

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第646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 蔡燦文

訴訟代理人 李易璋律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺中市○○區○○段00地號、63之1地號土地如臺中市太平地政事務所113年7月9日、113年7月30日平土測字第041700號土地複丈成果圖及如附表所示之地上物，除去騰空、刨除水泥地基，並將土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣8,912元，及自民國112年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國112年9月1日起至交還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣4,456元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項，於原告以新臺幣6,062,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣18,188,800元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項，得假執行。但被告如以新臺幣8,912元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項所命各期給付已到期部分，得假執行。但被告如以每期新臺幣4,456元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年度台上字第2680號裁判意旨參照）。查：坐落於臺中市○○區○○段000○○○○00地號土地）、63-1地號土地（下稱系爭63-1地號土地，系爭63、63-1地號土地下合稱系爭土地）登記所有權人均為中華民國，管理者均為財政部國有財產署，此有土地建物查詢資料（見本院卷第15至18頁）在卷可稽，而原告為系爭土地管理機關即財政部國有財產署下轄獨立之行政機關，並非其內部單位，且系爭土地係屬原告業務職掌範圍，是系爭土地確由原告管領使用，其即得代國家主張所有權人之權利甚明。據此，原告以被告無權占有系爭土地為由，訴請拆除地上物返還土地及給付相當於租金之不當得利，即係以管理機關地位代表國家起訴，行使所有權人之權利，即無不合，應准許之。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查：本件原告起訴時訴之聲明第1、2項為：「(一)被告應將坐落於臺中市○○區○○段00地號、63-1地號土地上，如原證二略圖所示之正光街201巷16-1、16-3、16-5、16-7、16-9、16-11號、鐵皮浪板棚房棚架、私設巷道、鋼樑鐵皮棚房棚架等地上物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，並將土地返還予原告。」、「(二)被告應給付原告新臺幣（下同）17,768元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國112年9月1日起至返還土地之日止，按月給付原告8,884元。」（見本院卷第11頁）。嗣經測量確認被告實際占用之面積後，變更訴之聲明：「1.被告應將坐落於臺中市○

01 ○區○○段00地號、63-1地號土地上，如附圖所示之區塊C
02 部分：廠房面積685.05平方公尺、水泥路面面積46.55平方
03 公尺、屋簷面積屋簷面積65.75平方公尺，共計797.35平方
04 公尺；區塊E部分：廠房面積422.98平方公尺、水泥路面面
05 積45.20平方公尺、屋簷面積47.33平方公尺，共計515.51平
06 方公尺；區塊F部分：廠房面積315.62平方公尺、水泥路面
07 面積44.73平方公尺、屋簷面積49.64平方公尺，共計409.99
08 平方公尺；區塊G部分：廠房面積458.14平方公尺、水泥路
09 面面積56.69平方公尺、屋簷面積69.65平方公尺，共計584.
10 48平方公尺；區塊H部分：廠房面積424.55平方公尺、水泥
11 路面面積65.57平方公尺、屋簷面積68.74平方公尺，共計55
12 8.86平方公尺；區塊I部分：廠房面積205.80平方公尺、水
13 泥路面面積37.65平方公尺、屋簷面積37.65平方公尺，共計
14 281.10平方公尺，除去騰空、刨除水泥地基，並將土地返還
15 予原告。」、「2.被告應給付原告8,912元，及自起訴狀繕
16 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨
17 自112年9月1日起至返還土地之日止，按月給付原告4,456
18 元。」(見本院卷第149頁)。原告前開所為之變更，係基於
19 同一請求基礎事實，擴張及減縮應受判決事項之聲明，不甚
20 礙被告之防禦及訴訟之終結，核與前開規定相符，應予准
21 許。

22 貳、實體部分

23 一、原告主張：

24 (一)系爭土地係中華民國所有，由原告管理，原為被告所承租，
25 惟前於98年10月因經原告勘查後，發現系爭土地上存有建
26 物，非屬耕作使用，遭原告以其違反國有耕地放租租賃契約
27 書(下稱系爭租約)第5條第7、8項及第4條第8、9、19項之
28 約定終止租約，故被告自斯時起無權占用系爭土地，而地上
29 物現況為正光街201巷16-1、16-3、16-5、16-7、16-9、16-
30 11號房屋、鐵皮浪板棚房及棚架、私設巷道、鋼樑鐵皮棚房
31 及棚架等。爰依民法第767條第1項前段、中段及系爭租約之

