

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第279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 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 李駿逸

訴訟代理人 蔡宗隆律師

複代理人 傅羿綺律師

被告 陳春美（陳秋鳳之承受訴訟人）

劉亨山（陳秋鳳之承受訴訟人）

張儀秋（陳清國之承受訴訟人）

陳敏郡（陳清國之承受訴訟人）

陳孝宣（陳清國之承受訴訟人）

陳盈蓁（陳清國之承受訴訟人）

前五人共同

訴訟代理人 黃逸哲律師

被告 星泳有限公司

兼

01 法定代理人 黃建豪

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 前二人共同

05 訴訟代理人 林俞妙律師

06 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月14日言  
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 一、被告星泳有限公司、黃建豪應自坐落於臺中市○○區○○○  
10 段000地號土地上，如附件一所示編號A部分面積502.08平方  
11 公尺之建物騰空遷出。

12 二、被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁應  
13 將坐落於臺中市○○區○○○段000地號土地上，如附件一  
14 所示編號A、B、C、D、L1、L2之地上物拆除、刨除後，將前  
15 開土地返還予原告。

16 三、被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁應  
17 於繼承陳秋鳳遺產範圍內連帶給付原告新臺幣1,325,850  
18 元，並自民國113年12月11日起至清償日止，按週年利率百  
19 分之5計算之利息；及連帶給付原告新臺幣130,558元；暨自  
20 民國113年6月19日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付  
21 原告新臺幣10,742元。

22 四、被告李駿逸應給付原告新臺幣55,459元（即主文第三項新臺  
23 幣1,325,850元其中之55,459元），及自民國113年5月8日起  
24 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

25 五、本判決主文第三項、第四項部分，倘被告一人已為給付，其  
26 餘被告於已給付範圍內免除給付義務。

27 六、原告其餘之訴駁回。

28 七、訴訟費用由被告星泳有限公司、黃建豪負擔百分之50、被告  
29 劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁連帶負  
30 擔百分之37、被告李駿逸負擔百分之3，餘由原告負擔。

