訟
08 等語。並聲明：(一)洪月娥應將坐落系爭土地上之系爭廠房拆
09 除，並將前開土地返還予伊。(二)進發公司應自系爭土地上之
10 系爭廠房遷出。(三)洪月娥應自113年2月20日起至返還第一項
11 占用土地之日止，按年給付伊依前項占用系爭土地面積乘以
12 當年度申報地價年息10%計算之金額。(四)洪月娥應給付伊
13 32,199元【計算式：111年1月申報地價每平方公尺430元×占
14 用面積813.77÷12×10%112年3月20日至113年2月19日（10+
15 12/31+19/29）=32,199，元以下4捨5入，下同】，並自
16 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
17 息。(五)聲明第1、4項願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：洪月娥自70年間買受系爭廠房1樓，嗣於80年間
19 再出資興建2至3樓及鐵皮車棚等，並自83年1月11日設立進
20 發公司。而進發公司自105年間起，即有繳納土地使用費予
21 原告，進發公司與原告自斯時起就系爭廠房占用系爭土地部
22 分，即應認成立不定期限租賃契約。嗣原告承辦人於110年9
23 月間向洪月娥訛稱，倘進發公司與原告不簽立書面契約，將
24 收回系爭土地等語，致洪月娥陷入錯誤，以進發公司名義與
25 原告110年9月13日簽立「署有事業用地短期使用處理契約」
26 （下稱系爭契約），原告承辦人甚倒填使用期間之始日為
27 107年10月21日，是被告以114年5月5日答辯(二)暨反訴起訴
28 狀繕本送達原告，作為撤銷上開遭詐欺之意思表示，兩造間
29 就系爭土地之使用應回歸原本之不定期限租賃契約關係。又
30 洪月娥因受原告承辦人詐欺而於系爭租約填載租期始日為
31 107年10月21日，實際租期僅約1年6月，而非4年5月，且原

01 告提起本件拆屋還地之起訴，致進發公司受有往後10年每年
02 營業損失60,000,000元，共計600,000,000元，依民法第334
03 條第1項規定，主張與原告本件請求之不當得利債權抵銷等
04 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；
05 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。（另被告反
06 訴部分業經本院裁定駁回確定，見本院卷第285至288頁）

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷第232頁，部分文字依判決編輯
08 略為修改）：

09 (一)原告原為「行政院農業委員會農田水利署」於112年8月1日
10 改制「農業部農田水利署」。

11 (二)原告與進發公司前於110年9月13日簽訂系爭契約，約定原告
12 將系爭土地面積420平方公尺部分交由進發公司使用，期限
13 自107年10月21日起至112年3月19日止，共計4年5月，進發
14 公司應一次繳足使用費59,364元。使用期間屆至後，進發公
15 司未曾給付使用補償金或使用費予原告。

16 (三)系爭土地登記為國有土地，原告自109年12月7日登記為接管
17 之管理機關；土地編定為一般農業區、水利用地。

18 (四)被告占用範圍如附圖編號A、B所示範圍，及如附表所示面
19 積，占用面積各為730.24、83.53平方公尺，合計813.77平
20 方公尺。

21 (五)系爭土地目前仍由被告占有中，並未清空返還原告（經本院
22 現場履勘）。

23 (六)被告對證2、4均不爭執形式上真正。

24 四、兩造爭執事項（見本院卷第232至233頁，部分文字依判決編
25 輯略為修改）：

26 (一)原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求洪月娥
27 拆除系爭廠房，並返還占用之系爭土地部分予原告，進發公
28 司應自系爭廠房遷出，有無理由？

29 (二)原告依民法第179條等規定，得請求洪月娥給付相當於租金
30 之不當得利數額為若干？

31 五、本院之判斷：

01 (一)原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求洪月娥
02 拆除系爭廠房，並返還占用之系爭土地部分予原告，進發公
03 司應自系爭廠房遷出，有無理由部分：

