

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3186號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 伸太田工業股份有限公司

法定代理人 王詳欽

訴訟代理人 呂宜蓁

李俊志

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將座落臺中市○○區○○段000地號、69地號、70地號、97地號土地上，如豐原地政事務所民國115年1月15日土地複丈成果圖（即附圖）所示編號B面積151.97平方公尺、編號C面積0.58平方公尺、編號D面積19.68平方公尺、編號G面積611.34平方公尺之水泥預拌廠除去騰空、水泥地（停車場）刨除、水泥花台（水溝）除去騰空，並將土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣55,095元，及自民國115年4月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣1,467元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告以新臺幣1,511,963元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣4,535,888元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

（一）按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停止；當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法

01 定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承
02 受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴
03 訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項、第2項
04 分別定有明文。查原告之法定代理人原為趙子賢，嗣於訴訟
05 繫屬中變更為卓翠雲，卓翠雲並於民國114年9月9日具狀聲
06 明承受訴訟（見本院卷第233至235頁），核與上開規定相
07 符，應予准許。

08 (二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
10 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
11 述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第
12 2、3款、第256條分別定有明文。查原告起訴聲明：1.被告
13 應將座落臺中市○○區○○段0地號第2錄、69地號、70地
14 號、71地號、92地號第2錄、97地號第1錄土地上，如使用現
15 況略圖所示之水泥預拌廠、水泥花台（下有水溝）、水泥地
16 （停車場）等地上物（以地政機關實測為準）除去騰空，並
17 將土地返還予原告；2.被告應給付原告新臺幣（下同）9,10
18 5元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
19 百分之5計算之利息，並自112年10月1日起至返還土地之日
20 止，按月給付原告3,035元；3.願供擔保，請准宣告假執行
21 等語。嗣溪洲段8地號土地經分割後增加8-1、8-2地號，本
22 院會同兩造及臺中市豐原地政事務所（下稱豐原地政事務
23 所）人員至現場勘驗，並囑託豐原地政事務所繪製複丈日期
24 114年9月17日之土地複丈成果圖（見本院卷第263頁），惟
25 因上開複丈成果圖漏列原告所主張8-1地號土地上之地上物
26 占用之面積，故豐原地政事務所復以複丈日期115年1月15日
27 土地複丈成果圖（下稱附圖）更正之（見本院卷第289
28 頁），則原告依該附圖結果，於115年3月30日以民事更正聲
29 明狀變更聲明為：1.被告應將座落臺中市○○區○○段0地
30 號、8-1地號、69地號、70地號、71地號、92地號、97地號
31 土地上，如臺中市豐原地政事務所115年1月15日土地複丈成

01 果圖所示編號A面積550.15平方公尺、編號B面積151.97平方
02 公尺、編號C面積0.58平方公尺、編號D面積19.68平方公
03 尺、編號E面積133.52平方公尺、編號F面積30.79平方公
04 尺、編號G面積611.34平方公尺之水泥預拌廠除去騰空、水
05 泥地（停車場）刨除、水泥花台（水溝）除去騰空，並將土
06 地返還予原告；2.被告應給付原告8,415元，及自起訴狀繕
07 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
08 息，並自112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付原告
09 2,805元；3.願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷第299
10 頁），後因上開8、71、92地號土地被告於起訴後向原告申
11 購，業已取得所有權，是最後原告於115年4月8日以民事更
12 正聲明（二）狀更正聲明為如後揭訴之聲明所示（見本院卷
13 第323頁），核原告請求被告拆除之範圍、面積部分所為之
14 更正聲明，係屬更正事實上之陳述及減縮應受判決事項之聲
15 明，而原告聲明請求被告給付金額部分所為之更正聲明，則
16 屬擴張應受判決事項之聲明，均與前揭規定相符，應予准
17 許。

18 貳、實體事項：

19 一、原告主張：

20 (一)臺中市○○區○○段000○○00○○00地號土地（下稱系爭
21 土地）係中華民國所有，由原告管理，被告無權占用系爭土
22 地，地上物現況為水泥預拌廠、水泥花台（下有水溝）、水
23 泥地（停車場）等，爰依民法第767條之規定，請求被告應
24 將前揭地上物除去騰空，並將系爭土地返還原告。

