

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第85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 程光儀律師

張義群律師

複代理人 廖志剛律師

林泓均律師

被告 張金聰

訴訟代理人 張慶在

被告 林阿雪

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、被告張金聰應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地上如附圖1所示B1、C1部分、同段973地號土地上如附圖1所示B2、C2部分、同段986地號土地上如附圖1所示C3部分、臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖1所示C5、D1部分、同段219地號土地上如附圖1所示C4、D2部分之地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

二、被告張金聰應給付原告新臺幣壹拾壹萬貳仟參佰肆拾貳元，及自民國一百一十三年一月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年十二月一日起至返還第一項聲明所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟伍佰貳拾捌元。

三、被告林阿雪應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地上如附圖1所示A1部分、同段973地號土地上如附圖1所示A2部分之地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

四、被告林阿雪應給付原告新臺幣參萬參仟玖佰陸拾陸元，及自

01 民國一百一十三年一月二十四日起至清償日止，按年息百分  
02 之五計算之利息，並自民國一百一十二年十二月一日起至返  
03 還第三項聲明所示土地之日止，按月給付原告新臺幣捌佰捌  
04 拾貳元。

05 五、訴訟費用（除減縮外）由被告林阿雪負擔百分之二十五，餘  
06 由被告張金聰負擔。

07 六、本判決第一、二項於原告以新臺幣貳佰伍拾壹萬元為被告張  
08 金聰供擔保後，得為假執行；如被告張金聰以新臺幣柒佰伍  
09 拾貳萬伍仟肆佰陸拾參元為原告預供擔保後，得免為假執  
10 行。

11 七、本判決第三、四項於原告以新臺幣捌拾捌萬元為被告林阿雪  
12 供擔保後，得為假執行；如被告林阿雪以新臺幣貳佰陸拾貳  
13 萬玖仟貳佰貳拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序部分：

16 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
17 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
18 條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時係聲明：(一)被告  
19 張金聰應將坐落於臺中市○○區○○段00000地號土地（以  
20 下土地均坐落臺中市西屯區，是以下說明均僅記載段、地  
21 號）上如起訴狀附圖（下稱附圖）B部分、永安段986地號土  
22 地上如附圖紅色圈3所示、民安段219地號土地上如附圖所示  
23 之磚及鐵皮造棚房、永安段973地號土地上如附圖紅色圈3所  
24 示之磚、鐵皮造棚房及庭院、民安段218地號土地上如附圖  
25 紅色圈2所示之磚及鐵皮造棚房、棚架，刨除、移除、騰空  
26 後，將占用面積共計229.78平方公尺(實際面積以測量為準)  
27 之土地返還予原告；(二)被告林阿雪應將坐落永安段971-5地  
28 號土地上如附圖A部分所示、永安段973地號土地上如附圖紅  
29 色圈4所示之磚及鐵皮造棚房，刨除、移除、騰空後，將占  
30 用面積共計95.53平方公尺(實際面積以測量為準)之土地返  
31 還予原告；(三)被告張金聰應給付原告新臺幣（下同）11萬96

01 35元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
02 5計算之利息，另自民國112年12月1日起至被告返還第一項  
03 聲明所示土地之日止，按月給付原告2579元；(四)被告林阿雪  
04 應給付原告3萬4715元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
05 止，按年息百分之5計算之利息，另自112年12月1日起至被  
06 告返還第二項聲明所示土地之日止，按月給付原告925元  
07 (見本院卷第11至12頁)。嗣經本院囑託臺中市中興地政事  
08 務所現場測量後，原告於113年8月9日具狀變更聲明為：(一)  
09 被告張金聰應將坐落於永安段971-5地號土地上如臺中市中  
10 興地政事務所收件日期文號113年4月24日興土測字第4580  
11 0、45900號土地複丈成果圖(下稱附圖1)所示B1、C1部  
12 分、同段973地號土地上如附圖1所示B2、C2部分、同段986  
13 地號土地上如附圖1所示C3部分、民安段218地號土地上如附  
14 圖1所示C5、D1部分、同段219地號土地上如附圖1所示C4、D  
15 2部分之地上物拆除後，將上開占用面積共計220.73平方公  
16 尺之土地騰空返還予原告；(二)被告林阿雪應將坐落於永安段  
17 971-5地號土地上如附圖1所示A1部分、同段973地號土地上  
18 如附圖1所示A2部分之地上物拆除後，將上開占用面積共計9  
19 2.19平方公尺之土地騰空返還予原告；(三)被告張金聰應給付  
20 原告11萬2342元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
21 按年息百分之5計算之利息，另自112年12月1日起至被告返  
22 還第一項聲明所示土地之日止，按月給付原告2528元；(四)被  
23 告林阿雪應給付原告3萬3966元，及自起訴狀繕本送達翌日  
24 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自112年12月  
25 1日起至被告返還第二項聲明所示土地之日止，按月給付原  
26 告882元等語(見本院卷第211-212頁)。原告前開訴之變更  
27 屬應受判決事項聲明之減縮，核與上開規定相符，應予准  
28 許，合先敘明。

