

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第21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 吳却

訴訟代理人 劉詠誌

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將臺中市○○區○○段○○○○○○○○地號土地上，如附圖即臺中市興地政事務所複丈日期民國一一三年八月六日土地複丈成果圖所示符號B部分，面積九五·一平方公尺之磚造鐵皮平房、鋼構鐵皮、棚架除去騰空及水泥地基剷除；符號C部分，面積一四〇·六平方公尺之磚造鐵皮平房、鋼構鐵皮、棚架、鐵皮圍牆除去騰空及水泥地基剷除；符號D部分，面積三七平方公尺之水泥建造物、鐵皮圍牆除去騰空及水泥地基剷除，並將該部分土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新台幣壹拾伍萬玖仟壹佰玖拾肆元，及自民國一一三年九月二十五日起至清償日止按年息百分之五計算之利息；暨自民國一一三年九月一日起至返還前項所示土地之日止，按月給付原告新台幣壹萬壹仟參佰柒拾壹元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告以新台幣壹仟參佰陸拾貳萬元供擔保後，均得假執行。但被告如以新台幣肆仟零捌拾伍萬柒仟壹佰玖拾肆元為原告預供擔保後，均得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 理由

02 壹、程序部分

03 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，  
05 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  
06 加，民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明  
07 文。經查，原告起訴時原聲明請求：「一、被告應將坐落臺  
08 中市○○區○○段00地號第2錄、93-1地號第1、2錄土地  
09 （下合稱系爭土地，若係各別土地部分則以地號稱之）上，  
10 如原證二略圖所示之磚棚造平房、庭院、棚架、堆放雜物、  
11 圍牆內水泥地(上有帆布棚房)等地上物除去騰空，並將土地  
12 返還予原告。二、被告應給付原告新台幣(下同)75384元，  
13 暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5  
14 計算之利息。並自民國112年11月1日起至返還土地之日止，  
15 按月給付原告18841元。三、願供擔保請准予宣告假執  
16 行。」等情(參見本院卷第11頁)。嗣於113年9月19日具狀更  
17 正聲明為：「一、被告應將系爭土地上，如臺中市中興地政  
18 事務所(下稱中興地政所)113年8月6日土地複丈成果圖(下稱  
19 附圖)所示符號B、面積951平方公尺之磚造鐵皮平房、鋼構  
20 鐵皮、棚架除去騰空及水泥地基刨除；符號C、面積1406平  
21 方公尺之磚造鐵皮平房、鋼構鐵皮、棚架、鐵皮圍牆除去騰  
22 空及水泥地基刨除；符號D、面積37平方公尺之水泥建造  
23 物、鐵皮圍牆除去騰空及水泥地基刨除，並將土地返還予原  
24 告。二、被告應給付原告265314元暨自本件更正聲明狀繕本  
25 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；  
26 並自113年9月1日起至返還土地之日止，按月給付原告18951  
27 元。」，其餘聲明不變等情，有該日民事更正聲明狀可憑  
28 (參見本院卷第151頁)。本院審酌原告上開更正請求，其請  
29 求之原因事實及訴訟標的法律關係並未變更，更正後聲明第  
30 1項部分係配合地政機關勘測後測量成果而為更正，屬於不  
31 變更訴訟標的而更正事實上之陳述；另更正後聲明第2項部

01 分係增加請求返還不當得利金額而已，核屬擴張應受判決事  
02 項之聲明，依前揭民事訴訟法第255條第1項第3款規定，亦  
03 非訴之變更或追加，毋庸徵得被告之同意，是原告所為上揭  
04 更正聲明，核無不合，均應准許，先予敘明。

## 05 貳、實體部分

### 06 一、原告主張：

07 (一)系爭土地係中華民國所有，由原告管理，被告未經原告同  
08 意，自不詳時間起擅自以磚造鐵皮平房、鋼構鐵皮、棚  
09 架、鐵皮圍牆、水泥地基等地上物(下稱系爭地上物)無權  
10 占有系爭土地如附圖所示，即符號B、面積951平方公尺，  
11 符號C、面積1406平方公尺，符號D、面積37平方公尺，爰  
12 依民法第767條第1項規定請求被告應將系爭地上物除去騰  
13 空，並將上開無權占有部分之土地返還予原告。

14 (二)被告無權占有系爭土地如附圖所示符號B、C、D部分，無  
15 法律上原因受有相當於租金之利益，其中被告無權占有93  
16 地號土地如附圖所示符號B、面積951平方公尺，原告就此  
17 部分依土地法第97條規定限度內，以申報地價年息5%計  
18 算，請求被告應給付自112年7月1日起至113年8月31日止  
19 共14個月之不當得利105392元，及自113年9月1日起至返  
20 還土地之日止，按月給付原告7528元；又被告無權占有93  
21 -1地號土地如附圖所示符號C部分、面積1406平方公尺，  
22 符號D部分、面積37平方公尺，原告就此部分亦依土地法  
23 第97條規定限度內，以申報地價年息5%計算，請求被告  
24 應給付自112年7月1日起至113年8月31日止共14個月之不  
25 當得利159922元，及自113年9月1日起至返還土地之日  
26 止，按月給付原告11423元。爰依民法第179條不當得利  
27 規定請求被告給付原告相當於租金之不當得利共計265314  
28 元(計算式： $105392+159922=265314$ )，並應自113年9月  
29 1日起至返還土地之日止，按月給付原告18951元(計算  
30 式： $7528+11423=18951$ )。

