臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第577號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 程光儀律師

複代理人 林泓均律師

陳韋碩律師

張庭維律師

訴訟代理人 張義群律師

被告 莊琇媛 住○○市○○區○○○○路000號0樓
之0

訴訟代理人 黃健泰

被告 王雍皓

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告莊秀媛應將坐落如附圖所示臺中市○○區○○○段000地號土地之A1、A2、F部分、同段261地號土地之B部分、同段262地號土地之C1、C2、C3、C4部分、同段265地號土地之D部分、同段272地號土地之E1、E2部分之建物外廊、燈柱、紅磚柱、金屬棚架、草地、樹木及水泥鋪面，均拆除及刨除騰空，並將上開土地均返還予原告。
- 二、被告莊秀媛應給付原告新臺幣98,648元，及自民國113年6月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告莊秀媛應自民國113年6月1日起至返還主文第一項所示之土地之日止，按月給付原告新臺幣2,143元。
- 四、被告王雍皓應給付原告新臺幣17,768元，及自民國113年6月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 五、訴訟費用由被告莊秀媛負擔百分之80，被告王雍皓負擔百分之20。

01 六、主文第一、二項於原告各以新臺幣1,358,329元、32,883元
02 為被告莊秀媛供擔保後得假執行；若被告莊秀媛各以新臺幣
03 4,074,987元、98,648元為原告預供擔保，得免為假執行。
04 主文第四項於原告以新臺幣5,923元為被告王雍皓供擔保後
05 得假執行；若被告王雍皓以新臺幣17,768元為原告預供擔
06 保，得免為假執行。

07 七、主文第三項，於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月
08 以新臺幣714元為被告莊秀媛供擔保後，得假執行；但被告
09 莊秀媛如按月以新臺幣2,143元為原告預供擔保，得免為假
10 執行。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
14 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，
15 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
16 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
17 文。原告原起訴聲明為：「(一)被告莊琇媛應將坐落臺中市○
18 ○區○○○段000地號如起訴狀附圖紅圈②、④、261地號紅
19 色圈②、262地號紅色圈②、⑤、265地號紅色圈④及272地
20 號紅色圈②土地上之鐵絲網圍籬內庭院、耕作地（瓜棚）、
21 草地拆除、移除並騰空後，將面積分別為20、50、424、87.
22 43、798、204、658平方公尺（實際面積以測量為主），合
23 計2,241.43平方公尺之土地返還予原告。(二)被告莊琇媛應給
24 付原告新臺幣（下同）32,994元，及自起訴狀繕本送達翌日
25 起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自民國110年11月
26 1日起至交還前項聲明所示土地之日止，按月給付原告2,195
27 元。(三)被告王雍皓應給付原告148,136元，及自起訴狀繕本
28 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本院
29 卷一第13至14、19至21、25頁）。嗣於113年5月31日具狀變
30 更起訴聲明(二)及(三)部分為：「(二)被告莊琇媛應給付原告98,6
31 48元，及自民事變更聲明三狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息，另自113年6月1日起至交還前開土地
02 之日止，按月給付原告2,143元。(三)被告王雍皓應給付原告1
03 7,768元，及自民事變更聲明三狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息。」(本院卷二第74頁)，核屬
05 擴張、減縮應受判決事項之聲明。另原告於113年7月3日言
06 詞辯論時就起訴聲明(一)部分變更為：「被告莊琇媛應將坐落
07 如附圖所示臺中市○○區○○○段000地號土地之A1、A2、F
08 (面積各為3.34、1.59、55.97平方公尺)部分、同段261地
09 號土地之B(面積427.37平方公尺)部分、同段262地號土地
10 之C1、C2、C3、C4(面積各為290.41、350.78、225.63、0.
11 31平方公尺)部分、同段265地號土地之D(面積174.23平方
12 公尺)部分及同段272地號土地之E1、E2(面積各為406.6
13 9、208.41平方公尺)部分之地上物建物外廊、燈柱、紅磚
14 柱、金屬棚架拆除、草地、樹木、水泥鋪面均刨除後，將其
15 前述所占用面積共計2144.73平方公尺之土地騰空返還原告
16 。」(本院卷二第98至99頁)，核屬補充或更正事實上之
17 陳述。揆諸上開規定，均應予准許。

