

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第19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 林石龍

訴訟代理人 林原宏

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年11月12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

0000○0000○0000○0000○0000○0000地號土地上如附圖編號甲1（占用面積2,481平方公尺）、甲2（占用面積2,415平方公尺）、甲3（占用面積1,448平方公尺）、甲4（占用面積1,228平方公尺）、甲5（占用面積1,010平方公尺）、甲6（占用面積1,263平方公尺）、乙1（占用面積648平方公尺）、乙2（占用面積29平方公尺）、丙（占用面積43平方公尺）、丁1（占用面積30平方公尺）、丁2（占用面積12平方公尺）、丁3（占用面積27平方公尺）所示之原養殖池、化糞池暨相關設施及貨櫃屋等拆、清除後，並將該部分面積10,634平方公尺之土地返還予原告。

二、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖編號戊（占用面積566平方公尺）所示之豬舍含飼料桶及水塔拆、清除後，並將該部分面積566平方公尺之土地返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣4,800元，及自民國112年7月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告應給付原告新臺幣13,728元，及自民國113年11月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 五、被告應給付自民國113年3月1日起至返還第一項土地之日
02 止，按年給付原告依當期正產物單價、單位面積正產物收穫
03 量、占用土地面積10,634平方公尺乘以千分之250計算之金
04 額。

05 六、被告應給付自民國113年3月1日起至返還第二項土地之日
06 止，按年給付原告依占用土地面積566平方公尺乘以當年度
07 申報地價年息百分之5計算之金額。

08 七、訴訟費用由被告負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
12 減縮應受判決事項者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
13 第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實
14 上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條
15 亦有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落屏東縣
16 ○○鄉○○段0000○0000○0000○0000○0000地號土地（下
17 分稱各地號）上之地上物拆、清除後，將占用面積約10,361
18 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
19 為準）；(二)被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地
20 （下分稱其地號，與1181、1185、1193、1198及1206地號合
21 稱系爭土地）上之地上物拆、清除後，將占用面積約1,269
22 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
23 為準）；(三)被告應給付原告新臺幣（下同）4,800元，暨自
24 民國112年7月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
25 息；(四)被告應給付原告30,473元，暨自民事起訴狀繕本送達
26 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(五)被告自
27 113年3月1日起，至返還第一項土地之日止，應按年給付原
28 告按訴之聲明第一項土地占用面積及當期正產物單價乘以正
29 產物收穫量乘以千分之250計算之金額；(六)被告自113年3月1
30 日起，至返還第二項（起訴狀誤載為第一項）土地之日止，
31 應按年給付原告按訴之聲明第二項土地占用面積乘以當年度

01 申報地價年息百分之5計算之金額等語，有原告之民事起訴
02 狀在卷可佐（見本院卷第15至17頁）。復於訴狀送達後，具
03 狀變更聲明如後，有原告113年10月30日民事訴之變更追加
04 狀為憑（見本院卷第233至235頁），經核變更後訴之聲明第
05 3項相當於租金之起算日變更，係減縮應受判決事項之聲
06 明，於法並無不合，應予准許；另上開變更後訴之聲明第1
07 至5項之面積及金額變更，則係依地政機關測量結果，特定
08 系爭土地占有範圍如附圖所示及占用面積如附表一所示後予
09 以變更，均屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸前開規定，
10 非屬訴之變更追加，併予敘明。

11 貳、實體方面：

12 一、原告起訴主張：系爭土地為中華民國所有，原告為管理機
13 關。被告就系爭土地無租賃或其他合法占有使用之法律關
14 係，卻無權占有系爭土地搭建豬舍含飼料桶及水塔、貨櫃
15 屋、原泰國蝦養殖池（休養中）及化糞池暨相關設施等（下
16 合稱系爭地上物，占用範圍如附圖所示，占用面積如附表一
17 所示）。經原告於112年6月21日委請律師函知被告儘速清償
18 系爭地上物返還系爭土地等語，經被告收受後仍未置理，爰
19 依民法第767條第1項前段、中段及第179條等規定，提起本
20 件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地上如附圖編號甲
21 1（占用面積2,481平方公尺）、甲2（占用面積2,415平方公
22 尺）、甲3（占用面積1,448平方公尺）、甲4（占用面積
23 1,228平方公尺）、甲5（占用面積1,010平方公尺）、甲
24 6（占用面積1,263平方公尺）、乙1（占用面積648平方公
25 尺）、乙2（占用面積29平方公尺）、丙（占用面積43平方
26 公尺）、丁1（占用面積30平方公尺）、丁2（占用面積12平
27 方公尺）、丁3（占用面積27平方公尺）及戊（占用面積566
28 平方公尺）所示之原養殖池、化糞池暨相關設施、貨櫃屋及
29 豬舍含飼料桶暨水塔拆、清除後，將占用面積11,200平方公
30 尺之土地騰空返還予原告；(二)被告應給付原告4,800元，暨
31 自112年7月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