01 規定，請求被告應將前揭地上物除去騰空，並將系爭土地返
02 還原告。

03 (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，
04 原告依不當得利返還請求權，請求被告給付不當得利共8,91
05 2元及法定遲延利息，並自112年9月1日起至返還土地之日
06 止，按月給付原告4,456元：

07 1.被告無權占用系爭63地號土地部分，如附圖所示：

08 (1)區塊C部分：廠房面積685.05平方公尺、水泥路面面積46.
09 55平方公尺、屋簷面積65.75平方公尺，共計797.35平方公
10 尺。(2)區塊E部分占用面積0.7平方公尺。原告就此部分於土
11 地法第97條限度內，以申報地價340元之年息5%計算，請求
12 被告應給付自112年7月1日起至112年8月31日止（共2月）之
13 不當得利2,260元【 $\text{占用面積}798.05\text{平方公尺} \times \text{申報地價}340$
14 $\text{元} \times 5\% \div 12\text{月} \times 2\text{月}$ ，元以下四捨五入】，並自112年9月1日起
15 至返還土地之日止，按月給付原告1,130元【 $\text{占用面積}798.0$
16 $5\text{平方公尺} \times \text{申報地價}340\text{元} \times 5\% \div 12\text{月}$ ，元以下四捨五入】。

17 2.被告無權占用系爭63-1地號土地部分，如附圖所示：

18 (1)區塊E部分：廠房面積422.98平方公尺、水泥路面面積45.
19 20平方公尺、屋簷面積47.33平方公尺，占用面積共計514.8
20 1平方公尺。(2)區塊F部分：廠房面積315.62平方公尺、水泥
21 路面面積44.73平方公尺、屋簷面積49.64平方公尺，共計40
22 9.99平方公尺。(3)區塊G部分：廠房面積458.14平方公尺、
23 水泥路面面積56.69平方公尺、屋簷面積69.65平方公尺，共
24 計584.48平方公尺。(4)區塊H部分：廠房面積424.55平方公
25 尺、水泥路面面積65.57平方公尺、屋簷面積68.74平方公
26 尺，共計558.86平方公尺。(5)區塊I部分：廠房面積205.80
27 平方公尺、水泥路面面積37.65平方公尺、屋簷面積37.65平
28 方公尺，共計281.10平方公尺。原告就此部分於土地法第97
29 條限度內，以申報地價年息5%計算，請求被告應給付自112
30 年7月1日起至112年8月31日止（共2月）之不當得利6,652元
31 （計算式如附表），並自112年9月1日起至返還土地之日

01 止，按月給付原告3,326元（計算式如附表）。

02 (三)並聲明：1.被告應將系爭63、63-1地號土地上，如附圖所示
03 之區塊C部分：廠房面積685.05平方公尺、水泥路面面積46.
04 55平方公尺、屋簷面積65.75平方公尺，共計797.35平方公
05 尺；區塊E部分：廠房面積422.98平方公尺、水泥路面面積4
06 5.20平方公尺、屋簷面積47.33平方公尺，共計515.51平方
07 公尺；區塊F部分：廠房面積315.62平方公尺、水泥路面面
08 積44.73平方公尺、屋簷面積49.64平方公尺，共計409.99平
09 方公尺；區塊G部分：廠房面積458.14平方公尺、水泥路面
10 面積56.69平方公尺、屋簷面積69.65平方公尺，共計584.48
11 平方公尺；區塊H部分：廠房面積424.55平方公尺、水泥路
12 面面積65.57平方公尺、屋簷面積68.74平方公尺，共計558.
13 86平方公尺；區塊I部分：廠房面積205.80平方公尺、水泥
14 路面面積37.65平方公尺、屋簷面積37.65平方公尺，共計28
15 1.10平方公尺，除去騰空、刨除水泥地基，並將土地返還予
16 原告。2.被告應給付原告8,912元，及自起訴狀繕本送達翌
17 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年9
18 月1日起至返還土地之日止，按月給付原告4,456元。3.願供
19 擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 系爭土地上之建物是被告所有，且對於附圖所示之違約占用
22 及實際占用部分並無爭執。又被告前以111年10月6日委託書
23 委託訴外人鄭任傑申辦承租系爭土地作為「特定工廠登記申
24 請」，並向臺中市政府經濟發展局申請辦理特定登記中，並
25 欲向被告辦理承租等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
26 請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

