

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第697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 榮孟企業股份有限公司

法定代理人 阮勝雄

訴訟代理人 林錦隆律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號、254地號、255地號
土地上，如附圖所示編號(A)、(B)、(C)、(D1)、(D2)、(E)、(F
1)、(F2)、(G)、(H)、(I)之地上物（各地上物及其面積如附表
所示）拆除、水泥鋪面刨除後，將上開占用土地及其餘臺中市○
○區○○段000地號土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣5萬4,596元，及自民國113年11月26日起
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，另自民國112年11
月1日起至返還本判決第一項所示土地之日止，按月給付原告新
臺幣1萬3,649元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣860萬4,000元為被告供擔保後，得
假執行；但被告如以新臺幣2581萬3,372元為原告預供擔保，得
免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣1萬8,000元，另於每月履行期屆至
後以新臺幣5,000元，為被告供擔保後，得假執行；但被告如以
新臺幣5萬4,596元，另按月以新臺幣1萬3,649元為原告預供擔
保，得免為假執行。

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一、被告應將座落臺中市○○區○○段000地號（下稱253地號土地）、254地號（下稱254地號土地）第2錄、255地號（下稱255地號土地）第1、2、4錄土地上，如原證二略圖所示之鐵皮圍牆內水池、土石地、堆置土石、鐵皮棚貨櫃屋、泥土地（堆放土石、原物料）、雜草木、停放機具、地磅、雜草木地（放置雜物）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）5萬0,388元暨自本件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，並自民國112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1萬2,597元」；其間迭變更聲明，嗣於113年11月25日本院言詞辯論期日最終變更訴之聲明為：一、被告應將253、254、255地號土地上，如臺中市豐原地政事務所113年10月3日土地複丈成果圖（收件日期文號為113年9月18日BD56字第193100號，即本判決書之附圖，下稱附圖）所示編號(A)、(B)、(C)、(D1)、(D2)、(E)、(F1)、(F2)、(G)、(H)、(I)之地上物（各地上物及其面積如附表所示）拆除、水泥鋪面刨除，並將上開土地及其餘255地號土地返還於原告。二、被告應給付原告5萬4,596元暨自113年11月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原告1萬3,649元（見本院卷第199至201頁）。經核原告就訴之聲明第二項部分變更請求被告給付相當於租金之不當得利之金額，係屬擴張應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。至本院囑託臺中市豐原地政事務所就被告實際占用253、254、255地號土地之情形繪製

01 土地複丈成果圖後，原告依該測量結果，就被告所有之各地
02 上物分別占用253、254、255地號土地位置及面積之特定而
03 變更聲明，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明
04 確，屬補充或更正事實上之陳述，則非屬訴之變更或追加。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：253、254、255地號土地（下稱系爭3筆土地）為
07 原告管理之國有土地。被告無權占用253地號土地設置如附
08 圖所示編號(H)之蓄水池、編號(I)之圍籬包圍面積（包含編
09 號(H)蓄水池）；占用254地號土地設置如附圖所示編號(A)
10 電桿、編號(B)抽水設備、編號(C)電桿、編號(D1)鐵皮屋及
11 水泥地基、編號(F1)水泥鋪面、編號(G)鐵桶；及占用255地
12 號全筆土地，並於255地號土地上設置如附圖所示編號(D2)
13 鐵皮屋及水泥地基、編號(E)地磅站、編號(F2)水泥鋪面，
14 剩餘面積則為雜樹林、堆置砂石（系爭3筆土地上如附圖編
15 號(A)至(I)所示地上物分別占用之土地地號及面積詳如附表
16 所示）。又被告無權占用系爭3筆土地，分別占用253地號土
17 地1695.16平方公尺、254地號土地345.39平方公尺，及255
18 地號土地7887.67平方公尺，原告因此受有相當於租金之不
19 當得利，依土地法第105條準用同法第97條規定之限度內，
20 以系爭3筆土地申報地價年息5%計算，被告自112年7月1日起
21 至同年10月31日止受有相當於租金之不當得利5萬4,596元，
22 及自112年11月1日起每月相當於租金之不當得利1萬3,649
23 元。爰依民法第767條、第179條規定，提起本件訴訟等語，
24 並聲明：

- 25 1.被告應將系爭3筆土地上，如附圖所示編號(A)、(B)、(C)、
26 (D1)、(D2)、(E)、(F1)、(F2)、(G)、(H)、(I)之地上物
27 （各地上物及其面積如附表所示）拆除、水泥鋪面刨除，並
28 將上開土地及其餘255地號土地返還於原告。
- 29 2.被告應給付原告5萬4,596元暨自113年11月26日起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息；並自112年11月1日起至返還
31 土地之日止，按月給付原告1萬3,649元。