18 二、被告王雍皓經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期
19 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
20 之聲請，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：坐落於臺中市○○區○○○段000○000○000○0
23 00○000地號土地(以下僅簡稱各地號，合稱系爭土地)為
24 國有土地，由原告管理。被告王雍皓於108年11月4日起以其
25 所有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地(下稱257地號
26 土地)及其上之同段103建號建物(即門牌為臺中市○○區
27 ○○路00號建物，下稱系爭建物)附屬之建物外廊、燈柱、
28 紅磚柱、金屬棚架、草地、樹木及水泥鋪面等如附圖所示A
29 1、A2、F、B、C1、C2、C3、C4、D、E1、E2部分之地上物
30 (下稱系爭地上物)無權占用系爭土地；王雍皓乃先於106
31 年8月30日將「彩明樓」民宿建物(即系爭建物)、坐落土地

01 (即257地號土地)及管理經營權出售予訴外人李泰龍，嗣於1
02 08年11月4日解除上開買賣契約，並於109年7月31日將系爭
03 建物及257地號土地出售並移轉登記予被告莊琇媛；被告王
04 雍皓、莊琇媛就系爭土地均未與原告間有租賃或其他合法使
05 用關係，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
06 莊琇媛清除系爭地上物後，將系爭土地返還原告；另依民法
07 第179條、第181條規定，請求被告王雍皓、莊琇媛各返還10
08 8年11月4日起至109年7月30日止、109年7月31日起至113年5
09 月31日止以及按月計算占用系爭土地相當於租金之不當得
10 利，按國有非公用不動產出租管理辦法第5條第1項第1款、
11 國有非公用不動產租賃作業程序第55點之規定，以各年度當
12 期之土地申報地價乘以5%作為年租金計算被告王雍皓、莊
13 琇媛不當得利之價額如附表一、二所示等語。並聲明：如主
14 文第一、二、三、四項所示；如獲勝訴判決，願供擔保請准
15 宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)被告王雍皓部分：系爭土地上之草皮、樹木及園藝皆由訴外
18 人即王雍皓之父王軍進所種植，系爭土地上之圍籬部分是李
19 泰龍所設置，而王軍進及李泰龍竊佔國有地之行為，業經本
20 院110年度易字第2544號刑事判決判處竊佔罪，所以無權占
21 用系爭土地之人為王軍進及李泰龍，與王雍皓無關，原告不
22 應向王雍皓求償等語，資為抗辯。

23 (二)被告莊琇媛部分：莊琇媛於109年7月31日買受及支配管領之
24 範圍僅有系爭土地及257地號土地，系爭土地上之系爭地上
25 物與莊琇媛毫無關係，且莊琇媛未繼受系爭地上物之權利或
26 繼受使用系爭土地，也沒有住在那邊，只有偶爾會去清潔環
27 境，該處大門的電動開關在旁邊柱子上，任何人都可以使
28 用，且該大門平常沒有關閉，任何人都可以進去該處圍籬或
29 大門內，原告之訴無理由等語，資為抗辯。

30 (三)並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
31 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)系爭土地之所有權人為中華民國，原告為系爭土地之管理
03 者，此有系爭土地之土地查詢資料1份在卷可參（本院卷一
04 第27至31頁）。又有關係爭建物之外廊及其周圍所鋪設之草
05 地、種植之樹木、設置之燈柱、水泥鋪面車道、車道旁紅磚
06 柱、水泥鋪面廣場、金屬棚架等植栽及地上物，占用系爭建
07 物所坐落257地號土地相鄰之系爭土地，其占用之位置及面
08 積如附圖所示之事實，業經本院至現場履勘並囑託臺中市大
09 甲地政事務所測繪確認，有本院112年3月30日、112年12月7
10 日勘驗筆錄、現場照片、上開地政事務所112年4月17日、11
11 3年1月8日甲地二字第1120002882、1130000117號函附土地
12 複丈成果圖各1份在卷可參（本院卷一第229至241、425至52
13 9頁、卷二第11至13頁），且為兩造所不爭執，則原告主張其
14 所有系爭土地遭系爭地上物占用如附圖之A1、A2、F、B、C
15 1、C2、C3、C4、D、E1、E2所示位置及面積乙節，堪予認
16 定。

