

01 臺灣屏東地方法院民事判決

02 113年度重訴字第80號

03 原 告 財政部國有財產署南區分署

04 0000000000000000

05 法定代理人 黃莉莉

06 訴訟代理人 鄭植元律師

07 蔡文健律師

08 被 告 方上慶

09 訴訟代理人 方介村

10 上列當事人間返還土地等事件，本院於中華民國114年1月24日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、被告應將本判決附圖所示下列區域土地上之魚塭填平、回復
14 原狀後，將土地返還與原告：

15 (一)屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號甲區
16 域面積3,672點61平方公尺土地。

17 (二)屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號乙區
18 域面積261點41平方公尺土地。

19 (三)屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號丙區
20 域面積190點88平方公尺土地。

21 (四)屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號丁區
22 域面積80點71平方公尺土地。

23 二、被告應給付原告新臺幣993,998元，及自民國113年10月12日
24 起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息。

25 三、被告應自民國113年6月1日起至返還前開第一項土地之日
26 止，按年給付原告，按前開第一項土地占用面積乘以當年度
27 申報地價年息百分之5計算之金額。

28 四、原告其餘之訴駁回。

29 五、訴訟費用由被告負擔10分之8，餘由原告負擔。

30 事實及理由

31 壹、程序事項：

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：（第1項）被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000○○段000○○段000○○段000地號土地之地上物拆、清除後，將占用面積4,842.55平方公尺之土地返還予原告。（第2項）被告應給付原告新臺幣（下同）1,495,916元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（第3項）被告應自113年6月1日起至返還第1項土地之日止，應按年給付原告，按訴之聲明第1項土地占用面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。嗣於113年12月19日具狀變更聲明為：（第1項）被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000○○段000○○段000○○段000地號土地上如內政部國土測繪中心鑑定書編號甲（面積：3,672.61平方公尺）、乙（面積：261.41）、丙（面積：190.88）、丁（面積：80.71）之魚塭填平、回復原狀後，將占用面積4,205.61平方公尺之土地返還予原告。（第2項）被告應給付原告1,301,739元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（第3項）被告應自113年6月1日起至返還訴之聲明第1項土地之日止，應按年給付原告，按訴之聲明第1項土地占用面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。經核，均係以被告無權占用土地之基礎事實而為主張，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：(一)緣坐落屏東縣○○鄉○○段000○000○000○00地號土地（下合稱系爭土地）為原告管理之國有土地。詎被告未徵得原告同意，至遲於106年10月1日前，即於系爭土地上搭建有如內政部國土測繪中心113年10月8日第000000000號鑑定圖（即本判決附圖，下稱附圖）及附表一所示甲、乙、丙、丁等魚塭（下合稱系爭魚塭），合計被告無權占用原

告所有系爭土地面積達4,205.61平方公尺，依民法第767條規定，原告自得請求被告將上開魚塭填平、回復土地原狀後，返還占用之土地與原告。另原告亦得依民法第179條規定，請求被告給付如附表一所示各該占用期間相當於租金之不當得利（計算式詳如附表）等語；（二）並聲明：如上壹（變更聲明後）所示。