31 八、本判決主文第一項、第二項於原告以新臺幣17,463,572元供

01 擔保後，得假執行。

02 九、本判決主文第三項前段、中段於原告各以新臺幣441,950

03 元、43,519元供擔保後；後段所命按月給付部分，原告於各

04 期到期後，以每期新臺幣3,581元供擔保後，得假執行。

05 十、本判決主文第四項於原告以新臺幣18,486元供擔保後，得假

06 執行；但如被告李駿逸以新臺幣55,459元為原告預供擔保，

07 得免為假執行。

08 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他

12 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受

13 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，

14 亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法

15 院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第

16 176條各有明文。查：本件被告陳秋鳳於訴訟繫屬中之民國1

17 11年8月30日死亡，其繼承人為劉亨山、陳清國、陳春美、

18 陳清海，又陳清海業已拋棄繼承等情，有戶籍謄本、繼承系

19 統表、本院民事科查詢簡答表及索引卡可憑（見本院卷一第

20 179至195、235至245頁），而原告已以書狀聲明由劉亨山、

21 陳清國、陳春美承受訴訟（見本院卷一第231頁）；另陳清

22 國於訴訟繫屬中之112年7月23日死亡，其繼承人為張儀秋、

23 陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁等節，有戶籍謄本、繼承系統表可

24 憑（見本院卷二第13至21頁），原告亦已以書狀聲明由張儀

25 秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁承受訴訟（見本院卷二第155

26 至158頁），均核無不合，應予准許。

27 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；被告於訴

28 之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變

29 更或追加，民事訴訟法第255條第1項前段、第2項定有明

30 文。本件原告起訴時聲明原為：(一)被告陳秋鳳應將坐落於臺

31 中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭154地號土地）

01 上，如民事起訴狀原證四現況略圖所示②⑤之鐵皮棚房、水  
02 泥地院、果樹、土石地等地上物除去騰空，並將土地回復原  
03 狀返還予原告；(二)被告陳秋鳳應給付原告新臺幣（下同）81  
04 2,602元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
05 利率百分之5計算之利息，暨自111年3月1日起至騰空返還土  
06 地之日止，按月給付原告23,900元（見本院卷一第13頁）。  
07 迭經變更聲明，嗣於111年12月14日具狀追加李駿逸為被告  
08 （見本院卷一第229頁）、112年5月11日具狀追加星泳有限  
09 公司（下稱星泳公司）為被告（見本院卷一第451頁）、同  
10 年8月18日具狀追加黃建豪為被告（見本院卷一第485頁），  
11 並於114年2月14日言詞辯論期日變更聲明為：(一)被告星泳公  
12 司、黃建豪應自系爭154地號土地上，如臺中市○○里地○○  
13 ○○○○○○○○○○○里○○○○○○○○○○號土地複丈成果圖（即  
14 附件一）所示編號A部分面積502.08平方公尺之建物即門牌  
15 號碼臺中市○○區○○路0段000巷00弄0號建物（下稱系  
16 爭1號建物）遷出騰空；(二)被告劉亨山、陳春美、張儀秋、  
17 陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁（即陳秋鳳、陳清國繼承人）應將  
18 坐落於系爭154地號土地及臺中市○○區○○段000○○○○  
19 地號土地（下稱系爭155、158地號土地）上，如附件一所示  
20 編號A部分面積502.08平方公尺之鐵皮建物及下方水泥地  
21 基、編號B部分面積574.53平方公尺之鐵皮建物及下方水泥  
22 地基、編號C部分面積602.31平方公尺之水泥鋪面、編號D部  
23 分面積39.87平方公尺之棚架及下方水泥地基、大門及編號L  
24 1長度42.24公尺之圍籬、編號L2之水泥製圍籬牆上架木圍籬  
25 拆除、刨除，將土地返還予原告；(三)被告劉亨山、陳春美、  
26 張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁應於繼承陳秋鳳遺產範圍  
27 內連帶給付原告1,338,087元，及自113年12月11日起至清償  
28 日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年1月1日起  
29 至騰空返還土地之日止，按月給付原告23,753元；(四)被告李  
30 駿逸應給付原告113,252元，及自113年5月8日起至清償日  
31 止，按週年利率百分之5計算之利息；(五)上開第3項、第4項

01 聲明，倘被告一人已為給付，其餘被告於已給付範圍內免除  
02 給付義務；(六)被告星泳公司、黃建豪應給付原告65,898元，  
03 及自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
04 之利息，暨自113年1月1日起至騰空返還土地之日止，按月  
05 給付原告3,138元，及自113年6月19日起至返還土地之日  
06 止，按月給付原告21,521元；(七)上開第3項、第6項聲明，倘  
07 被告一人已為給付，其餘被告於已給付範圍內免除給付義務  
08 (見本院卷三第109至110頁)。而被告就原告前開所為訴之  
09 追加並無異議，並為本案言詞辯論，核與上開規定並無不  
10 合，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)系爭154、155、158地號土地係中華民國所有，由原告管理  
14 之土地。原告前就系爭154地號土地與陳秋鳳簽立國有耕地  
15 放租租賃契約(下稱系爭租賃契約)，租期至106年12月31  
16 日屆滿，陳秋鳳並經申請核准施作農業設施。惟陳秋鳳竟於  
17 系爭154地號土地上興建系爭1號及門牌號碼臺中市○○區○  
18 ○○路0段000巷00弄00號建物(下稱系爭15號建物)、鋪設  
19 水泥及設置鐵皮圍欄等地上物作為廠房使用，遭臺中市政府  
20 以其未依核定內容使用為由廢止容許使用同意書，原告已於  
21 106年6月21日函知陳秋鳳因地上物用途違反租約約定，自同  
22 年7月1日起依系爭租賃契約第4條第7、8、9、19、20項約定  
23 終止租約，並限期於同年月31日前騰空交還系爭154地號土  
24 地。惟陳秋鳳迄未返還，而無權占用系爭154、155、158地  
25 號土地，原告自得依系爭租賃契約之法律關係及民法第767  
26 條規定，請求陳秋鳳拆除如附件一所示之地上物，並返還系  
27 爭154、155、158地號土地予原告。

28 (二)陳秋鳳無權使用系爭154、155、158地號土地，致原告受有  
29 無法管理使用系爭154、155、158地號土地之損害，又依土  
30 地法第105條準用同法第97條規定及國有非公用不動產使用  
31 補償金計收基準表，占用土地期間之使用補償金，應以每年