01 3.原告願供擔保請准予宣告假執行。

02 二、被告則以：被告在與系爭3筆土地毗鄰之私有土地經營砂石
03 場，自82年間起雖擴大使用系爭3筆國有非公用土地，供作
04 堆置砂石及設置地磅等使用，惟積極循合法途徑取得使用
05 權，並自99年間至112年6月止，依原告要求按期繳納使用補
06 償金。惟土石業者無法申請標租或標售以合法使用公用土
07 地，被告僅能循「國有非公用不動產交換辦法」申請取得系
08 爭3筆土地之使用權，被告於112年11月間提出以臺中市○○
09 區○○段000○○000地號土地交換系爭3筆土地，但原告以土
10 地使用類別、臨路條件價值不同及私法人不得承受耕地為
11 由，註銷原告申請案。另被告已繳納使用補償金達13年，且
12 被告所設置之地磅、水池均為經營砂石場之必要設備，若經
13 拆除必陷於立即停業之困境，懇請依民事訴訟法第396條規
14 定酌定履行期間一年，被告願於履行期間內依法繳納使用補
15 償金，並重新申請交換土地。又系爭3筆土地為農牧及水利
16 用地，原告主張以申報地價週年利率5%計算相當於租金之不
17 當得利過高，應以3%為適當等語，資為抗辯，並聲明：1.原
18 告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保
19 請准宣告免予假執行。

20 三、法院之判斷：

21 (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。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
23 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。原告主張
24 系爭3筆土地為其管理之國有土地，被告在系爭3筆土地上設
25 置如附圖所示編號(A)、(B)、(C)、(D1)、(D2)、(E)、(F
26 1)、(F2)、(G)、(H)、(I)之地上物，而分別無權占用系爭3
27 筆土地如附表編號(A)至(I)所示面積，其餘255地號土地亦
28 均為被告占有使用，合計占用253地號土地1695.16平方公
29 尺、254地號土地345.39平方公尺，及255地號土地7887.67
30 平方公尺等情，業據提出土地建物查詢資料、地籍圖查詢資
31 料、土地勘查表-使用現況略圖、現況照片、土地登記謄本

01 為憑（見本院卷第15至36、65至69頁），且為被告所不爭執
02 （見本院卷第116、135、201頁），並經本院於113年5月14
03 日會同兩造及臺中市豐原地政事務所人員至系爭3筆土地現
04 場履勘，有勘驗筆錄、現場照片可稽（見本院卷第133至115
05 7頁），復有臺中市豐原地政事務所收件日期文號113年5月1
06 3日BD56字第094600號之113年5月14日複丈成果圖、113年9
07 月18日BD56字第193100號之113年10月3日土地複丈成果圖可
08 憑（見本院卷第161、181頁），故原告前揭主張之事實，自
09 堪信為真正。被告在系爭3筆土地上分別設置如附圖編號(A)
10 至(I)所示之地上物，而分別占用系爭3筆土地如附表編號
11 (A)至(I)所示面積及其餘255地號土地，其無合法正當權源
12 而占有使用系爭3筆土地，原告依民法第767條規定，請求被
13 告將坐落系爭3筆土地上如附圖所示如附表編號(A)至(I)所
14 示面積之地上物拆除、水泥鋪面刨除，並將上開土地及其餘
15 255地號土地返還於原告，自屬有據，應予准許。

16 (二)就原告請求相當於租金之不當得利部分：

- 17 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
19 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
20 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
21 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
22 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
23 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
24 95號判決意旨參照）。被告無合法權源占用系爭3筆土地，
25 已損害原告對系爭3筆土地之使用收益權利，其因而獲得占
26 有使用系爭3筆土地如附表編號(A)至(I)所示面積及其餘255
27 地號土地之利益，原告自得依民法第179條規定請求返還。
28 是原告請求被告給付自112年7月1日起算至同年10月31日
29 止，占用上開土地之不當得利，及自113年11月1日起至返還
30 占用土地之日止每月占用之不當得利，核屬有據。
- 31 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價