04 1.按所有人對於無權占用或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
06 段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
07 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
08 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
09 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之
10 (最高法院91年度台上字第2182號裁判意旨參照)。次按，
11 而倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土
12 地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆
13 屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三
14 人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接
15 使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行(最高法院
16 102年度台上字第232號判決意旨參照)。

17 2.經查，系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關；原告與
18 進發公司前於110年9月13日就系爭土地面積420平方公尺部
19 分定有系爭契約等語，業據原告提出土地登記謄本、系爭契
20 約等件為證(見本院卷第23至33頁)，本院並依職權調取系
21 爭土地之異動索引、舊簿在卷可佐(見本院卷第99至111
22 頁)。洪月娥於本院當事人訊問時稱：我先前向前手購買系
23 爭廠房1樓自住，後來於80年間出資改建並增建2、3樓等，
24 但實際上從76年間即在該處經營製作肉鬆，直至84年間才設
25 立進發公司，購買系爭廠房及後續增建的錢，大部分是我公
26 公贈與給我的等語(見本院卷第374頁)，核與房屋稅籍紀
27 錄表登載洪月娥持有系爭廠房持分比1分之1，洪月娥並設籍
28 於該址等情相符(見本院卷第163頁，戶役政查詢結果見本
29 院不公開卷)，堪認洪月娥為系爭廠房之事實上處分權人。
30 又被告自陳，系爭廠房1至2樓作進發公司加工廠使用、3樓
31 則係洪月娥居住使用，進發公司未給付租金予洪月娥等語

01 (見本院卷第444頁)。則系爭廠房占有系爭土地如附圖編
02 號A、B所示之範圍，及如附表所示面積等情，業經本院會同
03 兩造、地政人員至現場履勘查明屬實，有勘驗測量筆錄、空
04 照圖、現場照片及附圖在卷可按（見本院卷第125至133、
05 143至153、173至175頁）。

06 3.被告固以原告於105年4月間即要求被告繳納使用費30,016
07 元、補償金33,600元，可見在兩造於110年9月13日簽訂系爭
08 契約前，其已有繳納使用系爭土地之對價，性質上屬於租金
09 等語，並提出使用費徵收單為憑（見本院卷第223頁）。惟
10 按「國有非公用不動產被占用處理要點」第3點規定：「本
11 要點所稱『占用』，指無權占有國有非公用不動產。」、第
12 6點第1項前段規定：「被占用之不動產，在占用人未取得合
13 法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規
14 定，向占用人追溯收取使用補償金。」因此，使用補償金，
15 乃係國有財產署依據其所定國有非公用不動產被占用處理要
16 點向占用人追收占用期間之不當得利，並非租金（最高法院
17 88年度台上字第3311號判決意旨參照）。觀諸上開使用費徵
18 收單之記載分別為「使用費」、「補償金」，依前開判決意
19 旨，該使用費、補償金係屬無權占有之相當於租金之不當得
20 利，並非租金，難認原告與進發公司於105年間就系爭土地
21 已成立不定期租賃關係，是被告所辯，並非可採。

22 4.被告抗辯，進發公司曾向原告承租系爭土地之一部，原告與
23 進發公司係於110年9月13日簽立系爭契約，則應自110年9月
24 13日起算租期4年5月，目前租期尚未屆至等語，為原告所否
25 認，並稱係因被告自107年10月21日即未繳納使用補償金等
26 語（見本院卷第372頁）。按據系爭契約第2條約明：「使用
27 期限自107年10月21日起至112年3月19日止共計4年5月（最
28 長年限為5年）：（一）本契約使用期限屆滿時，使用關係即
29 終止，本署不另行通知。（二）使用期限屆滿或契約終止，由
30 本署重新受理申請，原使用人無優先權。」，且成立日記載
31 110年9月13日等語（見本院卷第25、31頁），再核「農田水

