

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第660號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 陳漢洲律師

複代理人 黃馨寧律師

被告 臺岡企業股份有限公司

法定代理人 陳慶豐

被告 財團法人天律文教公益基金會

法定代理人 陳幼枝

共同

訴訟代理人 謝志揚律師

複代理人 吳建寰律師

上列當事人間請求拆除建物等事件，本院於民國114年10月27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○00000○00000○000○00000地號土地上，如附圖符號102(1)至102(4)、102-6(1)至102-6(3)、102-7(1)至102-7(4)、104(1)至104(10)、104-2(1)所示之地上物（面積合計475.71平方公尺，各地上物及其面積如附表所示）拆除、刨除後，將上開占用土地返還原告。

被告臺岡企業股份有限公司應給付原告新臺幣1萬6,571元，及自民國113年12月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自民國113年12月17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1,656元。

被告財團法人天律文教公益基金會應給付原告新臺幣1萬6,571元，及自民國113年12月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自民國113年12月17日起至返還本判決第一項所示土

01 地之日止，按月給付原告新臺幣1,656元。

02 訴訟費用由被告負擔。

03 本判決第一項於原告以新臺幣102萬5,000元為被告供擔保後，得
04 假執行；但被告如以新臺幣307萬4,493元為原告預供擔保，得免
05 為假執行。

06 本判決第二、三項於原告以新臺幣6,000元，另於每月履行期屆
07 至後以新臺幣600元，分別為被告臺岡企業股份有限公司、財團
08 法人天津文教公益基金會供擔保後，得假執行；但被告臺岡企業
09 股份有限公司、財團法人天津文教公益基金會如分別以新臺幣1
10 萬6,571元，另按月以新臺幣1,656元為原告預供擔保，得免為假
11 執行。

12 事實及理由

13 壹、程序方面

14 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
15 意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
16 之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而
17 補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加；
18 原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
19 案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第
20 1款、第2項、第256條、第262條第1項分別定有明文。本件
21 原告起訴時原以黃士楨為被告提起訴訟，嗣於民國113年12
22 月12日以民事追加被告、變更訴之聲明暨準備(一)狀追加臺
23 岡企業股份有限公司（下稱臺岡公司）、財團法人天津文教
24 公益基金會（下稱天津基金會）為被告，並聲明：(一)黃士
25 楨、臺岡公司應將坐落於臺中市○○區○○○段000○00000
26 ○00000○000○00000地號土地（下合稱系爭土地），如起
27 訴狀附表一「無權占用之範圍及面積」欄所示地上物拆除、
28 水泥地刨除，被告應將上開其所占用之土地返還原告。(二)被
29 告應各給付原告新臺幣（下同）1萬9,829元，及自民事追加
30 被告、變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
31 5%計算之利息。(三)被告應自民事追加被告、變更訴之聲明狀

繕本送達翌日起至返還第1項所示占用土地之日止，按月各給付原告1,984元。(四)第二項、第三項聲明如任一被告為給付，其他被告於給付範圍內，同免給付義務（見本院卷第81至91頁）。嗣本院囑託臺中市東勢地政事務所就系爭土地上之占用情形及面積測量並繪製收件日期文號114年3月11日東土測字第040700號之114年4月15日土地複丈成果圖（即本件判決附圖，下稱附圖），原告迭經變更聲明，並於114年10月2日具狀撤回對黃士楨之訴訟，最終變更聲明為：(一)臺岡公司及天津基金會應將坐落於系爭土地，如附表所示地上物拆除、水泥地刨除，臺岡公司及天津基金會應將占用之土地返還原告。(二)臺岡公司應給付原告1萬6,571元，及自民事追加被告、變更訴之聲明暨準備(一)狀（原告誤載為(二)，下稱追加變更狀）繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。(三)天津基金會應給付原告1萬6,571元，及自追加變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。(四)臺岡公司應自追加變更狀送達翌日起返還第1項所示占用土地之日止，按月給付原告1,656元。(五)天津基金會應自追加變更狀送達翌日起返還第一項所示占用土地之日止，按月給付原告1,656元（見本院卷第195至206頁）。被告就原告所為訴之變更或追加並無異議，而為本案之言詞辯論，應視為同意變更或追加，是原告追加被告及變更請求被告給付之金額部分，與前開規定相符，應予准許。又原告撤回對黃士楨之訴訟部分，業經被告黃士楨同意（見本院卷第207頁），已生合法撤回之效力。至原告依地政機關測量結果就被告應拆除地上物之具體位置及面積之特定，則僅係補充其聲明使之完足、明確，屬補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地均為原告管理之國有土地。臺岡公司、天津基金會無權占用系爭土地，經臺中市東勢地政事務所測量結果，確認其所占用之土地地號及面積如附圖所示，被告