01 額年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，
02 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。惟土地法第97
03 條之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘
04 機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高
05 額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本
06 條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方
07 供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營
08 業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立
09 法限制租金額之必要（最高法院94年度第2次民事庭會議決
10 議、最高法院92年度台簡上字第20號、105年度台上字第727
11 號判決意旨參照）。查被告自陳占用系爭3筆土地係供經營
12 砂石場業務使用（見本院卷第72至73頁），並有現場照片可
13 佐（見本院卷第139至157頁），足認被告占用系爭3筆土地
14 係供營業之用，而受有營業利益，非供住宅使用，自不受土
15 地法第105條準用同法第97條規定之租金限制。本件被告所
16 受之利益為系爭3筆土地之占有使用，本院依系爭3筆土地之
17 位置、交通便利及繁榮程度、利用土地之經濟價值及被告所
18 受利益等項，審酌系爭3筆土地位在臺中市神岡區，分別為
19 農牧用地及水利用地，位置偏僻，但均臨接道路，交通尚屬
20 便利，被告係作為砂石場業務使用，本院認為原告主張以申
21 報地價年息5%計算相當於租金之不當得利金額，尚屬允當。
22 被告抗辯應以申報地價3%計算不當得利金額，尚非可採。系
23 爭3筆土地於112年之申報地價均為每平方公尺330元，有土
24 地登記謄本可參（見本院卷第65至69頁），以申報地價年息
25 5%計算，被告占用253地號土地1695.16平方公尺、254地號
26 土地345.39平方公尺，及255地號土地7887.67平方公尺，每
27 月可獲得相當於租金之不當得利數額應為1萬3,649元【計算
28 式： $330 \times 1695.16 \times 5\% \div 12 + 330 \times 345.39 \times 5\% \div 12 + 330 \times 7887.67 \times$
29 $5\% \div 12 = 13649$ ，元以下無條件捨去】。從而，原告請求被告
30 返還自112年7月1日起算至同年10月31日止，所受相當於租
31 金之不當得利5萬4,596元（計算式： $13649 \times 4 = 54596$ ），及

01 自112年11月1日起至返還所占用土地之日止，每月可獲得相
02 當於租金之不當得利金額1萬3,649元，為有理由，應予准
03 許。

04 3.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴，或依督促程式送達支付命令，與催告有同一之效
08 力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
09 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定
10 利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
11 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23
12 3條第1項、第203條分別定有明文。本件原告於113年11月25
13 日本院言詞辯論期日當庭擴張應受判決事項之聲明，被告迄
14 未給付，應負遲延責任。是以，原告就自112年7月1日起算
15 至同年10月31日止之不當得利部分，請求自113年11月26日
16 起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，自應
17 准許。

18 (三)末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被
19 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行
20 期間或命分期給付。經原告同意者，亦同，民事訴訟法第39
21 6條第1項定有明文。本件被告雖請求依前揭規定給予1年之
22 履行期間云云。惟本院審酌被告自陳其係在毗鄰系爭3筆土
23 地之私有土地經營砂石場業務，而擴大使用系爭3筆土地
24 (見本院卷第72頁)，可見被告本得回歸其私有土地繼續經
25 營砂石場業務，且自原告起訴迄今已逾1年，足認被告已具
26 有充裕時間準備搬遷事宜，則其拆除地上物返還所占用之系
27 爭3筆土地，應無困難。且原告亦未同意給予相當履行期
28 間，審酌被告之情況及原告利益，本院認無酌定履行期間之
29 必要。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求1.被告
31 應將坐落於系爭3筆土地上，如附圖所示編號(A)、(B)、

01 (C)、(D1)、(D2)、(E)、(F1)、(F2)、(G)、(H)、(I)之地
02 上物（各地上物及其面積如附表所示）拆除、水泥鋪面刨除
03 後，將上開占用土地及其餘255地號土地返還原告。2.被告
04 應給付原告5萬4,596元，及自113年11月26日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息，另自112年11月1日起至返還
06 第一項所示土地之日止，按月給付原告1萬3,649元，為有理由，
07 應予准許。

08 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核
09 與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

10 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
11 勘酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘
12 明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

15 民事第二庭 法官 李宜娟

16 正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

20 書記官 李嘯靜

21 附表：

22

附圖 編號	地上物	占用土地地號 (臺中市神岡區 圳北段)	占用面積 (平方公尺)	備註
(A)	電桿	254		
(B)	抽水設備	254	1.77	
(C)	電桿	254		
(D1)	鐵皮屋及其水	254	186.46	
(D2)	泥地基	255	171.23	
(E)	地磅站	255	68.99	

(續上頁)

01

(F1)	水泥鋪面	254	149.45	
(F2)		255	189.35	
(G)	鐵桶	254	7.71	
(H)	蓄水池	253	276.55	
(I)	以圍籬包圍之 範圍	253	1695.16	包含(H)蓄 水池