01 當期土地申報地價總額乘以百分之5計收，是原告自得依民  
02 法第179條之規定，請求陳秋鳳返還相當於租金之不當得  
03 利。

04 (三)陳秋鳳於111年8月30日死亡後，被告劉亨山、陳清國、陳春  
05 美為陳秋鳳繼承人；陳清國於112年7月23日死亡，被告張儀  
06 秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁則為陳清國之繼承人。其等繼  
07 承及再轉繼承陳秋鳳上開租賃及不當得利債務，故原告得請  
08 求被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁  
09 拆除如附件一所示之地上物，並返還系爭154、155、158地  
10 號土地予原告。又如附件三所示地上物（經拆除後餘如附件  
11 一所示地上物）之所有權由被告劉亨山、陳春美、張儀秋、  
12 陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁繼承及再轉繼承而共同共有，是原  
13 告亦得請求被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝  
14 宣、陳盈蓁於繼承陳秋鳳之遺產範圍內連帶給付如附表一編  
15 號1所示相當於租金之不當得利1,338,087元，暨自113年1月  
16 1日起至騰空返還土地之日止，按月給付23,753元。

17 (四)又被告李駿逸無權占用系爭1號、15號建物，於向陳秋鳳承  
18 租之期間亦應與陳秋鳳之繼承人共同負擔占用期間之不當得  
19 利，故原告得請求被告李駿逸給付如附表一編號2所示相當  
20 於租金之不當得利113,252元。

21 (五)另被告星泳公司、黃建豪無權占用如附件二所示編號A之鐵  
22 皮建物（同附件一所示編號A），且其他被告已於113年6月1  
23 8日拆除部分建物及水泥地，剩餘部分因被告星泳公司、黃  
24 建豪拒絕遷出而無法全部拆除並返還予原告，被告星泳公  
25 司、黃建豪迄今仍占用系爭154地號土地並管制大門，故原  
26 告得請求被告星泳公司、黃建豪自如附件一所示編號A之鐵  
27 皮建物遷出，並給付如附表一編號3所示之相當於租金之不  
28 當得利65,898元，及自113年6月19日起至返還土地之日止，  
29 按月給付原告21,521元。

30 (六)爰依系爭租賃契約之法律關係及民法第767條、第179條規定  
31 及繼承之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：

01 1.被告星泳公司、被告黃建豪應自系爭154地號土地上，如附  
02 件一所示編號A部分面積502.08平方公尺之系爭1號建物遷出  
03 騰空。

04 2.被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁應  
05 將坐落於系爭154、155、158地號土地上，如附件一所示編  
06 號A部分面積502.08平方公尺之鐵皮建物及下方水泥地基、  
07 編號B部分面積574.53平方公尺之鐵皮建物及下方水泥地  
08 基、編號C部分面積602.31平方公尺之水泥鋪面、編號D部  
09 分面積39.87平方公尺之棚架及下方水泥地基、大門及編號L  
10 1長度42.24公尺之圍籬、編號L2之水泥製圍籬牆上架木圍籬  
11 拆除、刨除，將土地返還予原告。

12 3.被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁應  
13 於繼承陳秋鳳遺產範圍內連帶給付原告1,338,087元，及自1  
14 13年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
15 息，暨自113年1月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付  
16 原告23,753元

17 4.被告李駿逸應給付原告113,252元，及自113年5月8日起至清  
18 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 5.上開第3項、第4項聲明，倘被告一人已為給付，其餘被告於  
20 已給付範圍內免除給付義務。

21 6.被告星泳公司、黃建豪應給付原告65,898元，及自113年12  
22 月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨  
23 自113年1月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告3,1  
24 38元，及自113年6月19日起至返還土地之日止，按月給付原  
25 告21,521元。

26 7.上開第3項、第6項聲明，倘被告一人已為給付，其餘被告於  
27 已給付範圍內免除給付義務。

28 8.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)被告劉亨山、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁部分：

