臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第72號

原　　告　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

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　　黃信豪律師

被　　告　吳天翼

訴訟代理人　林稚斐

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國115年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

㈠、被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000地號、屏東縣○○鄉○○段000地號、同段1008、1009、1010、1011、1012、1018、1019、1020、1031、1034、1035、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1054、1055、1056地號土地上之地上物除去後，將占用面積合計75,996.48平方公尺土地返還予原告。

㈡、被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上之地上物除去後，將占用面積258.17平方公尺之土地返還予原告。

㈢、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上之地上物除去後，將占用面積125.67平方公尺之土地返還予原告。

㈣、被告應給付原告新臺幣299,390元，及自民國112年12月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈤、被告應給付原告新臺幣316,279元，及自民國113年9月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈥、被告應自民國113年3月1日起，至返還前開第1項土地之日止應按年給付原告，土地占用面積乘以當年度申報地價週年利率百分之5計算之金額。

㈦、被告應自民國115年6月1日起，至返還前開第2項土地之日止，應按年給付原告，訴之聲明第2項占用面積及當期正產物單價乘以正產物收穫量乘以千分之250計算之金額。

㈧、被告應自民國115年6月1日起，至返還前開第3項土地之日止，應按年給付原告，土地占用面積乘以當年度申報地價週年利率百分之5計算之金額。

㈨、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，但被告同按訴狀送達後，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：㈠被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000地號、屏東縣○○鄉○○段000地號、同段1008、1009、1010、1011、1012、1018、1019、1020、1021、1024、1025、1026、1029、1031、1032、1034、1035、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1054、1055、1056地號及屏東縣○○鄉○○○段000○000地號土地上之地上物拆、清除後，將占用面積65,913.02平方公尺之土地返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）299,390元，暨自民國112年12月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應給付原告126,388元，暨自起訴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。㈣被告自113年3月1日起，至返還第一項土地之日止，應按年給付原告，土地占用面積乘以當年度申報地價週年利率百分之5計算之金額及土地占用面積及當期正產物單價乘以正產物收穫量乘以千分之250計算之金額。嗣於115年7月24日具狀變更聲明如下方「貳、一、㈡」訴之聲明所示，經核其均係以被告無權占用土地之基礎事實而主張，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、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠、屏東縣○○鄉○○段000地號、屏東縣○○鄉○○段000地號、同段1008、1009、1010、1011、1012、1018、1019、1020、1031、1033、1034、1035、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1054、1055、1056地號土地係屬原告經管之國有土地（下合稱系爭土地），經原告於109年12月14日派員勘查結果，發現前開土地遭被告占用種植鳳梨及搭建豬舍、養豬場使用，而原告與被告間並無租賃或其他合法占有使用之法律關係，被告係屬無權占有，依民法第767條規定，原告自得請求被告將附表土地上之地上物除去，並得請求返還該等土地。原告並得依民法第179條規定，請求被告給付所示占用該等土地期間相當於租金之不當得利等語。

㈡、並聲明：

1.被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000地號、屏東縣○○鄉○○段000地號、同段1008、1009、1010、1011、1012、1018、1019、1020、1031、1034、1035、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1054、1055、1056地號土地上之地上物除去後，將占用面積合計75,996.48平方公尺土地返還予原告。

2.被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上之地上物除去後，將占用面積258.17平方公尺之土地返還予原告。

3.被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上之地上物除去後，將占用面積125.67平方公尺之土地返還予原告。

4.被告應給付原告新臺幣299,390元，暨自112年12月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

5.被告應給付原告新臺幣316,279元，暨自起訴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。

6.被告自113年3月1日起，至返還第1項土地之日止應按年給付原告，土地占用面積乘以當年度申報地價週年利率百分之5計算之金額。

7.被告自115年6月1日起，至返還第2項土地之日止，應按年給付原告，訴之聲明第2項占用面積及當期正產物單價乘以正產物收穫量乘以千分之250計算之金額。

8.被告自115年6月1日起，至返還第3項土地之日止，應按年給付原告，土地占用面積乘以當年度申報地價週年利率百分之5計算之金額。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，僅具狀稱：當年係與他人購買土地，不知並無使用權，希望現能承租土地，若不能亦希望給予時間遷離等語答辯。

