

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第38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 明威開發工程有限公司

法定代理人 黃威憲

訴訟代理人 黃逢春

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將系爭土地上如臺中市大里地政事務所114年2月7日土地複丈成果圖即附圖所示編號A面積5.24平方公尺之混凝塊，編號B面積192.43平方公尺之圍籬、砂石，編號C面積212.4平方公尺、編號D面積51.44平方公尺、編號E面積69.79平方公尺之圍籬、砂石、機具，編號F面積4.08公尺之圍籬、砂石，編號G面積6.44平方公尺之砂石，編號H面積89.3平方公尺之圍籬、砂石，編號I面積31.51平方公尺、編號J面積154.59平方公尺之砂石除去騰空，並將土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣282,402元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣3,562元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項，於原告以新臺幣2,897,029元供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣8,691,086元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第2項前段於原告以新臺幣94,134元為被告供擔保後，得執行；但被告如以新臺幣282,402元為原告預供擔保後，得免為

01 假執行。

02 本判決第2項後段於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月
03 以新臺幣1,187元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以
04 新臺幣3,562元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
08 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
09 訴訟以前當然停止。前開之承受訴訟人，於得為承受時，應
10 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴
11 訟法第170條、第175條分別定有明文。查原告之法定代理人
12 於本件起訴時為趙子賢，嗣於本件審理期間變更為卓翠雲，
13 經原告具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀、財政
14 部民國114年5月19日台財人字第11408614920號令在卷可稽
15 （本院卷第171至173頁），核與民事訴訟法第175條第1項、
16 第176條規定相符，應予准許。

17 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請求
18 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此
19 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
20 次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
21 者，非為訴之變更或追加，亦為同法第256條所明定。本件
22 原告起訴時請求：(一)被告應將坐落於臺中市○里區○○○段
23 000○000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地）
24 上，如原證二略圖所示之圍籬內砂石場（廠院、堆放土石、
25 機具設備）、砂石場(廠院、堆放土石、機具設備)等地上
26 物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，並將土地返還予原
27 告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）282,574元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並
29 自民國112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付原告3,
30 558元（本院卷第11頁）。嗣經本院會同臺中市大里地政事
31 務所現場勘測後，另於114年5月9日以民事更正聲明(二)狀及1

15年3月13日言詞辯論時更正聲明為：(一)被告應將系爭土地上如臺中市大里地政事務所114年2月7日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A面積5.24平方公尺之混凝塊，編號B面積192.43平方公尺之圍籬、砂石，編號C面積212.4平方公尺、編號D面積51.44平方公尺、編號E面積69.79平方公尺之圍籬、砂石、機具，編號F面積4.08公尺之圍籬、砂石，編號G面積6.44平方公尺之砂石，編號H面積89.3平方公尺之圍籬、砂石，編號I面積31.51平方公尺、編號J面積154.59平方公尺之砂石除去騰空，並將土地返還予原告。(二)被告應給付原告282,402元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付原告3,562元（本院卷第151、187頁）。其中除去騰空範圍部分核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，至數額擴張或減縮部分則為擴張或減縮訴之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：被告管理之系爭土地為中華民國所有，被告無權占用系爭土地，其土地上物現況為圍籬內砂石場（廠院、堆放土石、機具設備）、砂石場（廠院、堆放土石、機具設備）等，爰依民法第767條之規定，請求被告應將前揭地上物除去騰空，並將系爭土地返還原告。並依民法第179條規定，請求無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利。並聲明：如主文第1、2項所示，及願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊希望承購或承租系爭土地，系爭土地均為畸零地，前曾要求補正鄰地所有人的同意書，但因鄰地所有人很多，無法知道是何人所有。另伊不知道有占用系爭土地，不清楚現場分界在何處，會調整位置，將系爭土地返還予原告。

三、得心證之理由：

(一)系爭土地面積之使用分區為一般農業區，使用地類別為水利

01 用地，為中華民國所有，原告為管理機關，系爭土地上有如
02 附圖所示編號A面積5.24平方公尺之混凝土塊，編號B面積192.
03 43平方公尺之圍籬、砂石，編號C面積212.4平方公尺、編號
04 D面積51.44平方公尺、編號E面積69.79平方公尺之圍籬、砂
05 石、機具，編號F面積4.08公尺之圍籬、砂石，編號G面積6.
06 44平方公尺之砂石，編號H面積89.3平方公尺之圍籬、砂
07 石，編號I面積31.51平方公尺、編號J面積154.59平方公尺
08 之砂石等情，有土地建物查詢資料、地籍圖、土地勘查表-
09 使用現況略圖、現況照片圖在卷可按（本院卷第15至35、13
10 3至145頁），並經本院於113年12月25日會同兩造前往現場
11 履勘及囑託臺中市大里地政事務所測量人員進行測量確認屬
12 實，有本院勘驗筆錄及臺中市○○地○○○○000○○○○○
13 里地○○○○0000000000號函暨附件之土地複丈成果圖在卷可
14 稽（本院卷第105至109、113至115頁），復為兩造所不爭
15 執，自堪信為真正。