01 不爭執其等為如附表所示地上物之所有權人或事實上處分權
02 人，已侵害系爭土地之所有權，自應拆除如附表所示地上
03 物，並將土地返還原告。又被告無權占用系爭土地，屬無法
04 律上原因受有利益，致原告受有損害，被告明知占用系爭土
05 地，卻遲不拆除改善，其等所受相當於租金之不當得利，應
06 依土地法第97條規定之限度內，以系爭土地113年申報地價
07 年息10%計算，被告2人應各給付原告自113年1月1日至同年1
08 0月31日止相當於租金之不當得利1萬6,571元，及自追加變
09 更狀送達被告之翌日起至返還如附表所示占用土地之日止，
10 各按月給付原告1,656元。爰依民法第767條、第179條規
11 定，提起本件訴訟等語。並聲明：

12 (一)被告應將坐落於系爭土地，如附表所示地上物拆除、水泥地
13 刨除，並將占用之土地返還原告。

14 (二)臺岡公司應給付原告1萬6,571元，及自追加變更狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。

16 (三)天律基金會應給付原告1萬6,571元，及自追加變更狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。

18 (四)臺岡公司應自追加變更狀送達翌日起返還第1項所示占用土
19 地之日止，按月給付原告1,656元。

20 (五)天律基金會應自追加變更狀送達翌日起返還第一項所示占用
21 土地之日止，按月給付原告1,656元

22 (六)原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：對被告共同占用系爭土地不爭執，惟系爭土地位
24 於臺中市石岡區，屬於位置相對偏遠、商業活動不發達之區
25 域，且週邊除寥寥數間工廠外，並無其他大型店家、賣場或
26 公共設施，後方亦緊鄰河川，無其他可供出入之道路，地理
27 條件不佳，至系爭土地未遭佔用之部分長年雜草叢生、車輛
28 無法通行，土地整體利用效益低落，原告請求依系爭土地申
29 報地價10%計算相當於租金之不當得利，其金額過高，應依
30 申報地價5%計算，並由被告2人各負擔一半。又如附表所示
31 地上物迄今為被告實際使用中，若拆除勢必要安排其他出入

道路，並重新規劃工廠產線，並非一蹴可幾，且附圖雖已測繪完成，但實際對應之應拆除位置即拆除線、地界點等仍待後續測量方能進行；再者，如附表所示地上物多與臺岡公司及天津基金會之合法建物相連接，就越界部分之建物拆除、結構補強作業仍須經委請結構技師、建築師等進行實地測試並獲取簽證後，始得向臺中市政府聲請拆除許可，況工地缺工已是常態問題，工程進度期程之掌控更屬難事，故本件拆屋還地之作業屬於非長期間不能履行之事項，被告多次表明願自配合自行拆除，堪認具誠意，爰請求按民事訴訟法第396條之規定，定2年之履行期間等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第218至219頁）：

- (一)臺中市○○區○○○段000○00000○00000○000○00000地號土地（合稱系爭土地）均為原告管理之國有土地。
- (二)被告臺岡企業股份有限公司、財團法人天津文教公益基金會為如附表所示地上物之所有權人或事實上處分權人，且共同占用系爭土地，占用土地地號及面積如臺中市東勢地政事務所收件日期文號114年3月11日東土測字第040700號土地複丈成果圖（即本判決附圖）所示（詳見附表）。被告均無占有使用系爭土地之正當權源，並同意將系爭土地上如附表所示之地上物拆除，將所占用之土地返還原告。
- (三)兩造同意以系爭土地113年度申報地價做為計算本件占用系爭土地相當於租金之不當得利之計算基準。

