臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2993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 林玟蘭

訴訟代理人 涂朝興律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○里區○○段○○○○○地號土地及臺中市大里區福大段三二、三一之一、三一、二九之一、二九之二地號土地，如附圖編號A、B、C、D、E、F所示之水泥地面及其上之圍籬、鐵捲門除去騰空，並將土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬肆仟陸佰陸拾元，及自民國一一三年五月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年五月一日起至返還第一項所示之土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟參佰壹拾壹元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項於原告以新臺幣玖拾萬元為被告預供擔保後得假執行。若被告以新臺幣貳佰陸拾壹萬捌仟伍佰參拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於判決確定前清償期已屆至部分得假執行。

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，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

01 法第256條亦有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明為：(一)
02 被告應將坐落於臺中市○里區○○段0000地號第6錄、29-2
03 地號第2錄、31地號第3、4錄、31-1地號、32地號第4錄土地
04 上，如原證二略圖所示之鐵皮圍籬內水泥地、土石地、水泥
05 地出入口、電動門等地上物除去騰空，並將土地返還予原
06 告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）4,516元，及自本件
07 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
08 並自民國112年9月1日起至返還土地之日止，按月給付原告
09 1,129元。嗣變更為如主文第1項至第3項、第5項至第6項所
10 示（見本院卷第165頁至第167頁、第189頁）。原告特定返
11 還土地並拆除地上物之範圍，核屬更正事實上之陳述；另擴
12 張相當於租金之不當得利數額聲明，均合於上開規定，應予
13 准許。

14 貳、實體方面

- 15 一、原告主張：臺中市○里區○○段000○0地號土地（下稱系爭
16 內新段土地）、大里區福大段29-1、29-2、31、31-1、32地
17 號土地（下稱系爭福大段土地，與內新段土地合稱系爭土
18 地）為國有土地，並由伊擔任管理機關。被告無權占有系爭
19 土地經營停車場，並在其上鋪設水泥地及架設鐵皮圍籬、鐵
20 捲門範圍如附圖所示。伊本於管理機關之地位，訴請被告騰
21 空系爭土地之地上物並返還各該土地。另依土地法第97條之
22 規定，以系爭土地申報地價之年息5%計算，請求被告給付系
23 爭內新段土地自108年5月起、系爭福大段土地自112年5月
24 起，均至113年4月間所受之不當得利共計24,660元，及自11
25 3年5月1日起至返還占用系爭土地之日止，按月計算相當於
26 租金1,311元之不當得利（計算式如附表所列）。爰依民法
27 第767條第1項前段、中段、第179條之規定，提起本件訴訟
28 等語。並聲明：如主文第1項至第3項、第5項至第6項所示。
- 29 二、被告則以：原告於106年度辦理非公用不動產標租時，伊已
30 標得系爭福大段31、31-1地號土地，並繳納訂約權利金42,0
31 00元及履約保證金20萬元，共計242,000元。然原告遲未辦

01 理簽約，亦未退還權利金及履約保證金，經多次交涉，原告
02 始同意以上開權利金及履約保證金，扣抵伊使用系爭福大段
03 土地之補償金，經扣抵後尚餘135,959元。伊既已向原告標
04 租系爭福大段土地，原告亦以伊所繳納之權利金及履約保證
05 金扣抵使用補償金，即應認伊係有權使用系爭福大段土地。
06 伊並非無權占有系爭土地，原告主張伊受有不當得利即無理
07 由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如為不利判決，
08 願供擔保請求免予假執行。

09 參、得心證之理由：

10 一、被告無權占用系爭土地

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
13 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
14 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
15 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
16 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
17 有，係有正當權源之事實證明之。

18 (二)經查，系爭土地為中華民國所有，並為原告所管理，有系爭
19 土地登記第一類謄本可稽（見本院卷第69頁至第78頁、第16
20 9頁），而被告以如附圖所示之地上物占用系爭土地，亦有
21 本院勘驗筆錄、現場照片、臺中市○里地○○○○000○0○
22 0○里地○○○○0000000000號函暨檢附如附圖所示之土地複
23 丈成果圖附卷可參（見本院卷第39頁至第41頁、第119頁至
24 第133頁），堪信屬實，先予認定。

25 (三)被告辯稱其曾於106年間向原告標租系爭福大段土地等情，
26 原告就此雖不爭執，惟主張因系爭福大段土地均為農牧用
27 地，被告擅自施設圍籬及鋪設水泥使用，致土地狀態與標租
28 公告不同，兩造因此無法簽立租賃契約等語，而被告亦自承
29 兩造尚未完成標租手續（見本院卷第83頁、第107頁、第159
30 頁），足認兩造並未就系爭土地成立租賃關係。被告雖以原
31 告業將其所繳納之權利金及履約保證金，用以扣抵系爭土地