31 1.系爭154、155、158地號土地上除被告黃建豪占用部分外，

01 其餘部分均已於113年6月18日前拆除，就原告請求拆除剩餘  
02 部分，同意拆除後返還土地。

03 2.就原告請求不當得利部分，因系爭1號、15號建物及土地由  
04 被告李駿逸、星泳公司、黃建豪占用，被告李駿逸並未支付  
05 租金，此部分陳秋鳳未受有不當得利；被告星泳公司、黃建  
06 豪固有支付租金，故陳秋鳳就此受有不當得利，然系爭15  
07 4、155、158地號土地位屬偏遠，故不當得利金額應以申報  
08 地價乘以百分之2計算。又被告劉亨山、張儀秋、陳敏郡、  
09 陳孝宣、陳盈蓁為陳秋鳳之繼承人，並已要求被告李駿逸、  
10 星泳公司、黃建豪騰空遷出，然被告星泳公司、黃建豪仍置  
11 之不理，陳秋鳳之繼承人並未實際占用土地，原告自不得請  
12 求陳秋鳳之繼承人返還不當得利等語，資為抗辯。並聲明：  
13 原告之訴駁回。

14 (二)被告陳春美部分：

15 1.原告請求拆除剩餘部分，同意拆除後返還土地。  
16 2.就原告請求不當得利部分，陳秋鳳占用系爭154地號土地興  
17 建菇類栽培廠之基地部分僅989.99平方公尺，且陳秋鳳承租  
18 上開土地時，每年租金為20萬元，另系爭154地號土地為農  
19 牧用地，使用上受有限制，經濟價值有限，是原告請求如附  
20 表一所示不當得利金額顯然過高。另被告陳春美係限定繼承  
21 陳秋鳳之遺產，且陳秋鳳前出租系爭1號建物予被告黃建  
22 豪、李駿逸時，已約定如陳秋鳳未能繼續承租土地，即應返  
23 還建物，陳秋鳳之繼承人並已要求被告黃建豪自前開建物遷  
24 出，然其等拒不搬遷而侵占前開建物，是陳秋鳳之繼承人並  
25 未占有系爭154、155、158地號土地，原告請求之不當得利  
26 金額應由被告黃建豪支付等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
27 訴駁回。

28 (三)被告李駿逸部分：

29 1.被告李駿逸前占用如附件二所示編號B、C、D1之建物業已於  
30 113年2月21日騰空遷出，被告李駿逸搭建並占用之鐵皮棚架  
31 亦已於同日拆除騰空，前開建物目前係遭被告星泳公司、黃

01 建豪占用。

02 2.被告李駿逸前自110年起向陳秋鳳承租系爭1號、15號建物，  
03 原告及陳秋鳳均未曾向被告李駿逸告知前開建物坐落土地乃  
04 係無權占有，被告李駿逸不知原告與陳秋鳳間有何租賃糾  
05 紛，亦無從知悉其占有是否無法律上原因，而善意占有系爭  
06 154地號土地，依民法第952條規定，被告李駿逸得為系爭15  
07 4地號土地之使用及收益，故就占有所獲利益，對原告自不  
08 負返還責任；縱認被告李駿逸為惡意無權占有人，惟被告李  
09 駿逸有定期給付租金予陳秋鳳，顯未受有相當於租金之不當  
10 得利，原告亦不得請求被告李駿逸返還不當得利；又如認被  
11 告李駿逸應給付不當得利金額，則不當得利金額計算至112  
12 年12月19日沒有意見等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
13 回；(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 (五)被告星泳公司、黃建豪部分：

15 1.對原告主張被告星泳公司、黃建豪共同無權占用系爭1號建  
16 物不爭執，惟被告星泳公司、黃建豪係因投資資源尚未回  
17 收，如拆屋回復原狀恐致破產，被告星泳公司前依工廠管理  
18 輔導法申請工廠納管，被告星泳公司、黃建豪乃係因信賴而  
19 投資設備及接受訂單，本件應有信賴保護原則之適用。

20 2.就原告請求不當得利部分願意給付，惟金額應以申報地價乘  
21 以百分之2計算等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張系爭154、155、158地號土地係由原告管理之國有  
24 土地；原告前就系爭154地號土地與陳秋鳳簽立系爭租賃契  
25 約，租期至106年12月31日屆滿，陳秋鳳並經申請核准施作  
26 農業設施；嗣陳秋鳳於系爭154地號土地上興建系爭1號、15  
27 號建物、鋪設水泥及設置鐵皮圍欄等地上物作為廠房使用，  
28 遭臺中市政府以其未依核定內容使用為由廢止容許使用同意  
29 書，原告已於106年6月21日函知陳秋鳳因地上物用途違反租  
30 約約定，自同年7月1日起終止租約，並限期於同年月31日前  
31 騰空交還系爭154地號土地等情，業據提出土地登記謄本