29 貳、實體部分：

30 一、原告主張：

31 (一)永安段971-5、973、986地號、民安段218、219地號等土地

01 (下合稱系爭土地)為國有土地，原告為管理機關。被告張  
02 金聰無權占有永安段971-5、973、986地號、民安段218、21  
03 9地號等土地，被告林阿雪無權占用永安段971-5、973地號  
04 等土地，並均於其上建有地上物。

05 (二)原告爰依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告張  
06 金聰應將坐落於永安段971-5地號土地上如附圖1所示B1、C1  
07 部分、同段973地號土地上如附圖1所示B2、C2部分、同段98  
08 6地號土地上如附圖1所示C3部分、民安段218地號土地上如  
09 附圖1所示C5、D1部分、同段219地號土地上如附圖1所示C  
10 4、D2部分之地上物拆除，將上開占用面積共計220.73平方  
11 公尺之土地騰空返還予原告。又被告張金聰自108年起即無  
12 權占有上開土地，自應依民法第179條規定，對被告負返還  
13 不當得利之責任，扣除被告張金聰前已就部分土地繳納補償  
14 金予原告後，原告得對被告張金聰請求返還不當得利11萬23  
15 42元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
16 5計算之利息，並自112年12月1日起至被告返還前開土地之  
17 日止，按月給付原告2528元（具體計算式如附表一所示）。

18 (三)原告亦依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告林  
19 阿雪將坐落永安段971-5地號土地上如附圖1所示A1部分、同  
20 段973地號土地上如附圖1所示A2部分之地上物拆除後，將上  
21 開占用面積共計92.19平方公尺之土地騰空返還予原告。又  
22 被告林阿雪自108年起即無權占有上開土地，自應依民法第1  
23 79條規定，對被告負返還不當得利之責任，扣除被告林阿雪  
24 前已就部分土地繳納補償金予原告後，原告得對被告林阿雪  
25 請求返還不當得利3萬3966元及自起訴狀繕本送達翌日起至  
26 清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自112年12月1日  
27 起至被告返還前開土地之日止，按月給付原告882元（具體  
28 計算式如附表二所示）。

29 (四)並聲明：如程序部分變更後聲明所示。

30 二、被告則以：

31 (一)張金聰部分：

01 伊係於70幾年蓋建鐵皮建物，目前是作為放置木材工藝品、  
02 木材加工物之倉庫使用，對於上開鐵皮建物有占有原告土地  
03 一事，被告不爭執，但只要原告通知被告繳納補償金，被告  
04 即會按時繳納。又對於原告要拆除伊之地上物沒有意見，但  
05 附圖1所示D1、D2對應之木造棚架非伊所搭建使用，內部放  
06 置之物品亦不清楚何人所有。請求能酌減原告請求返還不當  
07 得利之數額等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2.  
08 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

09 (二)林阿雪部分：

10 原告所主張之地上物為伊所有，為伊祖先留下來的，裡面有  
11 堆放木頭，對於原告請求拆除，伊沒有意見，伊也願意給付  
12 原告請求之3萬3966元，但原告主張之每個月應給付之不當  
13 得利金額，應該由原告自行負責，伊無須給付等語。

14 三、本院之判斷：

15 (一)被告無權占有系爭土地，原告得請求被告將其等之地上物拆  
16 除，並騰空返還占用土地：

- 17 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。  
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前  
19 段、中段定有明文。
- 20 2. 系爭土地為中華民國所有，由財政部國有財產署管理；系爭  
21 土地上搭建有3棟鐵皮及磚造建物，及1個木造棚架，上開地  
22 上物占用系爭土地之位置及面積如附圖1所示等情，有原告  
23 所提出之系爭土地查詢資料可稽（見本院卷第43-51頁），  
24 並經本院勘驗現場製有勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷第143-  
25 156頁），並經本院囑託臺中市中興地政事務所測量並繪製  
26 有土地複丈成果圖（即附圖1）可參（見本院卷第159-161  
27 頁），堪認為真。
- 28 3. 就原告請求被告張金聰拆除地上物、返還土地部分。原告主  
29 張坐落永安段971-5地號土地上如附圖1所示B1、C1部分、同  
30 段973地號土地上如附圖1所示B2、C2部分、同段986地號土  
31 地上如附圖1所示C3部分、民安段218地號土地上如附圖1所

