

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第135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 黃曉薇律師

林琦勝律師

被告 胡倉睿（原名胡嘉昇）

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年9月23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0000地號、26-1地號、27-1地號等土地上，如附圖所示編號A部分面積共367平方公尺之鐵皮建物暨水泥地基、編號B部分面積14平方公尺之棚架暨水泥地基、編號D部分面積共253平方公尺之水泥地庭院，及上開土地上之鐵門、圍籬及雜物均除去騰空，並將上開土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬壹仟柒佰零參元，及自民國一百一十三年八月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一百一十三年八月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬零參佰零壹元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣陸佰參拾柒萬元為被告供擔保後，得為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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者，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

01 文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落於臺中市○○
02 區○○段0000地號、26-1地號、27-1地號(下分稱25-1地號
03 土地、26-1地號土地、27-1地號土地，合稱系爭土地)第2錄
04 土地上，如原證二略圖所示之建物、鐵皮棚房、庭院、水泥
05 地基、棚架、簡易棚房等地上物(詳以地政機關實測為準)除
06 去騰空，並將土地返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣
07 (下同)49萬3878元暨自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國112年7月1日
09 起至返還土地之日止，按月給付原告1萬805元(見豐簡卷第
10 17頁)。原告後續為數次變更聲明追加，最終於113年8月30
11 日以民事更正聲明暨陳報狀聲明：(一)被告應將坐落系爭土地
12 上，如臺中市雅潭地政事務所113年6月28日土地複丈成果圖
13 (即本判決附圖，下稱附圖)所示編號A部分面積共367平方
14 公尺之鐵皮建物暨水泥地基、編號B部分面積14平方公尺之
15 棚架暨水泥地基、編號D部分面積共253平方公尺之水泥地庭
16 院，及上開土地上之鐵門、圍籬及雜物(下合稱系爭地上
17 物)均除去騰空，並將土地返還予原告；(二)被告應給付原告
18 32萬7703元暨自113年8月13日更正聲明狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自113年8月1
20 日起至返還土地之日止，按月給付原告1萬301元；(三)被告應
21 給付原告18萬4000元暨自113年8月13日更正聲明狀繕本送達
22 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原
23 告就聲明第1項係配合附圖特定返還土地並拆除地上物之範
24 圍，屬更正事實上之陳述，就聲明第2項係減縮擴張請求不
25 當得利之金額，均合於上開規定，先予敘明。

26 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
27 訟法第386條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之
28 判決。

29 貳、實體部分：

30 一、原告主張：

31 (一)系爭土地係中華民國所有，並以原告為管理機關，被告對系

01 爭土地無合法占有權源，竟於其上設置建物、棚房、庭院、
02 水泥地基、棚架等地上物，原告爰依民法第767條之規定，
03 請求被告將前揭地上物除去騰空，並將所占有之系爭土地返
04 還原告。又被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當
05 得利，原告爰依民法第179條規定，請求被告應返還不當得
06 利，截至113年7月31日止，被告應給付原告共32萬7703元，
07 原告亦一併請求被告應自113年8月1日起至返還系爭土地之
08 日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1萬301元（具體
09 計算式如附表所示）。再者，被告原已與原告合意，被告將
10 就其先前無權占有25-1、26-1地號土地之補償金60萬1284
11 元，自103年1月起至107年12月止分期給付原告（共60期），
12 然被告僅給付至第37期，剩餘之23期均未給付，原告亦依被
13 告所出具之「占用國有土地應繳占用費用分期繳款承諾書」
14 （下稱系爭承諾書）請求被告一次給付剩餘款項18萬4000元
15 等語。

16 (二)並聲明：如程序部分變更後之聲明所示；並陳明願供擔保請
17 求准予假執行。

18 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
19 述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)系爭地上物無權占有系爭土地，原告得請求被告將系爭地上
22 物除去，並騰空返還占用土地：

23 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
25 段、中段定有明文。

26 2.查，就原告主張系爭土地為國有土地，其為管理機關，被告
27 之系爭地上物無權占有系爭土地，占有情形如附圖所示等
28 情，業經原告提出之系爭土地查詢資料可稽（見豐簡卷第21
29 -25頁），並經本院勘驗現場製有勘驗筆錄在卷可憑（見本
30 院卷第29-44頁），且經本院囑託臺中市雅潭地政事務所測
31 量並繪製有土地複丈成果圖（即附圖）可參（見本院卷第45

01 -47頁），被告對於原告上開主張，已於相當時期受合法通
02 知，亦未到庭或提出任何書狀爭執，則原告主張堪認為真。

03 3.因此，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
04 應除去系爭地上物，騰空返還占有之系爭土地予原告，為有
05 理由。