01 (見本院卷一第17、159至160頁)、建物登記謄本(見本院  
02 卷一第103頁)、房屋稅籍資料(見本院卷一第295至333  
03 頁)、臺中市政府地方稅務局大屯分局112年2月17日中市稅  
04 屯分字第1123303850號函(見本院卷一第291至333頁)為  
05 證,被告就此亦無爭執,首堪認定。

06 (二)原告主張陳秋鳳於111年8月30日死亡後,被告劉亨山、陳清  
07 國、陳春美、陳清海(已拋棄繼承)為陳秋鳳之繼承人,陳  
08 清國於112年7月23日死亡,被告張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、  
09 陳盈蓁則為陳清國之繼承人,是陳秋鳳就系爭租賃契約之權  
10 利義務、如附件一所示之地上物之所有權由被告劉亨山、陳  
11 春美繼承、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁再轉繼承等  
12 情,業經認定如上,此部分事實,亦堪認定。

13 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者,得請求返還之。  
14 對於妨害其所有權者,得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
15 者,得請求防止之,民法第767條定有明文;又按房屋所有  
16 人無權占有該房屋之基地,基地所有人本於土地所有權之作  
17 用,於排除地上房屋所有人之侵害,即請求拆屋還地時,得  
18 一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人,自房屋遷出  
19 (最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照)。經查:

20 1.原告主張如附件一所示編號A、B、C、D、L1、L2所示地上物  
21 權占用系爭154地號土地(依附件一所示,前開地上物應無  
22 占用系爭155、158地號土地,是原告主張前開地上物尚占用  
23 系爭155、158地號土地部分,容有誤會),依系爭租賃契約  
24 之法律關係、民法第767條第1項及繼承之法律關係,請求被  
25 告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁拆  
26 除、刨除前開地上物,並返還土地予原告等語,被告劉亨  
27 山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁均同意原告  
28 此部分請求(見本院卷二第10、269頁),是原告此部分請  
29 求,應屬有據。

30 2.原告主張被告星泳公司、黃建豪無權占用如附件一所示編號  
31 A之鐵皮建物等語,而被告星泳公司、黃建豪就其等共同無

01 權占用前開建物並不爭執，惟抗辯：被告星泳公司、黃建豪  
02 係因投資資源尚未回收，如拆屋回復原狀恐致破產，被告星  
03 泳公司前依工廠管理輔導法申請工廠納管，被告星泳公司、  
04 黃建豪乃係因信賴而投資設備及接受訂單，本件應有信賴保  
05 護原則之適用等語，並提出臺中市政府112年3月17日府授經  
06 工字第1110837226號函、臺中市政府經濟發展局113年2月6  
07 日中市經工字第0000000000號函、臺中市政府112年3月24日  
08 府授經工字第1110838559號函、臺中市政府經濟發展局113  
09 年1月25日中市經工字第1130004408號函、臺中市政府經濟  
10 發展局認定國有非公用不動產有提供使用必要審查意見表、  
11 公庫送款回單（見本院卷二第301至331頁）為證。然觀諸前  
12 開函文內容，其中第0000000000號函函文說明二為：「查貴  
13 廠所申請地號範圍位於大里夏田產業園區之範圍內，且於都  
14 市計畫規劃作為計畫道路之使用，屬必要公共設施，經貴廠  
15 評估後仍有申請特定工廠登記之需求，且已提出切結書願意  
16 配合大里夏田園區整體開發作業，願無條件配合拆除建築物  
17 及設備搬遷移除在案」等語，可見臺中市政府經濟發展局業  
18 已表明系爭154地號土地屬必要公共設施，且被告星泳公  
19 司、黃建豪前已提出切結書表明願意配合拆除建築物及設備  
20 搬遷移除；又工廠管理輔導法第1項規定，其立法宗旨乃係  
21 為促進工業發展，健全工廠管理及輔導，是被告星泳公司依  
22 工廠管理輔導法申請工廠納管，僅係有利行政管理及促進工  
23 業發展，被告星泳公司、黃建豪自無從因此取得占用如附件  
24 一所示編號A之鐵皮建物之法律上權源，是其所辯，顯無可  
25 採。而原告主張如附件一所示編號A之鐵皮建物之所有人即  
26 被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁無  
27 權占有該房屋坐落土地，本於民法第767條第1項規定，請求  
28 其等拆除並返還土地，一併請求妨害其所有權之使用如附件  
29 一所示編號A鐵皮建物之被告星泳公司、黃建豪自房屋遷  
30 出，即屬有據。