01 示C5、D1部分、同段219地號土地上如附圖1所示C4、D2部分  
02 之地上物（即現場之2棟鐵皮及磚造建物、1個木造棚架）為  
03 被告張金聰所有，且屬無權占有；被告張金聰則抗辯其中附  
04 圖1所示D1、D2之木造棚架並非其搭建，對原告其餘所述無  
05 意見等語。查，被告張金聰之訴訟代理人於本院至現場行勘  
06 驗程序時，已當場表示原告所指之2棟鐵皮及磚造建物、1個  
07 木造棚架均為其所有等語，有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷  
08 第143-150頁），已生自認效力。被告嗣後另辯稱附圖1所示  
09 D1、D2之木造棚架並非其所有云云，顯不可採。既被告張金  
10 聰確無權占有上開地上物坐落之土地，則原告民法第767條  
11 第1項前段、中段規定，請求被告張金聰拆除上開地上物，  
12 騰空返還占有土地，為有理由。

- 13 4. 就原告請求被告林阿雪拆除地上物、返還土地部分。原告主  
14 張坐落永安段971-5地號土地上如附圖1所示A1部分、同段97  
15 3地號土地上如附圖1所示A2部分之地上物（即現場之1棟鐵  
16 皮及磚造建物）為被告林阿雪所有，且屬無權占有；被告林  
17 阿雪對於原告主張不爭執。則原告依民法第767條第1項前  
18 段、中段規定，請求被告林阿雪拆除上開地上物，騰空返還  
19 占有土地，為有理由。

20 (二)原告得請求被告返還不當得利：

- 21 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  
22 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求  
23 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
24 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
25 為度，非以請求人所受損害若干為準；而無權占有他人土  
26 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求  
27 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  
28 當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號  
29 判決意旨參照）。又按城市地方基地租賃之租金，依土地法  
30 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  
31 額年息百分之10為限。另按土地所有人固得依不當得利法則

01 向無權占用土地之人請求返還相當於租金之損害，惟其數  
02 額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌土地之位置、工商業  
03 繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等為決  
04 定。

- 05 2. 被告張金聰、林阿雪對於原告以民事變更聲明狀之附表主張  
06 其等自108年起即無權占有系爭土地等情，並未爭執，則原  
07 告主張其得依民法第179條規定，請求被告就無權占有系爭  
08 土地所有相當於租金之不當得利返還予原告（扣除被告先前  
09 自行繳納之補償金數額）等語，當屬可採。
- 10 3. 查，系爭土地位於臺中市西屯區永安二巷巷內，鄰近有西屯  
11 路三段、福雅路，交通地點尚稱便利，有Google地圖可佐  
12 （見本院卷第225頁），堪認為真，再衡酌被告所有之地上  
13 物目前係供作置放木材等物品使用，則本院認原告主張就不  
14 當得利之計算應以系爭土地申報地價之年息百分之5為適  
15 當，尚屬可採。
- 16 4. 是以，原告主張其得依民法第179條規定，請求被告張金聰  
17 返還不當得利11萬2342元（見附表一合計金額），並自112  
18 年12月1日起至被告返還永安段971-5地號、973地號、986地  
19 號、民安段218地號、219地號等土地之日止，按月給付原告  
20 2528元（計算式：949元+369元+93元+939元+178元=2528  
21 元）（就各筆土地之不當得利數額詳附表一）；請求被告林  
22 阿雪返還不當得利3萬3966元（見附表二合計金額），並自1  
23 12年12月1日起至被告返還前開土地之日止，按月給付原告8  
24 82元（計算式：789元+93元=882元）（就各筆土地之不當得  
25 利數額詳附表二）等語，為有理由。
- 26 5. 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
27 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、  
31 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債