17 (二)系爭建物及系爭地上物之搭建情形，乃王軍進於102年間在2
18 57地號土地上興建「彩明樓」民宿及庭園造景，並於257地
19 號土地相鄰之261、262、265、272地號土地放置貨櫃屋、種
20 植草皮、五葉松、楓樹及園藝造景，且鋪設步道使民宿客人
21 方便通行至聯外道路，於104年8月間完工；而王軍進之子王
22 雍皓於106年8月30日將「彩明樓」民宿建物、坐落土地及管
23 理經營權出售予李泰龍後，李泰龍又陸續於上開261地號等4
24 筆土地上設置鐵絲網圍籬、建築圍牆、設置鐵門、種植草皮
25 與花木、搭建涼亭、設置水池等庭園造景，再將上開原有之
26 聯外道路改鋪設為水泥道路；惟王雍皓與李泰龍於108年11
27 月4日合意解除上開「彩明樓」民宿之買賣契約後，李泰龍
28 將該民宿之管理經營權交還王雍皓等情，有本院110年度易
29 字第2544號刑事判決在卷可稽（本院卷一第307至324頁），
30 該刑事案件卷證及上揭事實亦為莊琇媛及王雍皓均不爭執
31 （本院卷一第108、161、332、374至377、390頁、卷二第10

01 0至103頁)；嗣王雍皓於109年7月31日以買賣為原因將系爭
02 建物及257地號土地之所有權均移轉登記予莊秀媛乙節，復
03 有該土地及建物之買賣契約書影本、查詢及異動索引各1份
04 在卷可考(本院卷一第39至49、345至350頁)。又256地號
05 土地雖未經前揭刑事判決認定有遭占用情事，惟系爭建物之
06 外廊占用256地號土地之位置及面積如附圖A1所示乙節，業
07 經本院至現場履勘並囑託臺中市大甲地政事務所測繪確認，
08 此部分事實亦堪認定。上開「彩明樓」民宿建物本身(即系
09 爭建物)與系爭地上物，固由王軍進及李泰龍陸續於系爭建
10 物所坐落257地號土地及相鄰之系爭土地所搭建。惟按非主
11 物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物；主
12 物之處分，及於從物，民法第68條第1項前段、同條第2項分
13 別定有明文。依上揭系爭建物與系爭地上物之搭建過程，以
14 及系爭地上物最外圍均以鐵製圍籬所包圍(見首揭勘驗筆
15 錄、現場照片及複丈成果圖)等情，可徵系爭地上物符合
16 「常助主物(即系爭建物)之效用」之要件；參以李泰龍與
17 王雍皓所訂定並於嗣後解除者，乃上開民宿建物(即系爭建
18 物)、坐落土地及管理經營權之買賣契約，並未有特約或交
19 易習慣將系爭建物周圍之系爭地上物排除在外，則依民法第
20 68條第1項前段、同條第2項規定，足認雙方乃將屬於主物、
21 從物之系爭建物、系爭地上物均作為其等交易之標的，可證
22 李泰龍於108年11月4日解除上開「彩明樓」民宿建物、坐落
23 土地及管理經營權之買賣契約而返還該民宿管理經營權予王
24 雍皓後，王雍皓對於系爭建物周圍之系爭地上物亦取得管
25 理、使用及收益等權限。從而，其後王雍皓於109年7月31日
26 將系爭建物及257地號土地出賣並移轉該等不動產所有權與
27 莊秀媛時，既亦無特約或交易習慣將系爭建物周圍之系爭地
28 上物排除在外，自可認王雍皓乃將系爭建物周圍之系爭地上
29 物一併出賣與莊秀媛，可證莊秀媛於109年7月31日取得系爭
30 建物及257地號土地之所有權時，亦取得系爭地上物之管
31 理、使用與收益等權限。據此，本院認王雍皓、莊秀媛分別

