

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2716號

原告 農業部林業及自然保育署南投分署（原名行政院農業委員會林務局南投林區管理處）

法定代理人 李政賢

訴訟代理人 潘思澐律師

被告 余文忠

訴訟代理人 蕭立俊律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣12萬1,179元，及其中新臺幣8萬4,409元自民國111年10月5日起，其餘新臺幣3萬6,770元自民國114年1月23日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣12萬1,179元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一被告應將坐落臺中市○○區○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附圖一所示之工寮拆除、檳榔樹刈除（依實際測量為準），並將占用之土地如附圖一所示黃色實線圍繞範圍面積共為7,503平方公尺（僅為估算，實際面積以測量為準）返還予原告。二被告

01 應給付原告新臺幣（下同）8萬4,409元，及自起訴狀繕本送  
02 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三被告  
03 應自起訴狀繕本送達之日起至返還系爭土地之日止，按月給  
04 付被告1,407元」（見本院卷第13頁）；嗣本院囑託臺中市  
05 太平地政事務所就系爭土地上之占用情形及面積測量並繪製  
06 民國113年12月3日土地複丈成果圖（收件日期文號為113年1  
07 1月4日平土測字第105300號，即本判決書之附圖，下稱附  
08 圖），又因被告已於113年12月9日將系爭土地移轉占有予原  
09 告，原告於114年1月23日本院言詞辯論期日撤回關於返還系  
10 爭土地之請求，並變更訴之聲明為：一被告應將系爭土地如  
11 附圖所示面積66.87平方公尺之建物拆除；及附圖所示面積  
12 7,503平方公尺之租賃位置內之檳榔樹除去騰空。二被告應  
13 給付原告8萬4,409元，及自111年10月5日起至清償日止，按  
14 週年利率5%計算之利息。三被告應給付原告3萬6,770元，及  
15 自民事變更聲明狀送達之日起至清償日止，按週年利率5%計  
16 算之利息（見本院卷第349至350頁）。經核原告變更訴之聲  
17 明第2項之遲延利息起算日、第3項請求之金額及追加請求此  
18 部分之遲延利息，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與  
19 前開規定相符，應予准許。至原告依測量結果就被告應拆除  
20 地上物之具體位置及面積之特定，則僅係補充其聲明使之完  
21 足、明確，屬補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追  
22 加，合先敘明。

## 23 貳、實體方面

24 一、原告主張：系爭土地為原告管理之國有土地。兩造於60年11  
25 月15日就系爭土地內之臺中縣○○鎮○○○○區○○○○  
26 ○○○○○里○○區○○○○○○號65、實際承租面積7,50  
27 3平方公尺之土地（下稱系爭林地）簽立國有森林用地出租  
28 造林契約書（下稱系爭租約），租約期間為60年11月15日起  
29 至69年11月14日止，惟租約期滿後，被告經原告催告迄未向  
30 原告申請換約，原租賃關係已消滅，被告並無占有系爭林地  
31 之權源，被告負有將系爭林地返還原告之契約義務，詎被告

迄未將系爭林地交還原告，並在系爭土地上搭建1座工寮（面積為66.87平方公尺，下稱系爭工寮）及種植檳榔樹（面積為7,503平方公尺，下稱系爭檳榔樹），占用面積共7,503平方公尺，嗣於113年12月9日方將系爭林地移轉占有予原告，被告應拆除系爭工寮、檳榔樹。又被告於系爭租約終止後，未將系爭林地交還原告前，系爭林地仍為被告所占有，被告實際上有無利用系爭林地，不影響其占有事實之認定，被告自69年11月15日起無權占用系爭林地，屬無法律上原因受有利益，致原告受有損害。因系爭土地之申報地價為每平方公尺45元，被告無權占用之土地面積為7,503平方公尺，其占用土地所受利益應按土地申報總價額年息5%計算為相當（國有林地慣例係按土地及其建築物申報總價額年息5%計算），被告應給付自起訴狀繕本送達之日回溯5年相當於租金之不當得利8萬4,409元（計算式： $45 \times 7503 \times 5\% \times 5 = 84409$ ）；另被告交還系爭林地之占有予原告前，其受有不當得利之狀態持續存在，每月受有相當於租金之利益1,407元（計算式： $45 \times 7503 \times 5\% \times 1/12 = 1407$ ，元以下四捨五入），被告自111年10月5日起至113年12月9日返還系爭土地予原告止，應給付原告合計3萬6,770元【計算式： $26 \times 1407 + (4/30) \times 1407 = 36770$ ，元以下四捨五入】。爰依民法第767條第1項中段、第455條、第179條規定，提起件本件訴訟等語，並聲明：