三、得心證之理由：

㈠、原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之土地謄本及地籍圖查詢資料等件為證（見本院卷一第63至148頁），復經本院會同內政部國土測繪中心人員勘驗現場明確，有勘驗測量筆錄、現場照片、內政部國土測繪中心函暨複丈成果圖在卷可參（見本院卷一第463至501頁），是本件土地目前遭被告佔用之情形如附件附圖所示乙情，堪以認定。

㈡、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。查原告主張系爭土地為其管理之國有土地，被告雖自稱向他人購買，且願向原告

申請承租土地等語，然原告既未同意出租本件土地，其等間即無租賃關係存在，加以被告迄至言詞辯論終結為止，亦均未提出有何占有之正當權源存在之證據資料供本院審酌，是被告使用本件土地即無法律上權源，又經原告催告仍未返還系爭土地及繳納使用補償金(有催告信函在卷可查，見本院卷一第165至169頁)，是原告依上揭規定，請求被告如訴之聲明第4至8項所示，洵屬於法有據，應予准許。

㈢、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

1.被告占用之屏東縣○○鄉○○段0000地號土地前用於耕種，目前休耕中，參酌《國有非公用不動產被占用處理要點》之附表即《國有非公用不動產使用補償金計收基準表》，及《國有非公用不動產租賃作業程序》第55點第1項第3款等規定，則原告主張被告就此筆土地之無權占有，應依附表二之所列方式計算式相當於租金之不當得利，本院審酌兩造間如有締約，亦會以此標準計算，故認原告就此部分請求被告給付之金額，均為有理由，應予准許。

2.再城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文；土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額

年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查如前述系爭地上物無權占有原告所管理之系爭土地，獲得相當於租金之利益，則原告依民法第179條規定，請求被告返還所受相當於租金之不當得利，自非無據。又出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五，國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第1款亦有規定。本院審酌系爭土地之位置、工商業繁榮程度、利用基地之經濟價值及所受利益等因素，有前引之本院勘驗筆錄及現場相片附卷可參，併考量被告占用土地面積以及利用基地之經濟價值及所受利益等一切情狀，兼衡兩造間如有締約，其租金額度亦應適用上開規定約定為申報地價年息5%，而認定被告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害，應以申報地價年息5%計算（除前開屏東縣○○鄉○○段0000地號土地外），均尚屬適當。而本件土地(扣除屏東縣○○鄉○○段0000地號土地)本期每平方公尺之申報地價為每平方公尺200元，又本院認原告主張被告占有本件土地每月所受相當於租金之利益，依上開申報地價乘以占用面積乘以年息5%後，除以12個月之計算方式，應屬合理。是原告依歷次對被告之請求及衡酌被告已繳納部分，依各該日期起算至返還占有土地之日止，依其佔用面積之日止乘以當年度申報地價年息5%計算之相當於租金之不當得利金額，均為有理由，應予准許。

㈤、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法

律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，本件原告對被告請求返還占該等土地之相當於租金不當得利債權，核屬未定給付期限之金錢債權，而本件起訴前業已就部分土地發函請求給付，復餘起訴及追加起訴再次請求給付，爰依前揭法律規定，本件原告請求被告給付自各次不同十點起算至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，亦應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將坐落系爭土地，如附件附圖所示之地上物等清除後，將占用如主文第1至3項所示之面積返還予原告，並依民法第179條規定，請求被告給付如主文第4至8項所示之金額暨法定遲延利息，及分別自113年3月1日及115年6月1日起至返還占有之系爭土地之日止，每年按占用如主文第一項所示面積乘以該土地當年度申報地價年息5%，或占用面積及當期正產物單價乘以正產物收穫量乘以千分之250計算之計算相當於租金之不當得利金額，均為有理由，應予准許。

六、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院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　薛侑倫

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　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　李佩玲