01 於108年11月4日至109年7月30日止、109年7月31日迄今，先
02 後以系爭地上物占用系爭土地無訛。

03 (三)雖王雍皓以：系爭建物及257地號土地不是我賣給莊秀媛，
04 此筆買賣是李泰龍主導的；我對於刑事案件認定我與李泰龍
05 締約及解約的過程不爭執，但解約後我還欠李泰龍2000萬
06 元，實際上還是李泰龍占有使用，後來再出售給莊秀媛，我
07 是到場簽名，但是由李泰龍直接將系爭建物及257地號土地
08 直接交給莊秀媛，最後的賣價是李泰龍決定的，當時我欠李
09 泰龍2000萬元，沒有議價權；108年11月4日解約，但因為李
10 泰龍在「彩明樓」民宿投資2000多萬元，使用權還是在李泰
11 龍手上，賣給莊秀媛以前的這段期間都是李泰龍在使用，這
12 段期間我都沒有進去「彩明樓」等語(本院卷一第161、33
13 1、375、389頁)，加以抗辯。惟按契約解除時，當事人雙方
14 有應返還由他方所受領之給付物等回復原狀之義務；所有
15 人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有
16 物，並排除他人之干涉，民法第259條各款、第765條分別定
17 有明文。經查，257地號土地、系爭建物由王雍皓分別於99
18 年3月9日、103年10月8日各以買賣為原因登記、第一次登記
19 為所有權人迄109年7月31日止，該土地及建物之所有權人均
20 無更易，有該土地及建物異動索引查詢資料各1份在卷可考
21 (本院卷一第41至44、47至49頁)；又王雍皓雖於106年8月
22 30日將「彩明樓」民宿建物、坐落土地及管理經營權出售予
23 李泰龍，惟雙方於108年11月4日合意解除上開買賣契約後，
24 李泰龍即將該民宿之管理經營權交還王雍皓等情，業經本院
25 認定如前；參以系爭建物及257地號土地之買賣契約書之記
26 載，可見其出賣人、買受人各為王雍皓、莊秀媛，至於李泰
27 龍僅為第二順位抵押權人，三方尚約定由莊秀媛清償王雍皓
28 對於李泰龍之抵押借款(見本院卷一第349至350頁)，此核
29 與王雍皓自承：我將系爭建物出售給李泰龍後，我們又解除
30 契約並簽署協議書，我因此積欠李泰龍2000多萬元，我將系
31 爭建物及257地號土地出售給莊秀媛後，將價款用以清償上

01 開債務等語（本院卷一第99頁）相符，足認系爭建物及257
02 地號土地於109年7月31日以買賣為原因移轉登記所有權予莊
03 秀媛之前，該等建物及土地之所有權人均為王雍皓，其並非
04 僅形式上之所有權登記名義人，否則買方莊秀媛即應將系爭
05 建物及257地號土地之價金直接給付李泰龍，而非採取為莊
06 雍皓清償債務之方式給付價金。從而，本院認王雍皓於108
07 年11月4日至109年7月30日之期間，仍得本於其為系爭建
08 物、所坐落257地號土地及系爭地上物之所有權人地位，對
09 於系爭地上物為管理、使用及收益，則王雍皓以其當時非系
10 爭建物、所坐落257地號土地及系爭地上物所有權人為由，
11 抗辯其未以系爭地上物占用系爭土地云云，即無可採。

12 (四)莊琇媛雖以其所購買之範圍僅257地號土地及其上建物等語
13 抗辯，惟依民法第68條第1項前段、同條第2項規定，足認王
14 雍皓係將系爭建物、所坐落257地號土地及系爭地上物均出
15 賣並交付予莊秀媛，業如前述。且查，證人楊錫潭於本院審
16 理時具結證稱：鐵製的圍籬以內範圍不是我的，是莊秀媛之
17 訴訟代理人黃健泰在使用，鐵製圍籬是李泰龍設置的，我有
18 住在臺中市○○區○○路00○0號，就是系爭建物旁，王軍
19 進先蓋「彩明樓」民宿，蓋完之後我才住在那邊，「彩明
20 樓」民宿蓋好時，附近就有用鐵製圍籬圍起來，其內有鋪設
21 水泥道路及草地，王軍進當時就有弄草地跟道路，鐵製圍籬
22 應該是李泰龍，我的電錶是在鐵製圍籬範圍內，除了我抄電
23 錶會走進去以外，平常不會有人走進圍籬範圍內的園區草皮
24 等語（本院卷一第386至388頁）；而依莊琇媛於言詞辯論時
25 庭呈之不動產買賣契約書，可見該契約就買賣標的建物之記
26 載，除載有外埔區土城段103號建物（即系爭建物）以外，尚
27 記載「本建物為農舍，如有增建及果樹皆包含於本次交易當
28 中、現況點交」等語，買賣雙方即莊琇媛與王雍皓均於該處
29 蓋印（本院卷一第345頁）；參以莊琇媛於本院112年3月30
30 日現場履勘時自承：系爭建物南北兩側道路內緣連線以內，
31 東側水溝旁鐵圍籬以內是向王雍皓購買使用範圍，當時不知