(一)被告應將系爭土地如附圖所示面積66.87平方公尺之建物拆除；及附圖所示面積7,503平方公尺之租賃位置內之檳榔樹除去騰空。

(二)被告應給付原告8萬4,409元，及自111年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)被告應給付原告3萬6,770元，及自民事變更聲明狀送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告長年定居於苗栗縣，向原告承租系爭林地期

01 間，係在系爭林地種植樹薯，未曾在系爭土地搭設任何地上  
02 物或種植檳榔樹，嗣系爭租約於69年11月14日期滿後，被告  
03 並未續租，斯時系爭土地上亦無任何工寮或檳榔樹，被告就  
04 系爭工寮及系爭檳榔樹並無事實上處分權，原告請求被告拆  
05 除系爭工寮及除去系爭檳榔樹，為無理由。原告身為政府機  
06 關，應密切觀察系爭土地使用情形，卻於租約終止36年後始  
07 主張被告違法搭設系爭工寮及種植系爭檳榔樹，顯然悖於常  
08 情。倘認被告就系爭工寮及系爭檳榔樹具有事實上處分權，  
09 原告之租賃物返還請求權亦已罹於時效。再者，系爭土地地  
10 處偏僻，道路難行，周圍環境荒蕪，無任何商業活動，應以  
11 不超過地價3%作為計算相當於租金之不當得利之基準等語，  
12 資為抗辯，並聲明：(一)駁回原告之訴及假執行之聲請。(二)如  
13 受不利判決，請准供擔保免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項（見本院卷第350至352頁）：

15 (一)臺中市○○區○○○○段000地號土地（即系爭土地）為中  
16 華民國所有，管理機關為原告（見本院卷第29頁土地查詢資  
17 料）。

18 (二)兩造（原告原為臺灣省政府農林廳林務局埔里林區管理處，  
19 嗣於88年改制為行政院農業委員會林務局南投林區管理處，  
20 於112年再改制為農業部林業及自然保育署南投分署）於60  
21 年11月15日就臺中縣○○鎮○○○○區○○○○○○○○  
22 ○里○○區○○○○○○號65、實際承租面積7,503平方公  
23 尺之土地（下稱系爭林地）簽立租賃契約（下稱系爭租  
24 約），約定由被告承租該土地種植相思樹、竹類造林，租賃  
25 期間自60年11月15日起至69年11月14日止，承租人如需繼續  
26 租用應依臺灣省森林用地出租造林辦法第13條規定於租約屆  
27 滿前3個月聲請林務局續租，逾期視為放棄，期滿由林務局  
28 收回林地（見本院卷第33至39頁出租造林契約書）。系爭林  
29 地係位於系爭土地內，地點如臺中市太平地政事務所收件日  
30 期文號113年11月4日平土測字第105300號土地複丈成果圖  
31 （即附圖）「租賃位置」所示（見本院卷第331頁土地複丈