31 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
02 179條定有明文；再按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼  
03 承所得遺產為限，負清償責任；繼承人對於被繼承人之債  
04 務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，連帶債務人之債  
05 權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後  
06 請求全部或一部之給付，分別為民法第1148條第2項、第115  
07 3條第1項及第273條第1項所明定。又依不當得利之法則請求  
08 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
09 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
10 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，  
11 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  
12 年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

- 13 1.原告與陳秋鳳就系爭154地號土地之系爭租賃契約已於106年  
14 7月1日合法終止，陳秋鳳就如附件三所示地上物，即屬無法  
15 律上原因占用系爭154、155、158地號土地，則原告自得依  
16 民法第179條規定，請求陳秋鳳返還相當於租金之不當得  
17 利。又陳秋鳳於111年8月30日死亡，其前開不當得利債務及  
18 如附件三所示地上物之所有權既由被告劉亨山、陳春美繼  
19 承、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁再轉繼承，依前開規  
20 定，原告自得請求被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、  
21 陳孝宣、陳盈蓁於繼承陳秋鳳遺產範圍內，就陳秋鳳前開不  
22 當得利債務負連帶清償之責，亦得請求被告劉亨山、陳春  
23 美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁於繼承如附件三所示  
24 地上物（經拆除後餘如附件一所示地上物）之所有權後，返  
25 還占用系爭154、155、158地號土地之相當於租金之不當得  
26 利。又原告自承如附件三所示地上物於113年6月18日經拆除  
27 後餘如附件一所示地上物，則被告劉亨山、陳春美、張儀  
28 秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁於113年6月18日前占用系爭15  
29 4、155、158地號土地之範圍如附件三編號A、B、C、D、E、  
30 附件二編號G1、G2（G2部分面積以原告主張為據計算）所  
31 示，共3,730.26平方公尺，於113年6月19日起占用系爭154

01 地號土地之範圍則如附件一編號A、B、C、D部分所示，共1，  
02 718.79平方公尺。

03 2.至於113年6月19日起如附件一編號A、B、C、D部分所示之其  
04 餘土地範圍，既非地上物坐落之範圍，難認為被告劉亨山、  
05 陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁占有使用，是原  
06 告就此部分請求被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳  
07 孝宣、陳盈蓁返還不當得利，自無理由。

08 3.又附件二編號C所示鐵皮棚架為被告李駿逸所增建並無權占  
09 用等情，為被告李駿逸所自承（見本院卷一第357頁），而  
10 被告李駿逸雖抗辯其不知原告與陳秋鳳間有何租賃糾紛，亦  
11 無從知悉其占有是否無法律上原因，而善意占有系爭154地  
12 號土地，依民法第952條規定，其得為系爭154地號土地之使  
13 用及收益，縱認其為惡意無權占有人，惟被告李駿逸有定期  
14 給付租金予陳秋鳳，亦未受有相當於租金之不當得利等語。  
15 然原告與陳秋鳳就系爭154地號土地所簽立之系爭租賃契  
16 約，租期至106年12月31日即已屆滿，而被告李駿逸與陳秋  
17 鳳乃係110年4月29日始簽立租賃契約，有租賃契約書（見本  
18 院卷一第213至227頁）可稽，可知被告李駿逸向陳秋鳳承租  
19 系爭1號、15號建物時，陳秋鳳已無權出租系爭154地號土  
20 地，又前開租賃契約書第16條第11款載明出租標的坐落於國  
21 有土地上，足認被告李駿逸明知系爭154地號土地為原告管  
22 理之國有土地，其於承租前未確認陳秋鳳是否有權出租，自  
23 難認其為善意占有，而有權在系爭154地號土地搭建鐵皮棚  
24 架。此外，被告李駿逸享有如附件二編號C所示鐵皮棚架坐  
25 落系爭154地號土地範圍之占用土地利益，縱其定期給付租  
26 金予陳秋鳳，亦僅係其與陳秋鳳間之法律關係，核與原告因  
27 李駿逸無權占有如附件二編號C所示鐵皮棚架範圍之系爭154  
28 地號土地，而受有損害等情無涉，是原告請求被告李駿逸返  
29 還不當得利，自屬有理。另原告主張被告李駿逸應返還不當  
30 得利之期間為自110年11月15日起至112年12月19日止等情，  
31 既為被告李駿逸所不爭執（見本院卷三第61頁），是此部分