01 占用國有地，也想承租國有地等語(本院卷一第231、233
02 頁)，復於112年6月14日言詞辯論時陳稱：複丈成果圖上標
03 示英文字母部分均是向王雍皓購買使用，我買的時候就有大
04 門及圍籬等語(本院卷一第330頁)，又於112年8月2日言詞
05 辯論時稱：我買受系爭建物及257地號土地前，有跟王雍皓
06 一同去看現場狀況等語(本院卷一第374頁)，足認莊秀媛
07 購買系爭建物及257地號土地時，系爭建物旁已設置系爭地
08 上物，且系爭地上物最外圍設有鐵製圍籬，可以該圍籬區隔
09 內外，經莊秀媛現場查看後始與王雍皓簽訂前開買賣契約，
10 可徵雙方交易之標的除系爭建物及所座落257地號土地以
11 外，尚包含上開鐵製圍籬內之系爭地上物，則莊秀媛以其向
12 王雍皓所購買者僅有系爭建物及所座落257地號土地，而抗
13 辯未以系爭地上物占用系爭土地云云，自無可採。

14 (五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
16 段、中段分別定有明文。原告主張其為系爭土地之所有權
17 人，莊秀媛於109年7月31日迄今，以系爭地上物對系爭土地
18 有如附圖所示之占用情形，業經本院認定屬實，且莊秀媛亦
19 無占有系爭土地之合法權源，則原告主張莊秀媛應將坐落如
20 附圖所示臺中市○○區○○○段000地號土地之A1、A2、F部
21 分、同段261地號土地之B部分、同段262地號土地之C1、C
22 2、C3、C4部分、同段265地號土地之D部分、272土地之E1、
23 E2部分之建物外廊、燈柱、紅磚柱、金屬棚架、草地、樹木
24 及水泥鋪面，均拆除及剷除騰空，並將上開土地均返還予原
25 告，為有理由，爰判決如主文第一項所示。

26 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
28 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人土
29 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高
30 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照)。又按城市地方
31 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為

01 限，且此項規定，於租用基地建築房屋者準用之，土地法第
02 97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地價額係指法定
03 地價，而法定地價為土地所有權人依法申報之地價，又若土
04 地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為申
05 報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權
06 條例第16條亦有明定。另基地租金之數額，除以基地申報地
07 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承
08 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
09 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最
10 高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。再按請求將
11 來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事
12 訴訟法第246條定有明文，是凡有預為請求之必要，即得提
13 起將來給付之訴。經查，原告主張以如附表一之1至附表一
14 之4、附表二之1至附表二之5所示之標準，計算王雍皓於108
15 年11月4日至109年7月30日、莊秀媛於109年7月31日至113年
16 5月31日無權占有系爭土地之利益，其等2人占有之期間、位
17 置及面積均經本院認定如前，而原告所主張之計算標準為王
18 雍皓、莊秀媛均不爭執（見本院卷一第333頁），本院審酌系
19 爭土地坐落位置、交通狀況、繁榮程度、使用方式，參以原
20 告所主張之上揭計算標準並未逾上開土地法相關規定之租金
21 上限等情，認原告主張王雍皓、莊秀媛各受有如附表一之1
22 至附表一之4、附表二之1至附表二之5所示相當於租金之不
23 當得利，均有理由。另按給付有確定期限者，債務人自期限
24 屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權
25 人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負
26 遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之
27 效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
28 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
29 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
30 1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件
31 原告請求莊秀媛、王雍皓返還上開相當於租金之不當得利各

01 98,648元(109年7月31日至113年5月31日部分)、17,768元(1
02 08年11月4日至109年7月30日部分)，均係以支付金錢為標
03 的，且屬無確定期限之給付，而本件原告請求莊秀媛、王雍
04 皓給付上開金額之「民事變更聲明三狀」繕本均於113年5月
05 31日送達莊秀媛及王雍皓，此有送達回執2份附卷可憑（本
06 院卷二第92至95頁），則原告請求莊秀媛、王雍皓給付自
07 「民事變更聲明三狀」繕本送達翌日即113年6月1日起至清
08 償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。爰判決如
09 主文第二、三、四項所示。