四、法院之判斷：

- (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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。原告主張系爭土地為其管理之國有土地，被告共同占用系爭土地，為如附表所示地上物之所有權人或事實上處分權人，惟被告並無占有使用系爭土地之正當權源等事實，業據提出系爭土地查詢資料、現況照片、地籍套繪成果圖為憑（見本院卷第23

01 至27、29至34頁），並經本院於114年4月15日會同兩造及臺
02 中市東勢地政事務所人員至系爭土地現場履勘測量，有本院
03 勘驗筆錄、現場照片（見本院卷第133至147頁），及臺中市
04 東勢地政事務所收件日期文號114年3月11日東土測字040700
05 號之114年4月15日土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第15
06 3至154頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。是原告依
07 民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將系爭土地上
08 如附表所示地上物拆除、刨除，並將所占用之土地返還原
09 告，自屬有據，應予准許。

10 (二)按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
11 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
12 間或命分期給付。經原告同意者，亦同，民事訴訟法第396
13 條第1項定有明文。被告雖請求就本件判命被告拆除地上物
14 返還土地部分，定2年之履行期間云云。惟本院審酌被告自
15 陳如附表所示之地上物係臺岡公司於88、89年間搭建，由時
16 任臺岡公司總經理之黃士楨施作，其後再移轉部分廠房、建
17 物予天律基金會等語（見本院卷第59、189頁），可見被告
18 無權占用系爭土地之時間已長達20餘年，而黃士楨現仍為臺
19 岡公司與天律基金會之董事，有商工登記資料、法人登記資
20 料可參（見本院卷第71至72、93頁），參以原告於112年間
21 即對黃士楨提出竊佔罪之告訴，黃士楨於警詢、偵訊時供
22 稱：原告於111年10月左右告知我們公司有土地占用情形，
23 工廠於76年完工營運，系爭土地上有蓋棚架跟廠房，是從合
24 法的建物延伸出去的，都是89年蓋的，知道那些是水利地，
25 當時沒有提出申請等語（見臺中地檢113年度偵字第1528號
26 卷《下稱偵卷》第15、118至119頁）；又原告之臺中管理處
27 八寶工作站職員李哲名於警詢時陳稱：我們於111年10月20
28 日有開立水利妨害通知單，限被告於111年12月20日前恢復
29 原狀，對方原本有跟管理處答應於112年6月26日前會自行拆
30 除，惟到目前為止尚未有動作等語（見偵卷第18至19頁），
31 並有水利妨害通知單為憑（見偵卷第27頁），可見被告係在

01 合法建物外，蓄意加建棚架、廠房無權占用系爭土地供己營
02 業使用，且於111年10月間經原告通知後，原曾承諾於112年
03 6月26日前自行拆除而未履行，嗣原告於113年12月12日追加
04 起訴被告（被告於113年12月16日收受追加變更狀，見本院
05 卷第113、115頁收件回執），迄本院114年10月27日言詞辯
06 論終結，亦已逾10個月，足認被告已有充分時間處理拆屋還
07 地事宜，詎被告仍消極緩慢處理，即有可議之處，審酌原告
08 遭被告長期占用系爭土地受損之利益及被告之情況，本院認
09 為本件尚無酌定履行期間之必要，併予說明。

10 (三)原告請求相當於租金之不當得利部分：

11 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
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
14 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
15 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
16 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
17 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
18 95號判決意旨參照）。被告占有使用系爭土地並無合法權
19 源，業經本院認定如前，參諸被告自陳如附表所示地上物係
20 臺岡公司於88、89年間搭建，其後再部分移轉予天律基金
21 會，而共同占用系爭土地等語（見本院卷第185、189頁），
22 被告自斯時起無合法權源占用系爭土地，已損害原告對系爭
23 土地之使用收益權利，其等因而獲得占有使用系爭土地如附
24 表所示面積土地之利益，原告自得依民法第179條規定請求
25 返還。是原告依民法第179條規定，請求被告給付自113年1
26 月1日起至同年10月31日止，及自追加變更狀送達被告之翌
27 日起至返還所占用土地之日止之不當得利，核屬有
28 據。