01 成果圖)。

02 (三)被告於系爭租約期滿後，並未聲請續租，亦未將系爭林地交  
03 付及移轉占有予原告，被告對系爭林地已無占有之正當權  
04 源。

05 (四)系爭土地上有遭人搭建系爭工寮及種植檳榔樹，系爭工寮面  
06 積為66.87平方公尺，地點如附圖「建物位置」所示；系爭  
07 林地內種植之檳榔樹面積為7,503平方公尺，地點如附圖  
08 「租賃位置」所示(見本院卷第23至28、131頁位置圖及照  
09 片、第331頁土地複丈成果圖)。

10 (五)原告於111年2月23日以郵局存證信函請求被告將系爭林地上  
11 之工寮及檳榔拆(移)除，交還系爭林地，該信函於同年2  
12 月25日送達於被告(見本院第45至49頁存證信函及回執)。

13 (六)被告以113年9月20日民事答辯(四)狀主張以該書狀對原告  
14 為返還系爭林地之意思表示(見本院卷第301頁)。被告於1  
15 13年12月9日有協同原告至系爭林地將系爭林地移轉占有予  
16 原告。

#### 17 四、法院之判斷：

18 (一)被告就系爭土地上之系爭工寮、系爭檳榔樹並無處分權，原  
19 告不得請求被告拆除系爭工寮及除去系爭檳榔樹：

20 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
22 者，得請求防止之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃  
23 物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人  
24 ，民法第767條第1項、第455條分別定有明文。又物之拆  
25 除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之  
26 人，方有拆除之權限(最高法院102年度台上字第2053號判  
27 決意旨參照)。

28 2.查系爭土地為原告管理之國有土地，兩造就系爭林地訂有系  
29 爭租約，約定由被告承租系爭林地種植相思樹、竹類造林，  
30 租賃期間自60年11月15日起至69年11月14日止，被告於系爭  
31 租約期滿後，並未聲請續租，被告對系爭林地已無占有之正

01 當權源，被告於113年12月9日將系爭林地移轉占有予原告。  
02 又系爭土地上有遭人搭建系爭工寮及種植檳榔樹，系爭工寮  
03 面積為66.87平方公尺，地點如附圖「建物位置」所示；系  
04 爭林地內種植之系爭檳榔樹面積為7,503平方公尺，地點如  
05 附圖「租賃位置」所示等情，為兩造所不爭執，並有土地查  
06 詢資料、國有森林用地出租造林契約書（見本院卷第29、33  
07 至29頁）、林地收回位置圖、現況照片、臺中市太平地政事  
08 務所113年12月3日土地複丈成果圖為憑（見本院卷23至28、  
09 131、331頁），固堪認定。惟被告否認系爭工寮及系爭檳榔  
10 樹為其所搭設、種植，原告請求被告除去系爭工寮及系爭檳  
11 榔樹，自應由原告就被告為系爭工寮及系爭檳榔樹之所有人  
12 或事實上處分權人負舉證責任。

13 3.依系爭租約所載，被告承租系爭林地係約定種植相思樹、竹  
14 類造林，被告則自陳伊於承租系爭林地期間僅用以種植樹  
15 薯，否認有在系爭林地種植檳榔樹之情形。而本院於113年5  
16 月21日會同兩造至系爭土地現場履勘，系爭工寮為一棟磚造  
17 及部分鐵皮搭建之工寮，內為一空置之神壇，旁邊較小之鐵  
18 皮工寮內有廢棄床板及部分雜物，工寮外圍雜林有種植檳榔  
19 樹，此有本院勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷第269至2  
20 83頁）。依系爭工寮及系爭檳榔樹之現況，該工寮現已荒廢  
21 無人使用，工寮內外及附近均無留存足供辨識其所有人或使  
22 用者之跡證，自無從認定系爭工寮及系爭檳榔樹為被告所搭  
23 建、種植。此外，原告並未提出其他證據證明被告為系爭工  
24 寮及系爭檳榔樹之所有人或事實上處分權人，是被告並無拆  
25 除系爭工寮及除去系爭檳榔樹之權限。從而，原告依民法第  
26 767條第1項中段或民法第455條規定，請求原告拆除系爭工  
27 寮及除去系爭檳榔樹，即屬無據，無從准許。