27 三、得心證理由：

28 (一)原告主張系爭土地，為中華民國所有，管理機關為原告，被
29 告占有使用系爭土地，並於其上設置如附圖所示廠房、水泥
30 路面、屋簷及各該占用面積等情，業據提出土地建物查詢資
31 料（見本院卷第15頁、第17頁）、現況照片（見本院卷第23

01 至26頁)為證，並經本院於113年7月9日會同兩造進行現場
02 履勘及囑託地政機關測量人員測量確認屬實，此有本院勘驗
03 筆錄(見本院卷第113至122頁)、臺中市台平地政事務所11
04 3年9月10日平地二字第1130006834號函檢送之複丈成果圖
05 (見本院卷第135至137頁)在卷可稽，被告對此亦不爭執，
06 則原告前開主張，自堪信為真正。

07 (二)按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；對
08 於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者
09 得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人主
10 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
11 第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地

12 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
13 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
14 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
15 明之(最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照)。查：

16 1.本件被告既不否認其所有如附圖所示之廠房、水泥路面、屋
17 簷，確有分別占用系爭土地等情，則被告就其占有系爭土地
18 具有合法權源乙節，即應負舉證之責，合先敘明。

19 2.被告雖抗辯其業於111年10月6日委託鄭仕傑申辦承租系爭土
20 地作為特定工廠登記申請，目前已向臺中市政府經濟發展局
21 申請辦理特定工廠登記中等語，惟並未提出任何證據以實其
22 說。則被告既無法舉證其就系爭土地已有合法使用之占有權
23 源，則原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段
24 及中段之規定及系爭租約，請求被告應將前開無權占用部分
25 之地上物予以拆除，並將系爭土地返還原告，即屬於法有
26 據。

27 (三)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其
29 價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無
30 權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
31 之觀念(最高法院61年台上字第1695號判例參照)。又城市

01 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息
02 百分之十為限，而此項規定於租用基地建築房屋者亦得準
03 用，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。再所謂土
04 地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所「申報之
05 地價」為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地
06 價者，才以「公告地價」（並非公告土地現值）百分之八十
07 為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平
08 均地權條例第16條前段亦有明文。而土地法第97條關於房屋
09 及基地計收租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適
10 用，然亦未嘗不可據為計算賠償之標準（最高法院49年度台
11 上字第1230號判例參照）。查：系爭土地為被告無權占用之
12 事實，業如前述，則被告因無權占用系爭土地而受有利益，
13 並致原告受有損害，原告得對被告請求返還相當於租金之利
14 益。至相當於租金之不當得利之計算，按城市地方房屋之租
15 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；第97
16 條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用
17 之；所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
18 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土
19 地法第97條第1項、第105條、土地法施行法第25條分別定有
20 明文。上開規定所謂以年息10%為限，乃指租金之最高限額
21 而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須
22 斟酌基地之位置，工商業之繁榮程度、使用人利用基地之經
23 濟價值、所受利益等情事，並與鄰地租金相比較，以為決定
24 （最高法院84年度台上字第1447號號判決意旨參照）。查：
25 1.本院斟酌系爭土地為農牧用地（見本院卷第15-17頁），鄰近
26 皆為工廠及雜木林，目測所及並無商店或公共交通設施等情
27 事，有勘驗筆錄及現場照片可參（見本院卷第115至131
28 頁），應認原告請求以系爭地號土地申報地價年息5%計算相
29 當於租金之之不當得利數額，核屬公允而妥適。
30 2.次以，系爭地號土地，廠房、水泥路面、屋簷及占用面積為
31 有附圖可參，而系爭地號土地每平方公尺之申報地價為340