01 利署屏東管理處署有事業用地申請短期使用處理原則」第8
02 點第1項規定：「申請本署事業用地使用時，如已有使用土
03 地之事實，應依實際使用期間通知申請人繳交追溯之補償
04 費，以追溯5年為限。」（見本院卷第77頁），可徵原告與
05 進發公司於110年9月13日簽訂系爭契約之時，為釐清進發公
06 司已多年使用系爭土地之事實，及追溯5年之使用費等，經
07 原告及進發公司合意下，約定租期自107年10月21日起至112
08 年3月19日止，且期滿租賃關係即終止，進發公司事後自不
09 得任意翻異其詞，另為不同主張。再者，系爭契約業已載明
10 使用期限屆滿時，租賃關係即終止而消滅，可徵原告即有預
11 為反對續租之意思，自無適用民法第451條規定視為不定期
12 限繼續租賃關係。又被告未能提出其他租賃契約，難逕予採
13 認於112年3月19日租期屆至後，兩造間就系爭廠房坐落之基
14 地仍存有租賃關係。被告此部分抗辯，亦無可採。

15 5.被告復辯稱，原告與進發公司於110年9月13日簽訂系爭契約
16 前即已成立不定期租賃契約，嗣因洪月娥受原告承辦人詐欺
17 而簽立系爭契約，並以114年5月5日答辯(二)暨反訴起訴狀
18 繕本之送達，撤銷訂立系爭契約之意思表示等語，惟按被詐
19 欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人
20 固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任
21 （最高法院112年度台上字第2895號裁判要旨參照），被告
22 經本院闡明仍未能提出任何證據證明，亦未具體敘明洪月娥
23 當時受詐欺之具體情狀（見本院卷第231頁），其抗辯自屬
24 無據。縱認屬實，自兩造於110年9月13日簽立系爭契約，並
25 約定使用期限至112年3月19日止（見本院卷第25頁），被告
26 應於系爭契約到期後即可發現，被告遲至以114年5月5日答
27 辯(二)暨反訴起訴狀繕本之送達對造（即114年5月5日，見
28 本院卷第372頁），作為撤銷訂立系爭契約之意思表示，亦
29 已逾1年除斥期間，自不合法。

30 6.總上，被告就其占有系爭土地之合法權源既無法提出證明，
31 原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求洪月娥將系

01 爭廠房拆除，及將占用之系爭土地返還予原告，進發公司自
02 系爭廠房遷出，洵屬有據。

03 (二)原告依民法第179條等規定，得請求洪月娥給付相當於租金
04 之不當得利數額為若干部分：

05 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益，民法第179條定有明文。又無權占有使用他人所有之土
07 地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金
08 之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695
09 號判決意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土
10 地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項
11 亦有明文。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土
12 地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地
13 政機關估定之價額；土地所有權人依土地法所申報之地價，
14 為法定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權
15 人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
16 價，土地法施行法第25條、土地法第148條及平均地權條例
17 第16條分別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租
18 金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，
19 尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經
20 濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決
21 定。

22 2.查洪月娥具事實上處分權之系爭廠房無權占有原告所管理之
23 系爭土地，獲得相當於租金之利益，則原告依民法第179條
24 規定，請求被告返還所受相當於租金之不當得利，自非無
25 據。又系爭廠房分別作為進發公司之肉乾加工廠、停車場等
26 使用，系爭土地位處屏東縣竹田鄉，西臨大明路，附近多為
27 磚造鐵皮平房、農地等，交通便利及繁榮程度普通，有本院
28 勘驗測量筆錄、空照圖及現場照片在卷可佐（見本院卷第
29 125至133、143至153頁）。本院斟酌系爭土地坐落位置、附
30 近生活機能及被告利用基地之經濟價值及所受利益等一切情
31 狀，參以國有非公用不動產被占用處理要點第7點附表（國

01 有非公用不動產使用補償金計收基準表) 第1項占用基地計
02 收基準「土地每年以當期土地申報地價總額乘以5%計
03 收」, 堪認原告主張以被告應自113年2月20日起至返還占用
04 之土地之日起, 按年依系爭廠房占用土地之面積乘以各年度
05 申報地價年息5%部分, 核屬適當。