31 (三)並聲明：1、如主文第1項所示。2、被告應給付原告26531

01 4元暨自本件更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
02 週年利率百分之5計算之利息；並自113年9月1日起至返還  
03 土地之日止，按月給付原告18951元。3、願供擔保請准予  
04 宣告假執行。

05 二、被告則以其對附圖所示之占用情形沒有意見，被告願意拆屋  
06 還地，但因內部尚飼養羊隻，需要3個月之作業時間處理，  
07 被告已持續在拆除系爭地上物，預計113年年底可以拆除完  
08 畢及返還土地等語抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

09 三、法院之判斷：

10 (一)查民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事實，  
11 經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法  
12 官前自認者，無庸舉證。」，而當事人或其訴訟代理人於  
13 訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事  
14 人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁  
15 判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為  
16 與自認之事實相反之認定(參見最高法院101年度台上字第  
17 1029號民事裁判意旨)。原告主張被告於上揭時間無權占  
18 有系爭土地一部之事實，已據其提出系爭土地登記謄本、  
19 地籍圖謄本、系爭土地使用現況略圖及現場照片等各在卷  
20 為憑，亦為被告不爭執。又本院依原告聲請囑託中興地政  
21 所指派測量員於113年8月6日上午會同本院及兩造履勘現  
22 場測量屬實，測量成果確認系爭土地上確有被告無權占有  
23 如附圖所示符號B、面積951平方公尺之磚造鐵皮平房、鋼  
24 構鐵皮、棚架及水泥地基；符號C、面積1406平方公尺之  
25 磚造鐵皮平房、鋼構鐵皮、棚架、鐵皮圍牆及水泥地基刨  
26 除；符號D、面積37平方公尺之水泥建造物、鐵皮圍牆及  
27 水泥地基各情，並製有勘驗筆錄、現場照片與中興地政所  
28 113年8月27日中興地所二字第1130009462號函檢送附圖各  
29 在卷可參(參見本院卷第115至135、139至141頁)，兩造就  
30 上開附圖亦均表示無意見(參見本院卷第157頁)，被告更  
31 於113年6月19日言詞辯論期日當庭表示願意拆屋還地等

01 語，並經記明筆錄在卷，則依前揭民事訴訟法第279條第1  
02 項規定及最高法院101年度台上字第1029號民事裁判意  
03 旨，就原告主張被告無權占有系爭土地之事實應發生被告  
04 自認之效力，此項自認即有拘束兩造當事人及法院之效  
05 力，法院應認被告此部分自認之事實為真正，並據為裁判  
06 之基礎，在未經被告合法撤銷其自認前，法院不得為與自  
07 認之事實相反之認定，是原告此部分主張自堪信為真實。

08 (二)原告依民法第767條第1項規定請求被告將系爭地上物除去  
09 騰空，並將系爭土地如附圖所示符號B、C、D部分返還予  
10 原告，為有理由：

11 1、又民法第767條第1項前段、中段規定：「所有人對於無權  
12 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有  
13 權者，得請求除去之。」。而民法第767條所謂無權占  
14 有，係指於所有人行使請求權時，無正當之權利而占有其  
15 物，或雖有占有之權利而其權利已歸消滅而言。至其取得  
16 占有之原因如何，在所不問(參見最高法院78年度台上字  
17 第352號民事裁判意旨)。是原告主張系爭土地均為國有，  
18 原告為管理機關，而被告所有系爭地上物無權占有系爭土  
19 地如附圖所示符號B、C、D部分乙節，既經被告自認上  
20 情，則被告所有系爭地上物占有使用系爭土地既欠缺法律  
21 上正當權源，即為無權占有，原告依前揭民法第767條第1  
22 項規定請求被告將系爭地上物除去騰空，並將系爭土地如  
23 附圖所示符號B、C、D部分返還予原告，洵屬有據 應予准  
24 許。

25 2、另判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被  
26 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履  
27 行期間，民事訴訟法第396條第1項前段設有規定。被告雖  
28 抗辯稱願意拆屋還地乙節，但於113年6月19日言詞辯論期  
29 日先稱：「需要3個月作業時間處理」等語(參見本院卷第  
30 95頁)，又於113年9月25日言詞辯論期日稱：「預計今年  
31 (113年)年底前可以完成拆屋還地」等語(參見本院卷第15

01 8頁)，顯然被告欠缺履行其承諾之真意，而本件起訴狀繕  
02 本已於112年12月5日合法送達被告，有送達證書1紙可稽  
03 (參見本院卷第41頁)，迄至本件言詞辯論終結之日止已逾  
04 9個月餘，被告已有充分時間處理拆屋還地事宜，詎被告  
05 仍消極緩慢處理，即有可議之處，故本院認為本件尚無酌  
06 定履行期間之必要，併予說明。