01 元，有申報地價查詢資料在卷可憑（見本院卷第95、97
02 頁）。據此，原告依不當得利之法律關係，請求：被告應自
03 112年7月1日起至返還系爭63、63-1地號土地之日止，按年
04 依占用面積，給付當期申報地價5%之損害金，即屬有據。
05 是原告自112年7月1日起至112年8月31日止，得就系爭63地
06 號土地及系爭63-1地號土地請求之不當得利數額即為8,912
07 元【計算式詳如附表一、二不當得利金額欄加總金額】。而
08 原告自112年9月1日起按月得請求之不當得利數額即為4,456
09 元【計算式詳如附表一、二月租金欄加總金額】。

10 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
16 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
17 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付自112年7月
18 起至112年8月止相當於租金之不當得利8,912元部分，於起
19 訴前已屆清償期，且係無確定期限之給付，是原告併請求自
20 起訴狀繕本送達之翌日即112年10月13日（見本院卷第51
21 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬
22 有據。

23 四、綜上所述，原告爰依民法第767條第1項前段及中段、第179
24 條之規定，請求：1.被告應將系爭63、63-1地號土地上如附
25 表所示之地上物，除去騰空、刨除水泥地基，並將土地返還
26 予原告。2.被告應給付原告8,912元，及自112年10月13日起
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年9月1日
28 起至返還土地之日止，按月給付原告4,456元，為有理由，
29 應予准許。

30 五、兩造就本判決主文第1項原告勝訴部分，均陳明願供擔保聲
31 請宣告假執行或免為假執行，本院經核均無不合，爰分別酌

01 定相當之擔保金額准許之；而就本判決主文第2項前段及後
02 段所命被告給付之金額並未逾50萬元，依民事訴訟法第389
03 條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行，又被告
04 陳明願供擔保請准免為假執行，本院經核並無不合，爰酌定
05 相當之擔保金額准許之。

06 六、兩造其餘主張、陳述及所提出之訴訟資料，經本院審酌後，
07 認對判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
10 民事第六庭 法官 莊毓宸

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
15 書記官 丁文宏

16 附表

17

臺中市○○區 ○○段地號	附圖區塊	廠房占用面積 (平方公尺)	水泥路面占用面積 (平方公尺)	屋簷占用面積 (平方公尺)	共計占用面積 (平方公尺)
63	C	685.05	46.55	65.75	797.35
63、63-1	E	422.98	45.20	47.33	515.51
63-1	F	315.62	44.73	49.64	409.99
63-1	G	458.14	56.69	69.65	584.48
63-1	H	424.55	65.57	68.74	558.86
63-1	I	205.80	37.65	37.65	281.10

18 附表一(系爭63地號土地)

19

區塊	占用面積 (平方公尺)	申報地價 (新臺幣)	占 用 期 間 (民國)	月 租 金 (新臺幣)	不當得利金額 (新臺幣)
C	798.05	340元	112年7月1日至112年 8月31日(共2月)	1,130元(798.05×340× 5%÷12,元以下四捨五 入)	2,260元 (1,130×2)

20 附表二(系爭63-1地號土地)

21

區塊	占用面積 (平方公尺)	申報地價 (新臺幣)	占 用 期 間 (民國)	月 租 金 (新臺幣)	不當得利金額 (新臺幣)
----	----------------	---------------	-----------------	----------------	-----------------

(續上頁)

01

E	514.81	340元	112年7月1日至112年8月31日(共2月)	729元(514.81×340×5%÷12,元以下四捨五入)	1,458元(729×2)
F	409.99	340元	112年7月1日至112年8月31日(共2月)	580元(409.99×340×5%÷12,元以下四捨五入)	1,160元(580×2)
G	584.48	340元	112年7月1日至112年8月31日(共2月)	828元(584.48×340×5%÷12,元以下四捨五入)	1,656元(828×2)
H	558.86	340元	112年7月1日至112年8月31日(共2月)	791元(558.86×340×5%÷12,元以下四捨五入)	1,582元(791×2)
I	281.10	340元	112年7月1日至112年8月31日(共2月)	398元(281.10×340×5%÷12,元以下四捨五入)	796元(398×2)
	合計			3,326元	6,652元