01 息；(三)被告應給付原告13,728元，暨自民事訴之變更追加狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；
03 (四)被告自113年3月1日起，至返還第一項土地之日止，應按
04 年給付原告按土地占用面積10,634平方公尺及當期正產物單
05 價乘以正產物收穫量乘以千分之250計算之金額；(五)被告自
06 113年3月1日起，至返還第一項土地之日止，應按年給付原
07 告按土地占用面積566平方公尺乘以當年度申報地價年息百
08 分之5計算之金額。

09 二、被告則以：先前已有繳納系爭土地之使用補償金，並有向原
10 告陳報已將系爭土地回復原狀，改種植農作物，且重新提起
11 申租；另豬舍含飼料桶及水塔是我父親當時搭建而遺留的，
12 我後續並沒有增改建等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷第264至266頁，部分文字依判決
14 編輯略為修改）：

15 (一)系爭土地自73年10月5日登記為國有土地，以原告為管理機
16 關；土地編定為特定農業區、農牧用地。

17 (二)被告占用範圍如附圖所示，占用面積如附表一所示。

18 (三)系爭土地目前仍由被告占有中，並未清空返還原告（經本院
19 現場履勘）。

20 (四)原告委請鄭植元律師、蔡文健律師於112年6月21日以暘國財
21 字第11206210004號律師函通知被告，被告無權占用系爭土
22 地，請於112年7月21日前騰空或自行拆除地上物，並給付
23 112年2月至112年5月使用補償金共計4,800元，通知原告複
24 勘收回土地等語，被告嗣於112年6月23日收受該律師函。

25 (五)原告前於108年12月24日提出承租系爭土地等申請，因被告
26 未遵期補正將系爭土地恢復耕作，故經原告於109年6月18日
27 以台財產南屏三字第10933028770號函註銷申租案。

28 (六)被告占有系爭土地期間，曾給付使用補償金予原告至112年1
29 月止。

30 (七)原告占用1181、1185、1193、1198、1206地號原作養殖泰國
31 蝦使用，應比照淡水魚計算正產物單價即每公斤28元、單位

01 面積正產物收穫量以每公頃619公斤計算。

02 (八)1181地號112年1月至112年12月申報地價為每平方公尺440
03 元，113年1月至今則為每平方公尺460元。

04 四、兩造爭執之事項（見本院卷第266頁，部分文字依判決編輯
05 略為修改）：

06 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將系爭
07 地上物拆、清除，並返還占用之系爭土地予原告，有無理
08 由？

09 (二)原告依民法第179條等規定，得請求被告給付相當於租金之
10 不當得利金額為若干？

11 五、本院之判斷：

12 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將系爭
13 地上物拆、清除，並返還占用之系爭土地予原告，有無理由
14 部分：

15 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。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
17 有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對
18 原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
19 為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告
20 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院91
21 年度台上字第2182號裁判意旨參照）。

22 2.查，原告主張之前揭事實，業據其提出土地建物查詢資料、
23 地籍圖查詢資料、現況照片圖、土地勘（清）查表、土地勘
24 查表（勘查後）、使用現況略圖、土地勘查表、正暘法律事
25 務所112年6月21日暘國財字第11206210004號律師函暨郵件
26 收件回執等件為證（見本院卷第31至93頁）。系爭地上物占
27 有系爭土地如附圖所示範圍，及如附表一所示面積等情，業
28 經本院會同兩造、內政部國土測繪中心（下稱國測中心）人
29 員至現場履勘查明屬實，有勘驗測量筆錄、空照圖、現場照
30 片及國測中心113年10月8日測籍字第1131555749號函附鑑定
31 圖（一）、113年10月25日測籍字第1131555800號函附鑑定