28 (二)原告得依民法第179條規定，請求被告返還自起訴狀繕本送  
29 達之日回溯5年之相當於租金之不當得利8萬4,409元，及自1  
30 11年10月5日至113年12月9日止，相當於租金之不當得利3萬  
31 6,770元：

- 01 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
02 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；有交付不動產義務之  
03 債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有；前項拋棄，應預  
04 先通知債權人，但不能通知者，不在此限。民法第450條第1  
05 項、第455條前段、第241條分別定有明文。次按所謂返還租  
06 賃之土地，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃土地之占  
07 有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之  
08 交付而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民  
09 法第241條所定之情形，始得免其給付之義務。又有交付不  
10 動產義務之債務人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始得  
11 免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅  
12 （最高法院73年度台上字第4363號、76年度台上字第2121號  
13 判決意旨參照）。故承租人於租賃期滿或終止後須有交付及  
14 移轉租賃物之占有予出租人之行為，始得謂已履行承租人返  
15 還租賃物之義務，若無民法第241條第1項所定之情形，不得  
16 僅以消極拋棄對於租賃物之占有，即免除其交付之義務。
- 17 2.查系爭租約所定之租賃期限至69年11月14日止，被告於系爭  
18 租約租期屆滿後未續租，租賃關係業已消滅，然被告迄113  
19 年12月9日之前，並未將系爭林地交付及移轉占有予原告之  
20 情，為兩造所不爭執。而所謂返還租賃之土地，係指承租人  
21 依債務本旨向出租人移轉所租賃土地之占有，依民法第946  
22 條第1項規定，占有之移轉因占有物之「交付」而生效力，  
23 被告既負有交還系爭林地予原告之義務，即需與原告辦理點  
24 交以為交付，在兩造會同於系爭林地現場確認並點交之前，  
25 無從認系爭林地之占有已由被告移轉給原告，被告亦不得主  
26 張拋棄系爭林地之占有以免其返還義務。從而，系爭林地自  
27 系爭租約租期屆滿後，迄113年12月9日兩造會同至系爭林  
28 地，將系爭林地移轉占有予原告之前，其實質上占有之狀態  
29 均未改變，仍在被告之繼續占有中。
- 30 3.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
31 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

01 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，  
02 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
03 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
04 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於  
05 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16  
06 95號判決意旨參照）。本件被告於系爭租約租期屆滿後仍占  
07 有系爭林地至113年12月9日止，業經認定如前，則被告於租  
08 期屆滿後無合法權源占有系爭林地，其所受利益即為「占有  
09 系爭林地」，並致原告無法就系爭林地為使用收益而受有損  
10 害，被告所受之利益依其性質屬不能返還，故應返還以相當  
11 於租金計算之利益。是原告依民法第179條規定，請求被告  
12 給付自起訴狀繕本送達之日回溯5年，及自111年10月5日起  
13 至113年12月9日返還系爭土地予原告止，相當於租金之不當  
14 得利，自屬有據。

15 4.按耕地租用之地租，不得超過法定地價百分之8，為土地法  
16 第110條第1項所明定。至法定地價者，依土地法第148條規  
17 定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。又基地租金  
18 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位  
19 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受  
20 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年  
21 度台上字第3071號判決意旨參照）。上開耕地租金之限制，  
22 雖非當然適用於林地，仍可作為計算賠償標準之參考。查系  
23 爭林地位於臺中市太平區山區，土地使用分區為森林區，四  
24 周均為雜木林，出入係經由產業道路連接林間小徑，尚適於  
25 林業使用等情，有現場照片、航照圖可參（見本院卷第23至  
26 28、283、331頁），是系爭林地位於山區，地處偏僻，但仍  
27 適為林業種植使用，且其申報地價僅每平方公尺45元，業已  
28 反應其土地利用之經濟價值，本院認為原告主張以申報地價  
29 年息5%計算相當於租金之不當得利金額，尚屬允當。被告抗  
30 辯應以申報地價3%計算不當得利金額，尚非可採。從而，以  
31 申報地價年息5%計算，被告占用系爭林地面積7,503平方公