06 (二)原告得請求被告返還不當得利：

07 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
08 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
09 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
10 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
11 為度，非以請求人所受損害若干為準；而無權占有他人土
12 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
13 人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相
14 當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號
15 判決意旨參照）。又按城市地方基地租賃之租金，依土地法
16 第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價
17 額年息百分之10為限。

18 2.查，被告無權占有系爭土地，業經認定如前，又對於原告主
19 張被告自106年6月起即無權占有使用系爭土地至今一節，被
20 告未予爭執，亦堪認為真。則原告自得依民法第179條規
21 定，請求被告返還無權占有期間相當於租金之不當得利（原
22 告已扣除被告先前繳納之補償金金額）。本院審酌系爭土地
23 位於臺中市大雅區鬧區，鄰近有國中、國小、圖書館、全聯
24 福利中心，交通、生活機能尚屬良好，有原告所提之Google
25 地圖可佐（見本院卷第77頁），是認原告主張應以系爭土地
26 申報地價之年息百分之5為認定被告占用期間不當得利之數
27 額基準，應屬適當。是以，原告請求被告給付32萬7703元，
28 及自113年8月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付1萬30
29 1元，為有理由（具體計算式詳附表，均以申報地價年息百
30 分之5計算）。

31 (三)原告得請求被告清償尚積欠之補償金：

就原告主張，被告先前出具系爭承諾書，承諾將就過去無權占有25-1、26-1地號土地之補償金60萬1284元，自103年1月起至107年12月止分期給付原告(共60期)，然被告僅給付至第37期，剩餘之23期均未給付，金額共18萬4000元等情，據原告提出系爭承諾書為證(見豐簡卷第47-48頁)，被告對於原告上開主張，已於相當時期受合法通知，亦未到庭或提出任何書狀爭執，則原告主張堪認為真。而依系爭承諾書所載「立承諾書人連續二期逾期未繳，即視同全部到期」，是原告依系爭承諾書法律關係，請求被告給付剩餘之補償金18萬4000元，亦屬有據。

(四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。被告於收受原告以民事更正聲明狀繕本後，迄今未清償原告主張之不當得利債務32萬7703元、補償金債務18萬4000元，當應負給付遲延責任，則原告依上開規定，請求被告應加計自民事更正聲明暨陳報狀繕本送達翌日(為113年8月20日，見本院卷第59頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，當屬有據。

四、綜上所述，原告請求：被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部分面積共367平方公尺之鐵皮建物暨水泥地基、編號B部分面積14平方公尺之棚架暨水泥地基、編號D部分面積共253平方公尺之水泥地庭院，及上開土地上之鐵門、圍籬及雜物均除去騰空，並將土地返還予原告；被告應給付原告51萬1703元(計算式：不當得利32萬7703元+補償金18萬400

0元=51萬1703元)，及自113年8月20日起至清償日止，按週
年利率百分之5計算之利息，並自113年8月1日起至返還土地
之日止，按月給付原告1萬301元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰
就原告勝訴部分，酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

民事第五庭 法 官 潘怡學

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 113 年 10 月 25 日

書記官 蔡秋明

附圖：臺中市雅潭地政事務所收件日期文號113年5月15日雅土測
字第61900號土地複丈成果圖。

附表：

臺中市○○區○○段0000地號土地，附圖（編號A：170平方公尺、編號D：27平方公尺）每月應繳金額計算式=面積×申報地價×年息5%÷12月					
期間	申報地價	占用面積(平方公尺)	每月應繳(元以後無條件捨去)	占用月數	請求金額
00000-00000	3,900	197	3,201	24	7萬6824元
00000-00000	3,900	197	3,201	7	2萬2407元
合計					9萬9231元
臺中市○○區○○段0000地號土地，附圖（編號A：190平方公尺、編號D：133平方公尺）每月應繳金額計算式=面積×申報地價×年息5%÷12月					
期間	申報地價	占用面積(平方公尺)	每月應繳(元以後無	占用月數	請求金額

(續上頁)

01

			條件捨去)		
00000-00000	3,900	323	5,248	24	12萬5952元
00000-00000	3,900	323	5,248	7	3萬6736元
合計					16萬2688元
臺中市○○區○○段0000地號土地，附圖(編號A：7平方公尺、編號B：14平方公尺、編號D：93平方公尺)					
每月應繳金額計算式=面積×申報地價×年息5%÷12月					
期間	申報地價	占用面積(平方公尺)	每月應繳 (元以後無 條件捨去)	占用月數	請求金額
00000-00000	4,700	114	2,232	7	1萬5624元
00000-00000	4,400	114	2,090	24	5萬160元
00000-00000	3,900	114	1,852	24	4萬4448元
00000-00000	3,900	114	1,852	24	4萬4448元
00000-00000	3,900	114	1,852	7	1萬2964元
合計					6萬5784元
上開各筆土地總計					32萬7703元