二、被告則以：（一）伊不否認伊確實無權占用附圖及附表一所示甲、乙、丙、丁區域系爭土地，並供作魚塭經營之用，事實上，系爭魚塭係自民國50幾年間，即由伊之父執輩搭建迄今，並留與伊繼續使用，惟本件自100年開始，因母親生病，伊即已荒廢系爭魚塭未繼續使用作為養殖營利，此有伊提出之台灣電力公司函文上載，自102年9月26日起即已停止供電於系爭土地可證，故本件原告請求伊給付如附表一所示金額之不當得利，並無所據，因伊並無營利，何來不當得利之有？（二）另伊就附表一所示金額之租金不當得利請求，亦主張民法之5年短期時效抗辯；（三）並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，系爭土地為國有地，以原告為管理機關；系爭土地上有被告搭建之系爭魚塭，搭建範圍即如附圖及附表一所示甲、乙、丙、丁區域範圍，合計占用系爭土地面積為4,205.61平方公尺；原告於112年8月6日勘驗現場時，即以被告為現場管理者，現場有水泥、土堤搭建之魚塭，占用情形有如原告提出之當年現勘照片；系爭魚塭早於5、60年間即已建成，現仍由被告占有、管理中；被告就系爭魚塭占用範圍未有合法權源，全屬無權占用等節，除為兩造於本件審理中無爭執外，並有原告提出之系爭4筆土地建物查詢資料（本院卷第27至33頁）、地籍圖（本院卷第35頁）、112年現場勘驗照片（本院卷第37至39頁）及土地勘查表（本院卷第39至44頁）等件可證，並經本院偕同兩造及內政部國土測繪中心人員於113年11月18日至現場勘驗，而製有勘驗筆錄1紙（本院卷第89至90頁）、現場照片數幀（本院卷第93至109頁）及複丈圖（即本判決附圖）等可稽，上情首堪信為真。兩造分別主張如上，

從而本件爭點應為：(一)原告請求被告填平、回復原狀及返還占用如附圖及附表一(同附表二)所示甲、乙、丙、丁區域範圍系爭土地，是否有理由？(二)原告請求被告給付如附表一所示等同租金不當得利金額及遲延利息，暨至被告騰空返還各該土地前，如訴之聲明第3項所示之系爭土地租金不當得利，是否有據？金額若干？

四、本院之判斷：

(一)原告請求被告填平、回復原狀及返還占用如附圖及附表一(同附表二)所示甲、乙、丙、丁區域範圍土地，為有理由，應予准許：

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、中段定有明文。查兩造就被告實際以土堤、水泥魚塭占用系爭土地如附圖及附表一(同附表二)所示甲、乙、丙、丁區域範圍並無爭執，已說明如前，又被告於本院審理時亦自認，就系爭魚塭占用範圍為無權占用(本院卷第144頁審理筆錄第16行參照)，被告本件占有使用原告所管理系爭土地，且就系爭魚塭占用面積範圍為排他之使用收益，致原告就系爭土地之管領權利受到侵害，原告依民法前揭規定，請求被告將系爭土地如附圖及附表一(同附表二)所示魚塭地上物拆除、填平、回復原狀後，返還占用範圍之系爭土地予原告，自屬有據，應予准許。

(二)原告得請求被告給付之租金不當得利範圍(含遲延利息)如下：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參

照）。本件被告係無權占有原告管理之系爭土地業說明如前，則其使用系爭土地所受之利益，依其性質不能返還，自應償還相當於租金之價額，原告本件請求被告給付系爭魚塭占用範圍土地面積之租金不當得利，自屬有據。被告固辯稱，伊自100至102年間以後，即未曾再以系爭魚塭養殖營利迄今，本件並無不當得利云云；然查，原告本件主張被告前開應給付之不當得利，係被告以系爭魚塭設施占用系爭土地，致排除原告就系爭土地之使用，被告因此而獲有之土地占用利益，至被告事實上果否利用系爭土地占用區域營利並實質獲有利益，實無礙於被告仍應向原告負租金不當得利返還義務，易言之，即如承租人經向出租人承租店面後，於租賃期間內，縱然承租人因故未實際開張營利，亦無從減免其租金給付義務，道理相同，被告前揭所辯，於租金不當得利之法律概念顯有誤解，自不足取。