01 尺，自本件起訴時回溯5年，可獲得相當於租金之不當得利  
02 總額應為8萬4,409元（計算式： $45 \times 7503 \times 5\% \times 5 = 84409$ ，元以  
03 下四捨五入）；又被告占用系爭林地每月可得相當於租金之  
04 不當得利數額為1407元（計算式： $45 \times 7503 \times 5\% \div 12 = 1407$ ，元  
05 以下四捨五入），則自111年10月5日起算至113年12月9日止  
06 相當於租金之不當得利金額應為3萬6,770元【計算式： $1407$   
07  $\times (26 + 4/30) = 36770$ ，元以下四捨五入】。是原告依民法第17  
08 9條規定，請求被告返還自起訴狀繕本送達之日回溯5年之相  
09 當於租金之不當得利8萬4,409元，及自111年10月5日至113  
10 年12月9日止，相當於租金之不當得利3萬6,770元，核屬有  
11 據，應予准許。

12 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
13 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
15 人起訴，或依督促程式送達支付命令，與催告有同一之效  
16 力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依  
17 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定  
18 利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
19 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23  
20 3條第1項、第203條分別定有明文。本件原告起訴之聲明第  
21 2、3項係請求被告給付原告自起訴狀繕本送達之日回溯5年  
22 之不當得利8萬4,409元，及自起訴狀繕本送達之日起按月給  
23 付原告不當得利1,407元，嗣於114年1月23日變更聲明第3項  
24 為請求被告給付3萬6,770元，及自民事變更聲明狀送達之日  
25 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。而本件起訴狀係  
26 於111年9月14日送達於被告（見本院卷第71頁送達證書），  
27 至原告上開變更聲明狀繕本係由原告直接寄送予被告，而原  
28 告並未提出證據說明該變更聲明狀送達被告之時間，本院參  
29 酌原告於本院114年1月23日言詞辯論期日，業已當庭陳明該  
30 變更後之訴之聲明，被告至遲於斯時即已知悉原告上開變更  
31 聲明之請求，爰以該日作為原告民事變更聲明狀繕本送達被

01 告之日期。被告經原告催告後迄未給付，應負遲延責任。是  
02 以，原告就請求被告返還自起訴狀繕本送達之日回溯5年之  
03 不當得利部分，併請求自111年10月5日起，另就請求被告返  
04 還自111年10月5日起至113年12月9日止之不當得利部分，併  
05 請求自114年1月23日起，均至清償日止，按法定利率即週年  
06 利率5%計算之利息，自應准許。

07 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應給付原告1  
08 2萬1,179元，及其中8萬4,409元自111年10月5日起，其餘3  
09 萬6,770元自114年1月23日起，均至清償日止，按週年利率  
10 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為  
11 無理由，應予駁回。

12 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
13 告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第  
14 389條第1項第5款職權宣告假執行；並依被告聲請酌定相當  
15 擔保金額，准被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部  
16 分，其假執行聲請失所依據，應予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
18 斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘  
19 明。

20 八、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不  
21 併算其價額，修正前民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。  
22 本件係於修正之民事訴訟法施行前即111年11月2日繫屬本  
23 院，依民事訴訟法施行法第19條，仍適用修正前之民事訴訟  
24 法第77條之2第2項規定，即訴訟標的價額不併算附帶請求之  
25 孳息。本件原告勝訴部分僅涉及相當於租金之不當得利之請  
26 求，依前開規定不併算為本件訴訟標的價額而為徵收裁判  
27 費，原告其餘之訴均為敗訴，是以本件訴訟費用仍應由原告  
28 負擔，附此說明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

31 民事第二庭 法官 李宜娟

01 正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

05 書記官 李愛靜