07 (三)原告依民法第179條規定請求被告返還所受相當於租金利  
08 益之不當得利，亦有理由：

09 1、又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
10 利益，民法第179條定有明文。而依不當得利之法則請求  
11 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有  
12 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之  
13 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人  
14 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(參  
15 見最高法院61年度台上字第1695號民事裁判意旨)。另城  
16 市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價  
17 額年息10%為限，土地法第97條第1項亦有明文，此條項  
18 規定，依土地法第105條規定，於租用基地建築房屋準用  
19 之。另土地法第105條準用同法第97條規定，建築基地之  
20 租金按申報價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額  
21 而言，並非必須照申報地價額年息10%計算，尚須斟酌基  
22 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價  
23 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定(參  
24 見最高法院84年度台上字第1447號民事裁判意旨)。且基  
25 地租金，依土地法第97條第1項規定所謂土地價額，依土  
26 地法施行法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定地  
27 價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定  
28 所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之  
29 土地公告現值(參見最高法院88年度台上字第108號民事裁  
30 判意旨)。

31 2、原告主張被告自112年7月1日起既無法律上正當權源，而

01 以系爭地上物占有使用系爭土地如附圖所示符號B、C、D  
02 部分，即屬無法律上原因而占有使用原告管理之國有土  
03 地，致原告受有損害，而被告同時獲得相當於租金之利  
04 益，依前揭民法第179條規定及最高法院61年度台上字第1  
05 695號民事裁判意旨，被告即應成立不當得利，原告自得  
06 請求被告返還使用收益系爭土地如附圖所示符號B、C、D  
07 部分相當於租金之利益甚明。又系爭土地坐落臺中市南屯  
08 區同安南巷旁，地處偏僻，而被告在系爭土地上搭建鋼構  
09 1層鐵皮棚架飼養羊隻乙節，亦有前揭勘驗筆錄及現場照  
10 片各在卷可查(參見本院卷第115至135頁)，本院審酌系爭  
11 土地坐落位置尚屬偏僻、並非繁榮街廓地區，僅依賴產業  
12 道路對外聯絡，交通並非便利，則被告利用系爭土地之經  
13 濟價值顯然不高，被告所得利益亦非鉅額等情狀，認為原  
14 告請求以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金利益  
15 之不當得利，尚嫌過高，應酌減為按申報地價年息3%計  
16 算，方屬適當。是原告請求被告給付自112年7月1日起至1  
17 13年8月31日日止無權占有系爭土地如附圖所示符號B、  
18 C、D部分，共計14個月之不當得利為159194元，及自113  
19 年9月1日起至返還占用系爭土地如附圖所示符號B、C、D  
20 部分之日止，按月給付原告11371元之範圍(計算式詳如附  
21 表所示)，為有理由，應予准許，逾此金額之請求，即無  
22 理由，應予駁回。

- 23 3、另給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
25 權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債  
26 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
27 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
28 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2  
29 33條第1項前段及第203條分別定有明文。原告請求被告返  
30 還相當於租金利益之不當得利159194元，核屬無確定期限  
31 之給付，而本件民事更正聲明狀繕本至遲已於113年9月24

01 日合法送達被告(參見本院卷第157頁)，則原告請求自民  
02 事更正聲明狀繕本送達翌日即113年9月25日起至清償日止  
03 按年息百分之5計算之利息，即有理由，併准許之。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求被告將系爭地  
05 上物除去騰空，並將系爭土地如附圖所示符號B、C、D部分  
06 返還予原告，另依民法第179條不當得利規定請求被告返還  
07 14個月之不當得利159194元，及自113年9月1日起至返還占  
08 用系爭土地如附圖所示符號B、C、D部分之日止，按月給付  
09 原告11371元範圍內，洵屬正當，應予准許，原告就請求返  
10 還不當得利部分逾此金額之請求，為無理由，應予駁回。又  
11 原告就請求返還不當得利准許部分，並請求自民事更正聲明  
12 狀繕本送達翌日即113年9月25日起至清償日止按年息百分之  
13 5計算之利息，亦有理由，併准許之。

14 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核與  
15 民事訴訟法第390條第2項規定相符，茲酌定相當擔保金額，  
16 予以准許。又原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失其依  
17 附，併駁回之。另被告雖未陳明如受不利判決，願供擔保請  
18 准免為假執行部分，然本院認為民事訴訟當事人利益均等原  
19 則，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保  
20 金額，命被告供擔保後亦得免為假執行。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
22 據，經本院審酌後，核與本件判決之結果不生影響，爰不逐  
23 一論述，併此敘明。

24 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日  
26 民事第一庭 法官 林金灶

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日  
31 書記官 張哲豪

01 附表：(金額新臺幣元)

02 按月應給付不當得利之計算式：占用面積×申報地價×3%×1/12

03

附圖符號	占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	按月應給付不當得利(依原告主張元以下無條件捨去)	占用期間(14個月)之不當得利
B	112年7月1日起至113年8月31日止	1900	951	4517元	63238元
C、D	112年7月1日起至113年8月31日止	1900	1443(符號C部分1406+符號D部分37=1443)	6854元	95956元
合計：				11371元	159194元