

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第439號

原告 農業部林業及自然保育署屏東分署

法定代理人 楊瑞芬

訴訟代理人 尤挹華律師

被告 旺榮利食品股份有限公司

法定代理人 邱佳霖

邱靜宜

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國114年12月8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000地號，如附圖所示編號330(1)面積92.04平方公尺地上物、編號330(2)面積1970.74平方公尺柏油空地，及編號330(3)面積238.88平方公尺地上物拆除後，將前開占用土地返還於原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣92,066元，及自民國114年5月23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114年5月23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該土地當年度申報地價年息5%計算之金額。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由原告負擔百分之5，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第256條定有

01 明文。查本件原告起訴時原訴之聲明為：(一)被告應將坐落屏  
02 東縣○○鄉○○段000地號，如附圖所示面積2507平方公尺  
03 之建物、鐵皮建物、柏油廣場拆除後，將土地返還於原告。  
04 (二)被告應給付原告新臺幣200,560元，及自起訴狀繕本送達  
05 翌日起，至返還前項土地日止，按年給付原告新臺幣40,112  
06 元。嗣經本院履勘並囑託地政機關測量原告所指被告建物占  
07 用位置及面積後，原告乃依測量結果，於民國114年11月3  
08 日，具狀更正訴之聲明(二)改為請求被告應給付原告新臺幣18  
09 4,132元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至返還前項土地日  
10 止，按年給付原告新臺幣36,826元。核屬減縮應受判決事項  
11 之聲明，揆諸前揭規定，原告所為訴之變更，於法並無不  
12 合，應予准許。又原告於本院囑託屏東縣枋寮地政事務所測  
13 量後，依測量結果更正其請求被告除去地上物及返還土地之  
14 範圍，則屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併予  
15 敘明。

16 二、本件被告旺榮利食品股份有限公司經合法通知（有送達證書  
17 在卷可查，見本院卷第101至105頁），而無正當理由，未於  
18 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情  
19 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：

22 (一)、坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）  
23 為原告所管理之國有土地，相鄰之同段367地號土地為訴  
24 外人邱明文所有，並由邱明文擔任董事長之被告公司於36  
25 7地號上進行水產養殖，而被告為求進出方便，占用系爭  
26 土地興建建物門面、鐵皮棚架，並鋪設柏油廣場供停車及  
27 出入使用，經原告機關所屬職員發現後，曾對被告之法定  
28 代理人邱明文提起竊占罪之告訴，經臺灣屏東地方檢察署  
29 以114年度偵字第64號案件偵查後，認邱明文業已死亡，  
30 而對邱明文為不起訴處分，然被告遲至今日仍未拆除地上  
31 物，故依據民法第767條第1項前段及中段之規定，訴請被

01 告將地上物除去，並將土地返還於原告。又被告無法律上  
02 之原因，占用上開土地，獲有相當於租金之利益，致原告  
03 受損害，依不當得利法律關係，被告請求依據申報地價年  
04 息百分之10計算之年度租金，而依據系爭土地申報地價每  
05 平方公尺160元，故請求按每平方公尺租金16元計算不當  
06 得利，被告占用面積為2,301.66平方公尺，故被告應向原告  
07 給付起訴日前5年內之不當得利184,132元，並請求起訴  
08 翌日起至實際返還土地之日止，按申報地價160元年息百  
09 分之10計算，即每年36,826元計算之使用補償等語。

10 (二)、並聲明：

- 11 1.被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號，如附圖所示3  
12 30(1)面積92.04平方公尺地上物、330(2)面積1970.74平方  
13 公尺柏油空地及330(3)面積238.88平方公尺地上物拆除，  
14 將前開占用土地返還於原告。
- 15 2.被告應給付原告新臺幣184,132元，及自起訴狀繕本送達  
16 翌日起，至返還前項土地日止，按年給付原告新臺幣36,8  
17 26元。

18 二、被告旺榮利食品股份有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未  
19 提出書狀作何聲明或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 (一)、原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之土地登記  
22 簿及地籍圖謄本、占用現狀等件為證（見本院卷第23至36  
23 頁），復經本院會同屏東縣枋寮地政事務所人員勘驗現場  
24 明確，有勘驗測量筆錄、現場照片、屏東縣枋寮地政事務  
25 所土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第79至91頁），而  
26 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀  
27 作何聲明、陳述以供本院審酌，本院審酌上開事證，堪信  
28 原告主張為真實。