10 四、綜上所述，原告請求：(一)依民法第767條第1項前段、中段，
11 請求莊秀媛應將坐落如附圖所示臺中市○○區○○○段000
12 地號土地之A1、A2、F部分、同段261地號土地之B部分、同
13 段262地號土地之C1、C2、C3、C4部分、同段265地號土地之
14 D部分、272地號土地之E1、E2部分之建物外廊、燈柱、紅磚
15 柱、金屬棚架、草地、樹木及水泥鋪面，均拆除及刨除騰
16 空，並將上開土地均返還予原告；(二)莊秀媛應給付98,648
17 元，及自「民事變更聲明三狀」繕本送達翌日即113年6月1
18 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自113年6月1日
19 起至返還上開土地之日止，按月給付原告2,143元；(三)王雍
20 皓應給付原告17,768元及自「民事變更聲明三狀」繕本送達
21 翌日即113年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
22 均為有理由，應予准許。

23 五、兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不
24 合，爰酌定相當之擔保金宣告之。又將來給付訴訟之判決，
25 可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣
26 告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額
27 後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事
28 類提案第37號研討結果參照）。本判決主文第三項部分，係
29 有關財產權之將來給付訴訟之判決，爰宣告於清償期屆至
30 時，原告得供擔保假執行及莊秀媛得預供擔保免為假執行如
31 主文第七項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
02 斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘
03 明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
06 民事第三庭 法官 林秉賢

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
09 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
11 書記官 張雅慧

12 【附圖】：臺中市大甲地政事務所113年1月8日甲地二字第11300
13 00117號函附土地複丈成果圖

14 【附表一之1】（王雍皓占用256地號土地部分）：
15

附圖所示編號A1、A2、F部分土地							
占用期間	申報地 價適用 年份	申報地 價 (元/ 平方公 尺)	占用面 積(平 方公 尺)	年息率 (%)	每月相 當租金 之利益 (新臺 幣/ 元)	經歷月 數	應付金 額(新 臺幣/ 元)
108年11月 4日起至10 8年11月30 日止	108年1 月	260	60.9	5	65	27/30	58
108年12月 1日起至10 8年12月31 日止	108年1 月	260	60.9	5	65	1	65
109年1月1 日起至109	109年1 月	240	60.9	5	60	6	360

(續上頁)

01

年6月30日止							
109年7月1日起至109年7月30日止	109年1月	240	60.9	5	60	30/31	58
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合計							541

02
03

【附表一之2】(王雍皓占用261地號土地部分)：

附圖所示編號B部分土地							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	年息率(%)	每月相當租金之利益(新臺幣/元)	經歷月數	應付金額(新臺幣/元)
108年11月4日起至108年11月30日止	108年1月	260	427.37	5	462	27/30	415
108年12月1日起至108年12月31日止	108年1月	260	427.37	5	462	1	462
109年1月1日起至109年6月30日止	109年1月	240	427.37	5	427	6	2,562
109年7月1日起至109年7月30日止	109年1月	240	427.37	5	427	30/31	413

(續上頁)

01	(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合計	3,852
----	---------------------------------	-------

02 **【附表一之3】(王雍皓占用262地號土地部分)：**

03 附圖所示編號C1、C2、C3、C4部分土地

占用期間	申報地價適用年份	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	年息率(%)	每月相當租金之利益(新臺幣/元)	經歷月數	應付金額(新臺幣/元)
108年11月4日起至108年11月30日止	108年1月	260	867.13	5	939	27/30	845
108年12月1日起至108年12月31日止	108年1月	260	867.13	5	939	1	939
109年1月1日起至109年6月30日止	109年1月	240	867.13	5	867	6	5,202
109年7月1日起至109年7月30日止	109年1月	240	867.13	5	867	30/31	839
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合計							7,825

04 **【附表一之4】(王雍皓占用272地號土地部分及占用前揭土地不當得利總計金額)：**

05 附圖所示編號E1、E2

占用期間	申報地	申報地	占用面	年息率	每月相	經歷月	應付金
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(續上頁)

01

	價適用 年份	價 (元/ 平方公 尺)	積(平 方公 尺)	(%)	當租金 之利益 (新臺 幣/ 元)	數	額(新 臺幣/ 元)
108年11月 4日起至10 8年11月30 日止	108年1 月	260	615.10	5	666	27/30	599
108年12月 1日起至10 8年12月31 日止	108年1 月	260	615.10	5	666	1	666
109年1月1 日起至109 年6月30日 止	109年1 月	240	615.10	5	615	6	3,690
109年7月1 日起至109 年7月30日 止	109年1 月	240	615.10	5	615	30/31	595
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合 計							5,550
王雍皓就系爭土地不當得利總計(計算式為：541元+3,852 元+7,825元+5,550元=17,768元)							17,768 元