01 圖（二）在卷可按（見本院卷第189至200、205至217、219
02 至223、229至231頁），復為被告所不爭執。依上開說明，
03 自應由被告就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任，
04 惟被告就此部分並未提出證據證明之。又按租賃，係契約之
05 一種，必須雙方當事人意思表示一致，始得成立。本件被告
06 向原告申租系爭土地既均未獲准許，自無解於其迄今仍屬無
07 權占用之事實，故其此辯並不可採。是原告依民法第767條
08 第1項前段及中段規定，請求被告拆、清除系爭地上物，並
09 返還占用如附表一所示之面積予原告，核屬有據。

10 (二)原告依民法第179條等規定，得請求被告給付相當於租金之
11 不當得利金額為若干部分：

12 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
13 益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能獲
14 得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決
15 意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
16 建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項亦有明
17 文。又，土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價
18 額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機
19 關估定之價額；土地所有權人依土地法所申報之地價，為法
20 定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未
21 於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土
22 地法施行法第25條、土地法第148條及平均地權條例第16條
23 分別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最
24 高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌
25 基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價
26 值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查
27 如前述被告所有之系爭地上物無權占有原告所管理之系爭土
28 地，獲得相當於租金之利益，則原告依民法第179條規定，
29 請求被告返還所受相當於租金之不當得利，自非無據。再
30 按，出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計
31 收：(一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之

01 五；(三)農作地（含原林乙地）、畜牧地、養地及養殖地：年
02 租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物
03 收穫總量乘以千分之250，國有非公用不動產租賃作業程序
04 第55點第1項第1、3款亦有規定。

05 2.本院審酌系爭土地之開發位置、地處位置、工商業繁榮程
06 度、被告利用基地之經濟價值及所受利益等因素，並參考上
07 開國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1、3款規
08 定，認被告使用系爭土地養殖泰國蝦等部分（即附圖編號甲
09 1至甲6、乙1至乙2、丙、丁1至丁3）屬占耕部分，依屏東縣
10 公有耕地正產物生產量標準表，養地中間等則之年收穫量為
11 每公頃619公斤，而該正產物單價則依屏東縣政府112年度全
12 期放租公、耕地地價徵收及佃租實物折徵代金標準暨開徵日
13 期之公告當期正產物淡水魚單價每公斤為28元，有屏東縣政
14 府112年9月27日屏府地價字第11260163401號公告、公有耕
15 地正產物生產量標準表在卷可稽（見本院卷第121至123
16 頁），且為兩造所不爭（見不爭執事項(七)）；另被告使用
17 1181地號作為豬舍含飼料桶及水塔部分（即附圖編號戊）屬
18 占建部分，則認兩造間如有締約，其租金額度亦應適用上開
19 規定約定為112年2月至113年2月土地申報地價年息5%計
20 算，故被告所獲取相當於租金之利益以及原告因此所受相當
21 於租金之損害，以申報地價年息5%計算，尚屬適當。

22 3.又系爭土地112年2月1日至112年12月31日每平方公尺之申報
23 地價為440元，113年1月1日至113年2月29日則為每平方公尺
24 460元，此有公告土地現值及公告地價查詢結果在卷可憑
25 （見本院卷第249至255頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事
26 項(八)）。是原告主張占耕部分，依上開正產物單價、單位面
27 積正產物年收穫量、附圖編號甲1至甲6、乙1至乙2、丙、丁
28 1至丁3所示部分占用面積合計10,634平方公尺乘以年息千分
29 之250計算自112年2月1日起至113年2月29日止，相當於租金
30 之不當得利合計4,953元（計算式詳如附表二）；占建部
31 分，依上開申報地價、附圖編號戊所示部分占用面積566平

01 方公尺乘以年息百分之5計算自112年2月1日起至113年2月29
02 日止，相當於租金之不當得利合計13,575元（計算式詳如附
03 表二），扣除原告前以上開律師函催被告給付112年2月至
04 112年5月使用補償金共計4,800元，所餘為13,728元（計算
05 式：4,953+13,575-4,800=13,728）；及自113年3月1日
06 起至返還系爭土地之日止，每年各按占耕、占建部分如附表
07 一所示面積分別以當期正產物單價、正產物收穫量乘以千分
08 之250計算，或以當年度申報地價年息百分之5計算相當於租
09 金之不當得利金額等，為有理由，應予准許。