2.第查，原告主張依《國有非公用不動產租賃作業程序要點》第55點第1項第(一)款規定(本院卷第58頁參照)，請求被告應以無權占用之當年度土地申報地價×無權占用面積×年息百分之5÷12個月×占用期間公式，計算占用期間等同租金不當得利，於本件被告係屬「占建」狀態而占用系爭土地以供魚塭「基地」之用，核無不合，並考量系爭土地實際坐落屏東縣新園鄉鹽龍段，鄰近柏油鋪面鄉鎮道路，對外聯繫堪稱便利，生活機能甚佳等節，原告主張採取前揭方式計算租金，於土地法第106、110、148條等規定之「漁牧、耕地之地租不得超過地價百分之8」、「所稱地價指法定地價」、「土地所有權人依土地法所申報之地價即為法定地價」意旨亦無違背，應認合理，本院即無不與照准之理。

3.又按租金請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。請求給付相當於租金之不當得利，其請求之標的，雖非租金，而係不當得利，惟其性質與租金相近，仍應受前開請求權短期時效之限制。查，原告前於113年5月8日曾以律師函向被告請求給付，系爭魚塭占用系爭土地範圍自106年1

01 0月至113年4月相當於租金之不當得利，經被告於113年5月1
02 0日收受原告前開請求之意思表示，原告復於該請求後6個月
03 內之同年9月19日已起訴本件，以上均有存證信函、回執及
04 本院起訴狀收文收狀戳章等檢卷足憑（本院卷第13、45至47
05 頁），本件原告對被告之租金不當得利請求權，其消滅時效
06 應認於113年5月10日起已生中斷效力不再進行，是從是日起
07 往前回溯5年，即自108年5月11日起迄113年5月10日區間之
08 租金不當得利金額，原告自仍得向被告請求給付而被告無從
09 拒絕；惟逾此期間範圍之請求，被告自得援引時效抗辯而拒
10 絝給付之。又本件原告如附表一所示請求被告給付租金不當
11 得利區間，顯有逾前開期間者（即108年5月10日（含）以前），
12 該部分依上說明，自己罹於請求權時效，復被告已援引短期
13 時效抗辯有如前述，從而本件即應以附表二所示計算方式，
14 為被告本件應給付原告之租金不當得利金額（合計為993,998
15 元，計算式詳附表二），原告逾此金額之主張，則無理由，
16 無從准許。另系爭土地於本件審理終結時，猶在被告占有
17 中，則原告主張本件被告應自113年6月1日起至返還全部土
18 地之日止，按月償還依所占用之土地面積乘以所占用之土地
19 當年度申報地價年息百分之5計算之不當得利價額，揆諸前
20 揭說明，亦有有據，同應准許。

21 4.附帶說明者為，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
22 紿付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
23 任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
24 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；應付利
25 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
26 百分之5，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。原告
27 前揭關於附表二所示993,998元金額之租金不當得利請求，
28 係以本件起訴向被告主張給付，又本件起訴狀已於113年10
29 月11日送達被告（本院卷第77頁送達證書參照），從而原告主
30 張自起訴狀繕本送達翌日（即113年10月12日）起至清償之日
31 止，被告應給付如附表二所示993,998元租金不當得利之法

01 定遲延利息，亦有所據，一併准許之。

02 五、綜上所述，原告請求被告應將如附圖及附表一(同附表二)所
03 示甲、乙、丙、丁區域範圍占用之系爭土地魚塭填平、回復
04 原狀後，返還土地之占用與原告，及給付原告如附表二所示
05 993,998元租金不當得利以及該金額自113年10月12日起至清
06 債之日止，按週年利率百分之5計算之法定利息，暨自113年
07 6月1日起迄填平魚塭、返還前開土地占用之日止，按年給付
08 原告按前開土地占用面積乘以當年度申報地價年息百分之5
09 計算之金額租金不當得利，均有理由，應予准許；原告逾此
10 範圍之主張，則無理由，不應准許，爰判決如主文第1至4項
11 所示。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　25　　日
14 　　　　　　　　民事第三庭　法官　曾士哲

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　25　　日
21 　　　　　　　　書記官　陳恩慈

22 附表一：

23 (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)