02
03

【附表二之1】(莊琇媛占用256地號土地部分)：

附圖所示編號A1、A2、F部分土地							
占用期間	申報地 價適用 年份	申報地 價 (元/ 平方公 尺)	占用面 積(平 方公 尺)	年息率 (%)	每月相 當租金 之利益 (新臺 幣)	經 歷 月數	應付金 額(新 臺幣/ 元)

(續上頁)

01

					幣 / 元)		
109年7月3 1日	109年1 月	240	60.9	5	60	1/31	2
109年8月1 日起至110 年12月31 日止	109年1 月	240	60.9	5	60	17	1,020
111年1月1 日起至112 年12月31 日止	111年1 月	240	60.9	5	60	24	1,440
113年1月1 日起至113 年5月31日 止	113年1 月	240	60.9	5	60	5	300
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合 計							2,762

02

【附表二之2】(莊琇媛占用261地號土地部分)：

03

附圖所示編號B部分土地

占用期間	申報地 價適用 年份	申報地 價 (元/ 平方公 尺)	占用面 積(平 方公 尺)	年息率 (%)	每月相 當租金 之利益 (新臺 幣 / 元)	經 歷 月數	應付金 額(新 臺幣/ 元)
109年7月3 1日	109年1 月	240	427.37	5	427	1/31	14
109年8月1 日起至110 年12月31 日止	109年1 月	240	427.37	5	427	17	7,259

(續上頁)

01

111年1月1日起至112年12月31日	111年1月	240	427.37	5	427	24	10,248
113年1月1日起至113年5月31日	113年1月	240	427.37	5	427	5	2,135
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合計							19,656

02
03

【附表二之3】(莊琇媛占用262地號土地部分)：

附圖所示編號C1、C2、C3、C4							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	年息率(%)	每月相當租金之利益(新臺幣/元)	經歷月數	應付金額(新臺幣/元)
109年7月31日	109年1月	240	867.13	5	867	1/31	28
109年8月1日起至110年12月31日止	109年1月	240	867.13	5	867	17	14,739
111年1月1日起至112年12月31日止	111年1月	240	867.13	5	867	24	20,808
113年1月1日起至113年5月31日止	113年1日	240	867.13	5	867	5	4,335
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合計							39,910

(續上頁)

01
02
03

計	
---	--

【附表二之4】(莊琇媛占用265地號土地部分):

附圖所示編號D

占用期間	申報地價適用年份	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	年息率(%)	每月相當租金之利益(新臺幣/元)	經歷月數	應付金額(新臺幣/元)
109年7月31日	109年1月	240	174.23	5	174	1/31	6
109年8月1日起至110年12月31日止	109年1月	240	174.23	5	174	17	2,958
111年1月1日起至112年12月31日止	111年1月	240	174.23	5	174	24	4,176
113年1月1日起至113年5月31日止	113年1月	240	174.23	5	174	5	870
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數)合計							8,010

04
05
06

【附表二之5】(莊琇媛占用272地號土地部分、占用前揭土地不當得利之每月及總計金額):

附圖所示編號E1、E2

占用期間	申報地價適用年份	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	年息率(%)	每月相當租金之利益(新臺幣/元)	經歷月數	應付金額(新臺幣/元)
------	----------	--------------	------------	--------	------------------	------	-------------

(續上頁)

01

		平方公 尺)			幣 / 元)		
109年7月3 1日	109年1 月	240	615.10	5	615	1/31	20
109年8月1 日起至110 年12月31 日止	109年1 月	240	615.10	5	615	17	10,455
111年1月1 日起至112 年12月31 日止	111年1 月	240	615.10	5	615	24	14,760
113年1月1 日起至113 年5月31日 止	113年1 月	240	615.10	5	615	5	3,075
(計算式為：申報地價×占用面積×年息率÷12×占用月數) 合 計							28,310
每月相當租金不當得利合計 (計算式為：60+427+867+17 4+615=2,143)							2,143
莊琇媛就系爭土地不當得利總計 (計算式為2,762+19,656 +39,910+8,010+28,310=98,648)							98,648