

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第19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 蔡連祥

訴訟代理人 李易璋律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○○區○○段0000○0000地號土地上，如附圖所示圖示A面積522.29平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-26號）及地基拆除、圖示B面積352.72平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-28號）及地基拆除、圖示C面積662.48平方公尺之道路（太平區正光街201巷）剷除、圖示D面積562.80平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-24號）及地基拆除、圖示E面積404.45平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-22號）及地基拆除、圖示F面積11.96平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-20號）及地基拆除、圖示G面積7.63平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-10號）及地基拆除、圖示H面積671.48平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-8號）及地基拆除、圖示I面積706.88平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-6號）及地基拆除、圖示J面積626.14平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼太平區正光街201巷16-2號）及地基拆除、圖示K面積170.30平方公尺之道路（太平區正光街201巷）剷除及騰空，並將土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣93,199元暨自民國113年9月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自民國113年9月1日起

01 至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣6,657元。
02 訴訟費用由被告負擔。
03 本判決第1項於原告以新臺幣4,542,000元為被告供擔保後得假執
04 行。但被告以新臺幣13,627,000元為原告供擔保後，得免為假執
05 行。
06 本判決第2項命被告給付原告新臺幣93,199元本息部分，於原告
07 以新臺幣31,000元為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣
08 93,199元為原告預供擔保，得免為假執行。命被告按月給付原告
09 新臺幣6,657元部分，於原告按月以新臺幣2,000元為被告供擔保
10 後得假執行；但被告如按月以新臺幣6,657元為原告預供擔保，
11 得免為假執行。

12 事實及理由

13 壹、程序部分

14 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
15 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
16 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
17 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
18 文。本件原告起訴聲明第1、2項為：「(一)被告應將坐落臺中
19 市○○區○○段0000地號第1錄、63-2地號第1錄土地（下稱
20 系爭土地）上，如原證二略圖所示之私設巷道、鋼樑鐵皮棚
21 房棚架、廠院、正光街201巷16-2、16-6、16-8號、鐵皮浪
22 板棚房棚架等地上物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，
23 並將土地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1
24 3,782元暨自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
25 年利率百分之5計算之利息。並自民國112年9月1日起至返還
26 土地之日止，按月給付原告6,891元。」嗣於本院囑託地政
27 機關測量後，原告於113年9月10日依臺中市太平地政事務所
28 鑑測日期113年3月7日土地複丈成果圖（下稱附圖），變更
29 聲明為如後述原告聲明所示（見本院卷第145頁），核原告
30 更正聲明第1項請求被告拆除之範圍、面積部分，屬不變更
31 訴訟標的而更正事實上陳述；其更正聲明第2項請求被告給

01 付之金額部分，屬擴張應受判決事項之聲明，均與法無違，
02 應予准許。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，由原告管理。兩造於
05 95年6月5日簽立國有耕地放租租賃契約書（下稱系爭租
06 約），約定由被告承租系爭土地，惟經原告勘查發現系爭土
07 地上存有建物，有非供耕作使用情事，原告乃依系爭租約第
08 五條特約事項第(七)項及第四條其他約定事項第(八)項、第(九)
09 項、第(十)項約定，自98年10月起終止兩造間之租賃關係，惟
10 被告所有之如附圖圖示A至K所示之鐵皮建物、道路（下稱系
11 爭地上物）迄今仍無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1
12 項及系爭租約之規定，請求被告除去騰空系爭地上物，並返
13 還系爭土地予原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於
14 租金之不當得利，爰依民法第179條規定，請求被告給付不
15 當得利共93,199元暨自更正聲明狀繕本送達翌日（即113年9
16 月11日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
17 並自113年9月1日起至返還土地之日止，按月給付原告6,657
18 元等語。並聲明：如主文第1至2項所示；願供擔保請准宣告
19 假執行。

20 二、被告則以：伊為系爭土地上未登記工廠占用人，伊願意拆除
21 系爭地上物，然需要時間處理租約後，再將房屋、道路拆還
22 予原告，對於原告請求不當得利之金額、時間及範圍無意見
23 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，
24 願供擔保免為假執行。

25 三、本院得心證之理由：

26 (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；
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
28 段及中段分別定有明文。經查，原告主張其為系爭土地之管
29 理機關，系爭租約已於98年10月起終止，被告所有之地上物
30 現無權占用如附圖圖示A至K所示之土地等事實，業據原告提
31 出土地建物查詢資料、地籍圖查詢資料、現況照片圖、國有

01 耕地放租租賃契約書、財政部國有財產局臺灣中區辦事處99
02 年11月16日台財產中管字第09995036521號函、收回經終止
03 租約之國有土地點交紀錄、委託書等為證（見本院卷第15-3
04 3頁），並經本院會同兩造及囑託臺中市太平地政事務所人
05 員到場勘驗測量屬實，有勘驗筆錄及附圖在卷可稽（見本院
06 卷第79-81頁、第103頁），復為被告所不爭執，堪信屬實。
07 被告無權占有且妨害原告所有權之行使，原告依民法第767
08 條第1項規定，請求被告將系爭地上物拆除、刨除及騰空，
09 並將系爭土地返還原告，自屬有據，應予准許。

10 (二)次按無法律上原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
11 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
12 額，民法第179條前段、第181條後段分別定有明文。又無權
13 占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成
14 土地所有權人之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台
15 上字第1695號判決意旨參照）。被告無權占有原告所有之系
16 爭土地，自受有利益，並致原告受有無法使用系爭土地之損
17 害，原告請求被告償還相當於租金之不當得利，自屬有據。
18 又被告對於原告計算不當得利之金額、時間及範圍並不爭執
19 （見本院卷第162頁），則原告主張以系爭土地申報地價340
20 元，年息百分之5計算，請求被告給付自112年7月1日起至11
21 3年8月31日止之不當得利49,915元【計算式：340元×（占用
22 面積2516.7+2182.43平方公尺）×5%×14/12月=93,199
23 元，元以下四捨五入），及自113年9月1日起至返還土地之
24 日止，按月給付相當於租金之不當得利5,593元（計算式：3
25 40元×（占用面積2516.7+2182.43平方公尺）×5%÷12月=
26 6,657元，元以下四捨五入），即無不合。

27 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項、第179條
28 規定，請求被告將如附圖圖示A至K所示之系爭地上物拆除、
29 刨除及騰空，並將系爭土地返還予原告，並請求被告給付原
30 告93,199元，暨自更正聲明狀繕本送達之翌日即113年9月11
31 日（見本院卷第145頁）起至清償日止，按週年利率百分之5

01 計算之利息，並自113年9月1日起至返還土地之日止，按月
02 給付原告6,657元，均有理由，應予准許。

03 五、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
04 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
06 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

09 民事第五庭 法官 陳冠霖

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

14 書記官 許千士