29 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
30 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條  
31 第1項前段、中段分別定有明文。查原告主張系爭土地為

01 其管理之國有土地，被告則於原告主張期間無權占有系爭  
02 土地興建系爭地上物至今，又經原告催告仍未返還系爭土  
03 地及繳納使用補償金等情，業經認定如前，是原告依上揭  
04 規定，請求被告應將系爭土地上系爭地上物拆、清除後，  
05 將占有如附圖所示之範圍及面積返還予原告，洵屬於法有  
06 據，應予准許。

07 (三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
08 利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可  
09 能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695  
10 號判決意旨參照）。再城市地方房屋之租金，以不超過土  
11 地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97  
12 條第1項定有明文；土地法第九十七條所謂土地及建築物  
13 之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄  
14 市或縣（市）地政機關估定之價額；土地所有權人依土地  
15 法所申報之地價，為法定地價；舉辦規定地價或重新規定  
16 地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告  
17 地價百分之八十為其申報地價，土地法施行法第25條、土  
18 地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。至  
19 於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並  
20 非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位  
21 置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利  
22 益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查如前述系  
23 爭地上物無權占有原告所管理之系爭土地，獲得相當於租  
24 金之利益，則原告依民法第179條規定，請求被告返還所  
25 受相當於租金之不當得利，自非無據。又出租不動產之租  
26 金，除另有規定外，依下列計算方式計收：基地：年租金  
27 為當期土地申報地價總額乘以百分之五，國有非公用不動  
28 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  
29 爭土地之位置、工商業繁榮程度、利用基地之經濟價值及  
30 所受利益等因素，有前引之本院勘驗筆錄及現場相片等附  
31 卷可參，併考量被告占用系爭土地面積以及利用基地之經

01 濟價值及所受利益等一切情狀，兼衡兩造間如有締約，其  
02 租金額度亦應適用上開規定約定為申報地價年息5%，而  
03 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  
04 租金之損害，應以申報地價年息5%計算，尚屬適當。

05 (四)、又本件土地近五年申報地價均為每平方公尺160元，又本  
06 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  
07 益，依上開申報地價乘以占用面積乘以年息5%後，除以1  
08 2個月之計算方式，應屬合理。是原告請求起訴狀繕本送  
09 達被告前5年內，被告應於給付相當於租金之不當得利合  
10 計92,066元【計算式：每月應給付160元×2,301.66平方  
11 公尺×5%÷12個月≐1,534(元以下四捨五入)，1,534×1  
12 2月×5年=92,066】，及自114年5月23日(起訴狀繕本送  
13 達翌日，有送達證書在卷可查，見本院卷第45頁)起至返  
14 還占有如主文第一項土地之日止所示，依其主文第一項所  
15 示其佔用面積之日止乘以當年度申報地價年息5%計算之  
16 相當於租金之不當得利金額，為有理由，應予准許。

17 (五)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
18 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經  
19 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或  
20 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債  
21 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
22 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
23 律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第  
24 233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，本件原告  
25 對被告請求返還占該等土地之相當於租金不當得利債權  
26 (即變更後訴之聲明第2項)，核屬未定給付期限之金錢  
27 債權，而本件起訴狀繕本於113年5月22日送達被告業如前  
28 述)，依前揭法律規定，本件原告請求被告給付自114年5  
29 月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有  
30 據，亦應准許。

31 四、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，如附圖所示之水泥、地上物等拆、  
02 清除後，將占用如主文第一項所示之面積返還予原告，並依  
03 民法第179條規定，請求被告應給付原告92,066元，暨自114  
04 年5月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自  
05 114年5月23日起至返還占有如主文第一項土地之日止，每年  
06 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價  
07 年息5%計算相當於租金之不當得利金額，為有理由，應予  
08 准許。

09 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  
10 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此  
11 敘明。

12 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
13 訟法第79條，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日  
15 民事第三庭 法官 薛侑倫

16 正本係照原本作成。

17 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  
18 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  
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日  
22 書記官 李佩玲