29 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
30 額年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，
31 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。又基地租金之

數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。查被告占用系爭土地係作為廠房及辦公室使用，有現場照片可稽（見本院卷第29至34、63至69、139至147頁），足認被告占用系爭土地非供住宅使用，自不受土地法第105條準用同法第97條規定之租金限制，惟該規定仍可作為計算本件返還不當得利之參考標準。本件被告所受之利益為系爭土地之占有使用，本院依系爭土地之位置、交通便利及繁榮程度、利用土地之經濟價值及被告所受利益等項，審酌系爭土地位在臺中市石岡區，附近多作工廠使用，鄰近省道臺3線，交通堪稱便利，被告占用系爭土地係作為廠房及辦公室使用，本院認為原告主張以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利金額，尚屬允當。被告抗辯應以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利金額，並無足採。

3.系爭土地於113年之申報地價各如附表所示，有系爭土地查詢資料可參（見本院卷第23至27頁），則以申報地價年息10%計算，被告共同占用系爭土地如附表所示之面積，被告2人自113年1月1日起至同年10月31日止分別可獲得相當於不當得利之數額為1萬6,571元【計算式： $(347 \times 64.51 + 1100 \times 15.22 + 270 \times 87.39 + 1100 \times 302.47 + 370 \times 6.12) \times 10\% \times 10/12 \times 1/2 = 16571$ ，元以下四捨五入】，又被告2人每月分別可獲得相當於租金之不當得利數額應為1,656元【計算式： $(347 \times 64.51 + 1100 \times 15.22 + 270 \times 87.39 + 1100 \times 302.47 + 370 \times 6.12) \times 10\% \times 1/12 \times 1/2 = 1656$ ，元以下四捨五入】。從而，原告請求被告2人分別返還自113年1月1日起至同年10月31日止，所受相當於租金之不當得利1萬6,571元，及自113年12月17日（被告於113年12月16日收受原告之追加變更狀，收件回執見本院卷第113、115頁）起至返還所占用土地之日止，每月可獲得相當於租金之不當得利金額1,656元，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告應將坐落系爭土地上，如附圖符號102(1)至102(4)、102-6(1)至102-6(3)、102-7(1)至102-7(4)、104(1)至104(10)、104-2(1)所示之地上物（面積合計475.71平方公尺，各地上物及其面積如附表所示）拆除、刨除後，將上開占用土地返還原告；及依民法第179條規定，請求臺岡公司、天津基金會應分別給付原告1萬6,571元，及自113年12月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自113年12月17日起至返還所占用土地之日止，按月給付原告1,656元，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
民事第二庭 法 官 李宜娟

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
書記官 李愛靜

附表：

編號	新金星 段地號	113年每平方 公尺申報地價 (新臺幣)	附圖符號	地上物	占用面積 (平方公尺)
1	102	347元	102(1)	建物	30.49
			102(2)	建物	31.33
			102(3)	水泥地	1.16

			102(4)	建物	1.53
	小計				64.51
2	102-6	1,100元	102-6(1)	建物	12.57
			102-6(2)	水泥地	0.56
			102-6(3)	建物	2.09
	小計				15.22
3	102-7	270元	102-7(1)	建物	0.57
			102-7(2)	水泥地	67.20
			102-7(3)	建物	13.66
			102-7(4)	建物	5.96
	小計				87.39
4	104	1,100元	104(1)	建物	89.07
			104(2)	建物	22.48
			104(3)	水泥地	31.63
			104(4)	鐵板	10.32
			104(5)	建物	59.16
			104(6)	建物	38.39
			104(7)	鐵板	4.69
			104(8)	水泥地	19.72
			104(9)	建物	11.84
			104(10)	地上物	15.17
	小計				302.47
5	104-2	370元	104-2(1)	建物	6.12
合計					475.71