01 事實，應堪認定。

02 4.第按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
03 價年息百分之10為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情  
04 形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又所謂  
05 年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必  
06 需依照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位  
07 置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利  
08 益、彼等關係及社會情感等情事，以為決定。另土地法第97  
09 條第1項規定所謂之土地價額，依土地法施行法第25條規  
10 定，係指法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有權  
11 人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂  
12 土地申報價額，係指該土地之申報地價。審酌系爭154、15  
13 5、158地號土地之使用分區均為一般農業區、使用地類別為  
14 農牧用地、水利用地，又其所處位置工商尚非繁榮，有土地  
15 謄本、勘驗筆錄、現場照片（見本院卷一第17、123至132  
16 頁、本院卷二第457至463頁）可參，再綜以陳秋鳳自承其前  
17 向原告承租系爭154地號土地，每年繳納之租金為20萬元等  
18 情（見本院卷一第91頁），又陳秋鳳前將系爭1號建物之部  
19 分及系爭15號建物出租予被告李駿逸，約定每月租金為69,0  
20 00元、59,000元，又將系爭1號建物之另一部分出租予被告  
21 黃建豪，約定每月租金為45,000元，合計就系爭1號、15號  
22 建物租金獲益為173,000元等節，有租賃契約（見本院卷一  
23 第213至227頁、本院卷二第217至222、273至299頁）可佐，  
24 應認以系爭154、155、158地號土地之申報地價百分之5，計  
25 算相當於租金之不當得利，尚屬允當。稽此，原告得請求被  
26 告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁於繼  
27 承陳秋鳳遺產範圍內連帶返還如附表二編號1所示、被告李  
28 駿逸返還如附表二編號2所示相當於租金之不當得利金額。  
29 另就如附表二編號2所示部分乃係被告劉亨山、陳春美、張  
30 儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁以水泥鋪面、被告李駿逸以  
31 鐵皮棚架共同占用，是倘其中被告一人已為給付，其餘被告

01 於已給付範圍內則免除給付義務。

02 5.再按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房  
03 屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。又  
04 無權占有他人土地建屋而獲不當利益者，係該建屋之人，受  
05 害人為基地所有人，無權占有上開房屋而獲不當利益者為房  
06 屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋  
07 所受之不當得利，與基地所有人所受損害間，並無直接因果  
08 關係（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。依  
09 據前開說明，如附件三所示地上物（經拆除後餘如附件一所  
10 示地上物）無權坐落於系爭154、155、158地號土地，獲有  
11 不當得利者為陳秋鳳及其繼承人，受損害者則為原告，而被  
12 告李駿逸、星泳公司、黃建豪縱無權占有系爭154、155、15  
13 8地號土地上之地上物（不含被告李駿逸自行搭建鐵皮棚架  
14 部分），其等受有占有建物之利益，核與原告所受損害，並  
15 無直接因果關係，是原告請求被告李駿逸、星泳公司、黃建  
16 豪，請求返還占用土地之面積計算之不當得利，應無理由。  
17 另被告星泳公司、黃建豪就其占用建物以外之土地，既未占  
18 有使用，則原告請求被告星泳公司、黃建豪就建物外之土地  
19 範圍返還相當於租金之不當得利，亦無理由。

20 6.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
23 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有  
24 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
25 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約  
26 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
27 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有  
28 明文。查：原告對被告劉亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、  
29 陳孝宣、陳盈蓁、李駿逸之不當得利債權，核屬無確定期限  
30 之給付，原告既起訴請求給付，且起訴狀繕本已於111年4月  
31 22日、同年12月23日送達陳秋鳳、被告李駿逸（見本院卷一

01 第59、257頁)，然其等迄未給付，則依前揭規定，被告劉  
02 亨山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁、李駿逸  
03 應自收受起訴狀繕本後負遲延責任。則原告請求被告劉亨  
04 山、陳春美、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁自113年12  
05 月11日、被告李駿逸自113年5月8日起加給按週年利率百分  
06 之5計算之遲延利息，於法自屬有據。