01 之使用補償金，且抵扣後尚餘135,959元等情，辯稱其非無
02 權占有，並提出原告106年2月22日台財產中改字第10650002
03 082號函、112年5月10日台財產中改字第11250007170號函及
04 被告之陳情函為憑（見本院卷第89頁至第97頁）。惟查原告
05 已於109年間催告被告返還系爭土地及繳納占有期間之使用
06 補償金，有原告109年2月21日台財產中改字第10900018490
07 號函附卷可稽（見本院卷第161頁至第162頁）。再據被告10
08 8年7月24日陳情函之說明內容：「二、本人（即被告）同意
09 自105年8月起重新計算使用補償金，應將權利金及履約保證
10 金抵沖」等語（見本院卷第91頁），足認上開使用補償金係
11 經被告同意用以給付無權占有系爭土地之不當得利，難認被
12 告就此即為有權占有。被告復未能提出其他有權占有系爭土
13 地之說明及舉證（見本院卷第189頁至第190頁），答辯意
14 旨，自屬無據。

15 二、被告占有系爭土地受有相當於租金之不當得利

16 (一)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
18 第179條定有明文。請求返還不當得利，以無法律上之原因
19 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
20 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
21 準。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為
22 社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第911號裁定意旨
23 參照）。被告無權占用系爭土地，業如前述，是依前揭說
24 明，原告請求被告給付無權占用系爭土地相當於租金之不當
25 得利，核屬有據。

26 (二)原告主張依土地法第97條之規定，以系爭土地申報地價年息
27 5%計算占用系爭土地之不當得利，依附表所示被告應給付原
28 告系爭內新段土地108年5月至113年4月之不當得利為11,124
29 元、系爭福大段土地自112年5月（112年4月前之不當得利業
30 以權利金及履約保證金抵扣）至113年4月之不當得利為13,5
31 36元，共計24,660元（計算式：11,124元+13,536元=24,66

01 0元），並應自113年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月
02 給付原告1,311元（計算式：183元+754元+48元+135元+25元
03 +166元=1,311元），被告對此數額亦不爭執（見本院卷第1
04 90頁），本院逕採認之。從而，原告請求被告給付系爭內新
05 段土地自108年5月起、系爭福大段土地自112年5月起，均至
06 113年4月間所受之不當得利24,660元，及自113年5月1日起
07 至返還占用系爭土地之日止，按月計算相當於租金1,311元
08 之不當得利，即屬有據。

09 肆、綜上所述，被告無權占有系爭土地，原告依民法第767條第1
10 項前段、中段及第179條之規定，請求被告將如附圖編號A至
11 F所示之水泥地面及其上之圍籬、鐵捲門予以剷除、拆除，
12 並將系爭土地返還原告，並請求被告給付原告24,660元，及
13 自民事更正聲明狀繕本送達被告翌日即113年5月17日（見本
14 院卷第165頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
15 暨自113年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告
16 1,311元，為有理由，應予准許。

17 伍、兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不
18 合，爰酌定相當之擔保金宣告之。又將來給付訴訟之判決，
19 可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣
20 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
21 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
22 類提案第37號研討結果參照）。本判決主文第6項部分，係
23 有關財產權之將來給付訴訟之判決，爰宣告於清償期屆至
24 時，得假執行。

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

28 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

30 民事第三庭 法官 劉承翰

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中華民國 113 年 11 月 14 日

04 書記官 許宏谷

05 附表：

06 一、系爭內新段110-1地號土地之不當得利

07 被告每月所受不當得利金額之計算式：占用面積×申報地價×年息5%÷12月（元以下無條件捨去，下同）

附圖 編號	計算期間	申報地價	占用 面積	每月不 當得利 金額	占用 月數	被告應繳 金額
A	108年5月 至108年1 2月	1,100元	44m ²	201元	8月	1,608元
	109年1月 至110年1 2月	1,000元	44m ²	183元	24月	4,392元
	111年1月 至112年1 2月	1,000元	44m ²	183元	24月	4,392元
	113年1月 至113年4 月	1,000元	44m ²	183元	4月	732元
					合計	11,124元

08 二、系爭福大段32、31-1、31、29-1、29-2地號土地之不當得利

09

附圖 編號	計算期間	申報地價	占用 面積	每月不 當得利 金額	占用 月數	被告應繳 金額
----------	------	------	----------	------------------	----------	------------

B	112年5月 至112年8 月	900元	201.3 m ²	754元	4月	3,016元
	112年9月 至113年4 月				8月	6,032元
C	112年5月 至112年8 月	900元	13.06 m ²	48元	4月	192元
	112年9月 至113年4 月				8月	384元
D	112年5月 至112年8 月	900元	36.25 m ²	135元	4月	540元
	112年9月 至113年4 月				8月	1,080元
E	112年5月 至112年8 月	900元	6.77 m ²	25元	4月	100元
	112年9月 至113年4 月				8月	200元
F	112年5月 至112年8 月	900元	44.47 m ²	166元	4月	664元
	112年9月 至113年4 月				8月	1,328元

(續上頁)

01

	月					
					合計	13,536元

02

附圖：臺中市大里地政事務所113年2月5日土地複丈成果圖