10 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
16 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
17 第203條分別定有明文。查，本件原告對被告自112年2月起
18 至112年5月止計4,800元占有系爭土地相當於租金之不當得
19 利債權（即變更後訴之聲明第2項），另請求返還自112年2
20 月1日起至113年2月29日止計13,728元占有系爭土地相當於
21 租金之不當得利債權（即變更後訴之聲明第3項），均屬未
22 定給付期限之金錢債權；前項部分，原告主張應自112年7月
23 21日起算遲延利息，並提出正暘法律事務所112年6月21日暘
24 國財字第11206210004號律師函郵件收件回執為憑（見本院
25 卷第89至93頁），為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)），至
26 後項部分，本件113年10月30日民事訴之變更追加狀繕本於
27 113年11月5日送達被告（送達證書見本院卷第269頁），依
28 前揭法律規定，本件原告請求被告分別給付自112年7月22
29 日、113年11月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
30 息，洵屬有據，亦應准許。

31 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求

01 被告應將坐落系爭土地，如附圖所示之系爭地上物拆、清除
02 後，將占用如附表一所示之面積返還予原告，並依民法第
03 179條規定，請求被告分別給付4,800元、13,728元，暨各自
04 112年7月22日、113年11月6日起至清償日止，按年息百分之
05 5計算之利息，及自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，
06 每年各按占耕、占建部分如附表一所示面積分別以當期正產
07 物單價、正產物收穫量乘以千分之250計算，或以當年度申
08 報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利金額，為有
09 理由，應予准許。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，併此敘明。被告請求再開辯論，即屬無據。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

15 民事第一庭 法官 沈蓉佳

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 命補正逕行駁回上訴。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

21 書記官 鄒秀珍

22 附圖（即內政部國土測繪中心113年10月8日測籍字第
23 1131555749號函檢附鑑定圖（一）及113年10月25日測籍字第
24 1131555800號函檢附鑑定圖（二））：

25

附表一：系爭地上物占有系爭土地之面積及情形					
編號	地 號	坐 落 範 圍 (即附圖編 號所示)	面 積 (平方公尺)		占 用 情 形
			各 區	小 計	
1	1181地號	甲6(占耕)	1,263	1,829	原養殖池
		戊(占建)	566		豬舍含飼料桶及水塔

(續上頁)

01

2	1185地號	甲5 (占耕)	1,010	1,037	原養殖池
		丁3 (占耕)	27		化糞池相關設施
3	1186地號	甲4 (占耕)	1,228	1,269	原養殖池
		乙2 (占耕)	29		化糞池
		丁2 (占耕)	12		化糞池相關設施
4	1193地號	甲3 (占耕)	1,448	2,169	原養殖池
		乙1 (占耕)	648		化糞池
		丙 (占耕)	43		貨櫃屋
		丁1 (占耕)	30		化糞池相關設施
5	1198地號	甲2 (占耕)	2,415	2,415	原養殖池
6	1206地號	甲1 (占耕)	2,481	2,481	原養殖池

02

附表二：原告主張系爭地上物占有部分相當於租金之不當得利數額					
地 號	占有期間	總占用面積 (單位：平方公尺)	正產物單價 (單位：元/公斤)、單位面積正產物收穫量 (單位：公斤/公頃)	申報地價 (單位：元/平方公尺)	不當得利數額 (單位：元，元以下均捨去)
占耕部分：					
1181地號	112年2月1日至113年2月29日	1,263	28、619	-	$28 \times 619 \times 0.1263 \times 0.25 \div 12 = 45$; $45 \times 13 = 585$
1185地號	112年2月1日至113年2月29日	1,037	28、619	-	$28 \times 619 \times 0.1037 \times 0.25 \div 12 = 37$; $37 \times 13 = 481$
1186地號	112年2月1日至113年2月29日	1,269	28、619	-	$28 \times 619 \times 0.1269 \times 0.25 \div 12 = 45$; $45 \times 13 = 585$
1193	112年2月	2,169	28、	-	$28 \times 619 \times 0.2169 \times 0.25 \div 12$

(續上頁)

01

地號	1日至113年2月29日		619		=78 ; 78×13=1,014
1198地號	112年2月1日至113年2月29日	2,415	28、619	-	28×619×0.2415×0.25÷12 =87 ; 87×13=1,131
1206地號	112年2月1日至113年2月29日	2,481	28、619	-	28×619×0.2481×0.25÷12 =89 ; 89×13=1,157
小				計	4,953
占建部分：					
1181地號	112年2月1日至112年12月31日	566	-	440	566×440×5 % ÷12 = 1,037 ; 1,037×11=11,407
	113年1月1日至113年2月29日	566	-	460	566×460×5 % ÷12 = 1,084 ; 1,084×2=2,168
小				計	13,575
合				計	18,528