07 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係及民法第767條  
08 第1項、第179條規定及繼承之法律關係，請求如主文第1至5  
09 項所示，為有理由，應予准許；其餘部分之請求，則無理  
10 由，應予駁回。

11 五、就原告勝訴部分，原告及被告李駿逸均陳明願供擔保，請求  
12 宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之  
13 擔保金額宣告之；另原告敗訴部分，其訴既經駁回，所為假  
14 執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
16 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、  
18 第2項。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

20 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

21 法官 謝慧敏

22 法官 蔡汎沂

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出  
25 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
26 應一併繳納上訴裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

28 書記官 陳宇萱

附表一：

編號	被告	土地	面積(平方公尺)	占用土地期間(民國)	占用土地期間之不當得利金額	
1	陳春美、 劉亨山、 張儀秋、 陳敏郡、 陳孝宣、 陳盈蓁	系爭154地號土地	3,765.57	108年7月1日起至108年12月31日	188,274元	
				109年1月1日起至111年12月31日	847,224元	
				112年1月1日起至112年12月31日	282,408元	
		系爭155地號土地	30.06	106年4月1日起至108年12月31日	8,250元	
				109年1月1日起至111年12月31日	6,732元	
				112年1月1日起至112年12月31日	2,244元	
		系爭158地號土地	5.23	106年4月1日起至108年12月31日	1,419元	
				109年1月1日起至111年12月31日	1,152元	
				112年1月1日起至112年12月31日	384元	
					合計：1,338,087元	
2	李駿逸	系爭154地號土地	1,265.21	110年11月15日起至110年11月30日	5,616元	
				110年12月1日起至111年12月31日	102,791元	
				112年1月1日起至112年12月19日(即被告李駿逸遷出之日)	4,845元	
					合計：113,252元	
3	星泳公司、黃建豪	系爭154地號土地	編號A部分鐵皮建物	502.08	111年4月1日起至111年12月31日	28,242元
					112年1月1日起至112年12月31日	37,656元
						合計：65,898元
			編號A部分鐵皮	3,228.2	113年6月19日起至113年11月30日	116,038元

(續上頁)

01

			建物以 外面積			
--	--	--	------------	--	--	--

02

附表二：

03

編號	被告	土地	面積 (平方公尺)	占用土地期間 (民國)	申報地價 (元/平方公尺)	每月不當得利金額 (面積×申報地價×百分之5÷12, 元以下4捨5入)	占用土地期間之不當得利金額 (元以下4捨5入)		
1	陳春美、劉亭山、張儀秋、陳敏郡、陳孝宣、陳盈蓁	系爭154地號土地	3,730.26 (附件三編號A、B、C、D、E部分)	108年7月1日起至108年12月31日	2,000	31,086元	186,516元		
				109年1月1日起至111年12月31日	1,500	23,314元	839,304元		
				112年1月1日起至112年12月31日	1,500	23,314元	279,768元		
							合計：1,305,588元		
				113年1月1日起至113年6月18日	1,500	23,314元	130,558元		
				113年6月19日起至騰空返還土地之日止	1,500	10,742元			
		系爭155地號土地	30.06 (附件二編號G1部分為36.06, 此部分依原告請求面積為據)	106年4月1日起至108年12月31日	2,000	250元	8,250元		
				109年1月1日起至111年12月31日	1,500	187元	6,732元		
				112年1月1日起至112年12月31日	1,500	187元	2,244元		
							合計：17,226元		
				系爭158地號土地	5.23 (附件二編號G2部分)	106年4月1日起至108年12月31日	2,000	44元	1,452元
						109年1月1日起至111年12月31日	1,500	33元	1,188元
		112年1月1日起至112年12月31日	1,500			33元	396元		
							合計：3,036元		
2	李駿逸	系爭154地號土地	350.33 (附件二編號C部分)	110年11月15日起至110年11月30日	2,000	2,919元	1,557元		
				110年12月1日起至111年12月31日	1,500	2,190元	28,470元		
				112年1月1日起至112年12月19日 (即被告李駿逸遷出之日)	1,500	2,190元	25,432元		
							合計：55,459元		