16 (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
17 於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按當事
19 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
20 訟法第277條定有明文。本件被告自認願意承購或承租、返
21 還系爭土地（本院卷第159頁），惟迄至本件言詞辯論終結
22 均未證明其已完成承購或承租手續，原告則稱系爭土地為一
23 般農業區之水利用地，依承租規定，應無法辦理承租（本院
24 卷150頁），足認被告確實無權占有系爭土地，亦妨害系爭
25 土地所有權，自足以造成原告損失，故原告依民法第767條
26 第1項前段、中段之規定，請求被告除去騰空附圖所示編號A
27 面積5.24平方公尺之混凝土塊，編號B面積192.43平方公尺之
28 圍籬、砂石，編號C面積212.4平方公尺、編號D面積51.44平
29 方公尺、編號E面積69.79平方公尺之圍籬、砂石、機具，編
30 號F面積4.08公尺之圍籬、砂石，編號G面積6.44平方公尺之
31 砂石，編號H面積89.3平方公尺之圍籬、砂石，編號I面積3

01 1.51平方公尺、編號J面積154.59平方公尺之砂石，並返還
02 占有之土地，為有理由，應予准許。

03 (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
04 利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其
05 價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無
06 權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
07 之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。又城
08 市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息
09 10%為限，而此項規定於租用基地建築房屋者亦得準用，土
10 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。再所謂土地價額
11 係指法定地價而言；土地所有人依土地法所「申報之地價」
12 為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，
13 才以「公告地價」（並非公告土地現值）80%為其申報地
14 價，公有土地以公告地價為申報地價，免予申報，土地法第
15 148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段及
16 其施行細則第21條前段亦有明文。而土地法第97條關於房屋
17 及基地計收租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適
18 用，然亦未嘗不可據為計算賠償之標準（最高法院49年度台
19 上字第1230號判決參照）。查：系爭土地為被告無權占用使
20 用之事實，業如前述，則因其無權占用系爭土地部分而受有
21 利益，並致原告受有損害，原告自得對被告請求返還相當於
22 租金之利益。又系爭土地位在臺中市大里區之國有土地，使
23 用分區為一般農業區、使用地類別為水利用地，業如前述，
24 審酌原告利用系爭土地之經濟價值及所受利益，及系爭土地
25 如附表所示各年度當期公告地價，並依據國有非公用不動產
26 租賃作業程序第55點、國有非公有不動產使用補償金計收基
27 準表第1項前段之規定，綜合系爭土地所坐落之位置、工商
28 繁榮程度、被告利用系爭土地可得之經濟價值等情，認原告
29 依國有非公用不動產使用補償金之計收基準，請求以年息5%
30 計算之相當於租金之不當得利，應屬適當。從而，原告依不
31 當得利之法律關係，請求被告給付282,402元（計算式詳如

附表），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付原告3,562元（即附表中各地塊109年以後之月租金相加），即屬正當，應予准許。

(四)綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條之規定，請求(一)被告應將系爭土地上如附圖所示編號A面積5.24平方公尺之混凝土塊，編號B面積192.43平方公尺之圍籬、砂石，編號C面積212.4平方公尺、編號D面積51.44平方公尺、編號E面積69.79平方公尺之圍籬、砂石、機具，編號F面積4.08平方公尺之圍籬、砂石，編號G面積6.44平方公尺之砂石，編號H面積89.3平方公尺之圍籬、砂石，編號I面積31.51平方公尺、編號J面積154.59平方公尺之砂石除去騰空，並將土地返還予原告。(二)被告應給付原告282,402元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付原告3,562元，為有理由，應予准許。

(五)本判決主文第1項及第2項前段部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。另按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣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年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。本判決主文第2項後段部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定核無不合，爰就判決確定前清償期已屆至部分，酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 4 月 13 日

民事第五庭 法官 王奕勳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 115 年 4 月 13 日

書記官 簡芳敏

附表：臺中市大里區夏田東段土地相當於租金之不當得利

（新臺幣：元）

地號	編號	面積m ²	申報地價	使用期間	月數	月租金	不當得利金額
115	A	5.24	1,600	0000000-0000000	20	34	680
			1,000	0000000-0000000	45	21	945
	B	192.43	1,600	0000000-0000000	20	1,282	25,640
			1,000	0000000-0000000	45	801	36,045
小計							63,310
120	C	212.4	1,710	0000000-0000000	4	1,513	6,052
			1,673	0000000-0000000	24	1,480	35,520
			1,183	0000000-0000000	45	1,046	47,070
小計							88,642
126	D	51.44	1,600	0000000-0000000	20	342	6,840
			1,000	0000000-0000000	45	214	9,630
	E	69.79	1,600	0000000-0000000	20	465	9,300
			1,000	0000000-0000000	45	290	13,050
小計							38,820
127	F	4.08	1,600	0000000-0000000	20	27	540
			1,000	0000000-0000000	45	17	765
	G	6.44	1,600	0000000-0000000	20	42	840

(續上頁)

01

			1,000	0000000-0000000	45	26	1,170
	H	89.3	1,600	0000000-0000000	20	595	11,900
			1,000	0000000-0000000	45	372	16,740
小計							31,955
129	I	31.51	1,600	0000000-0000000	20	210	4,200
			1,000	0000000-0000000	45	131	5,895
	J	154.59	1,600	0000000-0000000	20	1,030	20,600
			1,000	0000000-0000000	45	644	28,980
小計							59,675
總計		817.22					282,402
註：月租金計算式＝申報地價×面積×5%×÷12月（元以後無條件捨去）							