25 (二)被告無權占用系爭土地，因此受有相當於租金之不當得利，
26 為此原告依不當得利返還請求權請求被告給付不當得利，資
27 說明如下：

28 1.被告無權占用臺中市○○區○○段000地號土地，如附圖所
29 示B面積151.97平方公尺，原告就此部分於土地法第97條限
30 度內，以申報地價年息百分之5計算，請求被告應給付自109
31 年4月1日起至114年12月31日止之不當得利19,596元，並自1

15年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告284元。

2.被告無權占用臺中市○○區○○段00地號土地，如附圖所示C面積0.58平方公尺，原告就此部分於土地法第97條限度內，以申報地價年息百分之5計算，請求被告應給付自111年10月1日起至114年12月31日止之不當得利39元，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1元。

3.被告無權占用臺中市○○區○○段00地號土地，如附圖所示D面積19.68平方公尺，原告就此部分於土地法第97條限度內，以申報地價年息百分之5計算，請求被告應給付自112年7月1日起至114年12月31日止之不當得利1,080元，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告36元。

4.被告無權占用臺中市○○區○○段00地號土地，如附圖所示G面積611.34平方公尺，原告就此部分於土地法第97條限度內，以申報地價年息百分之5計算，請求被告應給付自112年7月1日起至114年12月31日止之不當得利34,380元，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1,146元。

(三)綜上，原告依民法第767條、第179條之規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告應將座落臺中市○○區○○段000地號、69地號、70地號、97地號土地上，如臺中市豐原地政事務所115年1月15日土地複丈成果圖（即附圖）所示編號B面積151.97平方公尺、編號C面積0.58平方公尺、編號D面積19.68平方公尺、編號G面積611.34平方公尺之水泥預拌廠除去騰空、水泥地（停車場）刨除、水泥花台（水溝）除去騰空，並將土地返還予原告；2.被告應給付原告55,095元，及自民事更正聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1,467元；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告已向原告完成申購臺中市○○區○○段0000地號土地，被告現為此3筆土地之所有權人等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、本院得心證之理由：

02 (一)原告主張系爭土地係中華民國所有，由原告管理，被告無權
03 占用系爭土地，地上物現況為水泥預拌廠、水泥花台（下有
04 水溝）、水泥地（停車場）等情，有土地建物查詢資料、地
05 籍圖謄本、系爭土地使用現況略圖、現場照片、土地登記第
06 一類謄本在卷可稽（見本院卷第15至19頁、第25至33頁、第
07 205至209頁、第355至359頁），復經本院於114年9月17日會
08 同兩造前往現場履勘，並囑託豐原地政事務所測量人員進行
09 測量，此有本院勘驗筆錄、履勘現場照片、豐原地政事務所
10 115年2月6日豐地二字第1150001262號函檢送複丈日期115年
11 1月15日之土地複丈成果圖（即附圖）在卷可稽（見本院卷
12 第243至259頁、第287至289頁），且為被告所不爭執，堪認
13 原告前開主張之事實，洵屬真實。

14 (二)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；有妨害其所有權之虞
16 者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人
17 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
18 法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
19 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
20 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
21 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
22 明之（最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照）。經查
23 ，原告主張系爭土地為中華民國所有並由原告管理，而被告
24 有如豐原地政事務所複丈日期115年1月15日土地複丈成果圖
25 所示編號B面積151.97平方公尺、編號C面積0.58平方公尺、
26 編號D面積19.68平方公尺、編號G面積611.34平方公尺之水
27 泥預拌廠、水泥地（停車場）、水泥花台等，有占用系爭土
28 地之事實，已如前述，且為被告所不爭執，有115年4月27日
29 準備程序筆錄在卷可稽（見本院卷第333頁），雖被告嗣以1
30 15年5月8日民事陳報狀抗辯毗鄰溪洲段69、70地號土地之水
31 泥圍牆所有權歸屬尚有爭議，然觀諸114年9月17日現勘筆錄

01 記載，原告係請求測量系爭土地上之水泥預拌廠、水泥地
02 （停車場）、水泥花台等地上物之占用範圍，並以被告廠區
03 外圍牆及鐵絲網為界線測量其占用系爭土地之面積（見本院
04 卷第243頁），是堪認附圖編號C、D所載之占用面積即是坐
05 落於被告廠區範圍內之69、70地號土地位置，非係指系爭水
06 泥圍牆之坐落基地，且原告並未訴請拆除該水泥圍牆，被告
07 上開所辯容有誤會。從而，被告既不爭執其有占用系爭土地
08 之事實，亦未證明其有占有使用系爭土地之正當權源，自屬
09 無權占有。原告既為系爭土地之管理者，本得於法令限制之
10 範圍內，自由使用收益系爭土地，被告未經原告同意占有系
11 爭土地，即屬無權占有，從而，原告依民法第767條第1項之
12 規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將所占用之土地返還
13 予原告，於法即屬有據。