06 3. 系爭土地之公告地價於112年1月及113年1月各為每平方公尺
07 430、440元(見本院卷第389頁), 據此計算原告得請求被
08 告給付自系爭租約期滿翌日即112年3月20日起至113年2月19
09 日止之不當得利為16,155元【計算式: $430 \times 813.77 \div 12 \times (9$
10 $+ 12 / 31) \times 5\% + 440 \times 813.77 \div 12 \times (1 + 19 / 29) \times 5\% =$
11 $16,155$, 元以下4捨5入】, 並自113年2月20日起至返還系爭
12 占用土地之日止, 按年給付系爭廠房占用面積乘以各年度申
13 報地價年息5%計算之金額, 為有理由; 逾此部分之請求,
14 則屬無據, 應予駁回。

15 4. 至被告辯以, 洪月娥因受原告承辦人詐欺而於系爭租約填載
16 租期始日為107年10月21日, 實際租期僅約1年6月, 而非4年
17 5月, 又原告提起本件拆屋還地之起訴, 致進發公司受有往
18 後10年每年營業損失60,000,000元, 共計600,000,000元,
19 依民法第334條第1項規定, 主張與原告前揭債權抵銷等語,
20 然為原告否認, 且進發公司復未舉證以實說。況原告對洪月
21 娥之相當於租金之不當得利債權, 與進發公司主張另對原告
22 有損害賠償請求權, 顯與民法第334條第1項規定之「二人互
23 負債務」之抵銷要件不合, 其所為抵銷之抗辯即屬無據。

24 (三) 末按給付無確定期限者, 債務人於債權人得請求給付時, 經
25 其催告而未為給付, 自受催告時起, 負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀, 或依督促程序送達支付命令, 或為其他
27 相類之行為者, 與催告有同一之效力; 遲延之債務, 以支付
28 金錢為標的者, 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息;
29 應付利息之債務, 其利率未經約定, 亦無法律可據者, 週年
30 利率為百分之5, 民法第229條第2項、第233條第1項前段及
31 第203條分別定有明文。原告於變更後訴之聲明第4項請求洪

01 月娥給付自112年3月20日起至113年2月19日止相當於租金之
02 不當得利部分，為未定有給付之期限之金錢債權，則原告請
03 求自民事準備（七）狀繕本送達翌日即114年12月13日（郵
04 件收件回執見本院卷第447頁）起至清償日止，按年息5%計
05 算之遲延利息，亦為法之所許。

06 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
07 洪月娥應將坐落系爭土地，如附圖所示之系爭廠房拆除，將
08 占用如附表所示之面積返還予原告，進發公司應自系爭廠房
09 遷出；並依民法第179條規定，請求洪月娥給付16,155元，
10 及自114年12月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
11 暨自113年2月20日起至返還占用之土地之日起，按年依系爭
12 廠房占用土地之面積乘以各年度申報地價年息5%計算之金
13 額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，不
14 應准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執
15 行，原告勝訴部分，經核並無不合，並分別酌定擔保金額准
16 許之；至原告受敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應
17 併予駁回。

18 七、被告聲請調查證人即原告屏東管理處處長黃信茗、原告署長
19 蔡昇甫以各釐清兩造就系爭租約所載使用期間之約定即短期
20 使用費徵收單之使用期間等（見本院卷第415至419頁），然
21 系爭租約並無文意不清等情，故無調查必要。本件事證已臻
22 明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
23 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此
24 敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日

27 民事第一庭 法 官 沈蓉佳

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日

02 書記官 鄒秀珍

03 附圖（即屏東縣潮州地政事務所114年3月12日屏潮地二字第
04 1140000949號函檢附土地複丈成果圖）：

05 附表：系爭廠房占有系爭土地之面積及情形

編號	坐 落 範 圍 (即附圖編號所示)	面 積 (平方公尺)	占 用 情 形
1	A (即620(1))	730.24	加工廠
2	B (即620(2))	83.53	停車場
合計		813.77	