附表一：（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，元/新臺幣）

編號	占用地號	起日	迄日	申報地價	面積	年息	月租金	占用月數	不當得利數額
1	鹽埔鄉高華段873地號	112/3/1	113/2/29	200	16284.31	5%	13,570	12	162,840
2	鹽埔鄉久愛段342地號	111/7/1	113/2/29	200	12.48	5%	10	20	200
3	鹽埔鄉高華段1008地號	111/2/1	113/2/29	200	1970.43	5%	1,642	25	41,050
4	鹽埔鄉高華段1009地號	112/7/1	113/2/29	200	707.69	5%	589	8	4,712
5	鹽埔鄉高華段1010地號	112/7/1	113/2/29	200	3344.6	5%	2,787	8	22,296
6	鹽埔鄉高華段1011地號	112/7/1	113/2/29	200	1459.96	5%	1,216	8	9,728
7	鹽埔鄉高華段1012地號	112/7/1	113/2/29	200	3016.89	5%	2,514	8	20,112
8	鹽埔鄉高華段1018地號	112/7/1	113/2/29	200	90.03	5%	75	8	600
9	鹽埔鄉高華段1019地號	112/7/1	113/2/29	200	5064.39	5%	4,220	8	33,760
10	鹽埔鄉高華段1020地號	112/7/1	113/2/29	200	4020.81	5%	3,350	8	26,800
11	鹽埔鄉高華段1031地號	112/7/1	113/2/29	200	3118.05	5%	2,598	8	20,784
12	鹽埔鄉高華段1034地號	112/7/1	113/2/29	200	1645.78	5%	1,371	8	10,968
13	鹽埔鄉高華段1035地號	112/7/1	113/2/29	200	1560.3	5%	1,300	8	10,400
14	鹽埔鄉高華段1036地號	115/1/1	115/5/31	200	125.67	5%	104	5	520
15	鹽埔鄉高華段1037地號	112/7/1	113/2/29	200	318.01	5%	265	8	2,120
16	鹽埔鄉高華段1038地號	112/7/1	113/2/29	200	1708.67	5%	1,423	8	11,384
17	鹽埔鄉高華段1039地號	112/7/1	113/2/29	200	1645.92	5%	1,371	8	10,968
18	鹽埔鄉高華段1040地號	112/7/1	113/2/29	200	4993.02	5%	4,160	8	33,280
19	鹽埔鄉高華段1041地號	112/7/1	113/2/29	200	802.99	5%	669	8	5,352
20	鹽埔鄉高華段1042地號	112/1/1	113/2/29	200	5231.07	5%	4,359	14	61,026
21	鹽埔鄉高華段1043地號	112/7/1	113/2/29	200	1167.93	5%	973	8	7,784
22	鹽埔鄉高華段1044地號	112/7/1	113/2/29	200	170.68	5%	142	8	1,136
23	鹽埔鄉高華段1045地號	112/7/1	113/2/29	200	2256.31	5%	1,880	8	15,040
24	鹽埔鄉高華段1046地號	112/7/1	113/2/29	200	1401.78	5%	1,168	8	9,344
25	鹽埔鄉高華段1047地號	112/7/1	113/2/29	200	351.51	5%	292	8	2,336
26	鹽埔鄉高華段1048地號	112/7/1	113/2/29	200	902.78	5%	752	8	6,016
27	鹽埔鄉高華段1049地號	112/7/1	113/2/29	200	2005.09	5%	1,670	8	13,360
28	鹽埔鄉高華段1050地號	112/7/1	113/2/29	200	2131.22	5%	1,776	8	14,208
29	鹽埔鄉高華段1051地號	112/7/1	113/2/29	200	2072.89	5%	1,727	8	13,816
30	鹽埔鄉高華段1052地號	112/7/1	113/2/29	200	1085.54	5%	904	8	7,232
31	鹽埔鄉高華段1054地號	112/7/1	113/2/29	200	1810.15	5%	1,508	8	12,064
32	鹽埔鄉高華段1055地號	112/7/1	113/2/29	200	1245.25	5%	1,037	8	8,296
33	鹽埔鄉高華段1056地號	112/7/1	113/2/29	200	2399.95	5%	1,999	8	15,992
合計									615,617

附表二：（計算式：正產物單價×單位面積正產物收穫量×占用面積×年息率千分之250÷12個月×占用期間，元/新臺幣）

編號	占用地號	起日	迄日	正產物單價	單位面積正產物收穫量	占用面積（公頃）	年息	占用月數	月租金	不當得利數額

（續上頁）

1	鹽埔鄉高華段1033地號	115/1/1	115/5/31	5.5	9,898	0.025817	5%	5	29	145