14 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
16 179條定有明文。請求返還不當得利，以無法律上之原因而
17 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
18 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
19 準。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為
20 社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第911號裁定意旨
21 參照）。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
22 物申報總價年息10%為限；第97條、第99條及第101條之規
23 定，於租用基地建築房屋均準用之；所謂土地及建築物之總
24 價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣
25 （市）地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、第105
26 條、土地法施行法第25條分別定有明文。上開規定所謂以年
27 息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須
28 照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業
29 之繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情
30 事，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院84年度台上
31 字第1447號號判決意旨參照）。經查，被告無權占有系爭土

地，業已認定如前，是原告主張被告因此享有相當於租金之利益，致管理機關即原告受有不能使用收益之損害，故向被告請求不當得利等語，於法有據，自屬可採。本院斟酌系爭土地位於特定農業區之交通用地、水利用地、農牧用地，並非位於住宅、商業都市地區，周遭為樹木、雜草荒地，生活機能普通等情，有土地建物查詢資料、土地登記第一類謄本、勘驗筆錄現場照片在卷可參（見本院卷第17至19頁、第25頁、第209頁、第251至259頁），應認原告請求以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利數額，堪屬公允適當。是原告請求被告無權占用8-1地號土地如附圖編號B面積151.97平方公尺部分，被告應給付自109年4月1日起至114年12月31日止之不當得利19,596元，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告284元（計算式如附表）；被告無權占用69地號土地如附圖編號C面積0.58平方公尺部分，被告應給付自111年10月1日起至114年12月31日止之不當得利39元，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1元（計算式如附表）；被告無權占用70地號土地如附圖編號D面積19.68平方公尺部分，被告應給付自112年7月1日起至114年12月31日止之不當得利1,080元，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告36元（計算式如附表）；被告無權占用97地號土地如附圖編號G面積611.34平方公尺部分，被告應給付自112年7月1日起至114年12月31日止之不當得利34,380元，並自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1,146元（計算式如附表），即屬有據，應予准許。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

01 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
02 第203條分別定有明文。本件原告對被告之不當得利債權，
03 係屬無確定期限之給付，被告應受原告催告後仍未給付，始
04 負遲延責任。本件民事更正聲明(二)狀繕本已於115年4月9日
05 送達被告，依前揭規定，被告即應於收受繕本後負遲延責
06 任。是原告請求就55,095元部分（計算式：19,596+39+1,
07 080+34,380=55,095）加計自民事更正聲明(二)狀繕本送達
08 翌日即115年4月10日起，至清償日止，按週年利率百分之5
09 計算之利息，核無不合，應予准許。

10 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
11 (一)被告應將座落臺中市○○區○○段000地號、69地號、70
12 地號、97地號土地上，如豐原地政事務所115年1月15日土地
13 複丈成果圖（即附圖）所示編號B面積151.97平方公尺、編
14 號C面積0.58平方公尺、編號D面積19.68平方公尺、編號G面
15 積611.34平方公尺之水泥預拌廠除去騰空、水泥地（停車
16 場）刨除、水泥花台（水溝）除去騰空，並將土地返還原告；
17 (二)被告應給付原告55,095元，及自115年4月10日起至清
18 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自115年1月1日
19 起至返還土地之日止，按月給付原告1,467元，為有理由，
20 應予准許。

21 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，本院經
22 核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

23 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，經審酌
24 後核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

27 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

28 法官 陳怡瑾

29 法官 陳雅郁

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

03 書記官 賴柏仲

04 附表：

05

每月應繳金額計算式： 占用面積×申報地價×年息5%÷12月（元以下無條件捨去）							
地號	附圖 編號	占用面積 (平方公尺)	申報地價 元 / 平方 公尺	使用期間 (民國)	月數	月租金 (新臺幣)	不當得利金額 (新臺幣)
8-1	B	151.97	450	109年4月1日至114 年12月31日	69	284	19,596
69	C	0.58	450	111年10月1日至11 4年12月31日	39	1	39
70	D	19.68	450	112年7月1日至114 年12月31日	30	36	1,080
97	G	611.34	450	112年7月1日至114 年12月31日	30	1,146	34,380
總計		783.57				1,467	55,095