地號	占用期間	占用位置即 附圖編號	占用面積 (平方公尺)	申報地價 (元/平方公尺)	不當得利數額 (元/新臺幣)	備註
860土地	106年10月1日至108年12月31日	甲	3,672.61	900元(105年1月至108年12月)	$900 \times 3,672.61 \times 0.05 \div 12 = 13,772$ ； $13,772 \times 27\text{個月} = 371,844$	
	109年1月1日至110年12月31日			920元(109年1月至110年12月)	$920 \times 3,672.61 \times 0.05 \div 12 = 14,078$ ； $14,078 \times 24\text{個月} = 337,872$	
	111年1月1日至113年5月31日			940元(111年1月至113年12月)	$940 \times 3,672.61 \times 0.05 \div 12 = 14,384$ ； $14,384 \times 29\text{個月} = 417,136$	
862土地	106年10月1日至106年12月31日	乙	261.41	900元(105年1月至106年12月)	$900 \times 261.41 \times 0.05 \div 12 = 980$ ； $980 \times 3\text{個月} = 2,940$	
	107年1月1日至			1,000元(107年1月)	$1,000 \times 261.41 \times 0.05 \div 12 = 1,089$ ；	

(續上頁)

01

	113年5月31日			月至113年12月)	1,089×77個月 = 83,853	
867土地	106年10月1日至106年12月31日	丙	190.88	900元(105年1月至106年12月)	900×190.88×0.05÷12 = 715 ; 715×3個月 = 2,145	
	107年1月1日至113年5月31日			1,000元(107年1月至113年12月)	1,000×190.88×0.05÷12 = 795 ; 795×77個月 = 61,215	
869土地	106年10月1日至108年12月31日	丁	80.71	900元(105年1月至108年12月)	900×80.71×0.05÷12 = 302 ; 302×27個月 = 8,154	
	109年1月1日至110年12月31日			920元(109年1月至110年12月)	920×80.71×0.05÷12 = 309 ; 309×24個月 = 7,416	
	111年1月1日至113年5月31日			940元(111年1月至113年12月)	940×80.71×0.05÷12 = 316 ; 316×29個月 = 9,164	
		合計	4,205.61		1,301,739	

02

附表二：

03

(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)

04

地號	占用期間	占用位置即 附圖編號	占用面積 (平方公尺)	申報地價 (元/平方公尺)	不當得利數額 (元/新臺幣)	備註
860土地	108年5月11日至108年12月31日	甲	3,672.61	900元(105年1月至108年12月)	900×3,672.61×0.05÷12 = 13,772 ; 13,772×7.68個月 = 105,769	註1. 歷年申報 地價詳參 本院卷第 63至69頁
	109年1月1日至110年12月31日			920元(109年1月至110年12月)	920×3,672.61×0.05÷12 = 14,078 ; 14,078×24個月 = 337,872	
	111年1月1日至113年5月31日			940元(111年1月至113年12月)	940×3,672.61×0.05÷12 = 14,384 ; 14,384×29個月 = 417,136	
862土地	108年5月11日至113年5月31日	乙	261.41	1,000元(107年1月至113年12月)	1,000×261.41×0.05÷12 = 1,089 ; 1,089×60.68個月 = 66,081	
867土地	108年5月11日至113年5月31日	丙	190.88	1,000元(107年1月至113年12月)	1,000×190.88×0.05÷12 = 795 ; 795×60.68個月 = 48,241	
869土地	108年5月11日至108年12月31日	丁	80.71	900元(105年1月至108年12月)	900×80.71×0.05÷12 = 302 ; 302×7.68個月 = 2,319	
	109年1月1日至110年12月31日			920元(109年1月至110年12月)	920×80.71×0.05÷12 = 309 ; 309×24個月 = 7,416	
	111年1月1日至113年5月31日			940元(111年1月至113年12月)	940×80.71×0.05÷12 = 316 ; 316×29個月 = 9,164	
		合計	4,205.61		993,998	