01 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高  
02 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，  
03 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1  
04 項、第203條亦有明文。原告對被告請求之不當得利債權，  
05 核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，且起  
06 訴狀繕本已於113年1月23日送達被告（見本院卷第85-87  
07 頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。則原告請求被告張  
08 金聰應就本金11萬2342元部分，自113年1月24日起至清償日  
09 止，依年息百分之5計算給付利息；請求被告林阿雪就本金3  
10 萬3966元部分，自113年1月24日起至清償日止，依年息百分  
11 之5計算給付利息，亦有理由。

12 四、綜上所述，原告聲明(一)被告張金聰應將坐落於永安段971-5  
13 地號土地上如附圖1所示B1、C1部分、同段973地號土地上如  
14 附圖1所示B2、C2部分、同段986地號土地上如附圖1所示C3  
15 部分、民安段218地號土地上如附圖1所示C5、D1部分、同段  
16 219地號土地上如附圖1所示C4、D2部分之地上物拆除後，將  
17 上開占用面積共計220.73平方公尺之土地騰空返還原告；  
18 (二)被告林阿雪應將坐落於永安段971-5地號土地上如附圖1所  
19 示A1部分、同段973地號土地上如附圖1所示A2部分之地上物  
20 拆除後，將上開占用面積共計92.19平方公尺之土地騰空返  
21 還原告；(三)被告張金聰應給付原告11萬2342元，及自起訴  
22 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
23 息，另自112年12月1日起至被告返還第一項聲明所示土地之  
24 日止，按月給付原告2528元；(四)被告林阿雪應給付原告3萬3  
25 966元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百  
26 分之5計算之利息，另自112年12月1日起至被告返還第二項  
27 聲明所示土地之日止，按月給付原告882元，均有理由，應  
28 予准許。

29 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  
30 酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依被告張金聰之聲  
31 請，就被告林阿雪依職權，均定相當擔保金額，准予被告於

01 為原告預供擔保後，得免為假執行。  
02 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  
03 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論  
04 駁，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

07 民事第五庭 法官 潘怡學

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

12 書記官 蔡秋明

13 有附圖1：臺中市中興地政事務所收件日期文號113年4月24日興  
14 土測字第45800、45900號土地複丈成果圖。

15 附表一-被告張金聰不當得利計算表（日期為民國）  
16

【計算式：申報地價*占用面積*年利率/12][無條件捨去]*占用月數】							
臺中市○○區○○段00000地號土地(附圖1：B1、C1部分)							
占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面 積(m <sup>2</sup> )	年利率	每月相 當租金 之利益	經歷 月數	應繳金額 (新臺幣)
00000-00000	10901	2,400	94.93	5%	949	12	11,388元
00000-00000	11101	2,400	94.93	5%	949	23	21,827元
臺中市○○區○○段000地號土地(附圖1：B2、C2部分)							
占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面 積(m <sup>2</sup> )	年利率	每月相 當租金 之利益	經歷 月數	應繳金額 (新臺幣)
00000-00000	11101	1,700	52.1	5%	369	23	8487元
臺中市○○區○○段000地號土地(附圖1：C3部分)							
占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面 積(m <sup>2</sup> )	年利率	每月相 當租金 之利益	經歷 月數	應繳金額 (新臺幣)

(續上頁)

01

00000-00000	11101	1,700	13.21	5%	93	23	2139元
臺中市○○區○○段000地號土地(附圖1：C5、D1部分)							
占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面 積(m <sup>2</sup> )	年利率	每月相 當租金 之利益	經歷 月數	應繳金額 (新臺幣)
00000-00000	10701	7,641	49.61	5%	1,579	12	18,948元
00000-00000	10901	4,593	49.61	5%	949	24	22,776元
00000-00000	11101	4,545	49.61	5%	939	23	21,597元
臺中市○○區○○段000地號土地(附圖1：C4、D2部分)							
占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面 積(m <sup>2</sup> )	年利率	每月相 當租金 之利益	經歷 月數	應繳金額 (新臺幣)
00000-00000	10901	4,000	10.88	5%	181	6	1,086元
00000-00000	11101	3,943	10.88	5%	178	23	4,094元
合計							112,342元

02

附表二-被告林阿雪不當得利計算表(日期為民國)

03

<b>【計算式：申報地價*占用面積*年利率/12】[無條件捨去]*占用月數】</b>							
臺中市○○區○○段00000地號土地(附圖1：A1部分)							
占用期間	申報地 價適用 年份	申報地 價 (元/ m <sup>2</sup> )	占用面 積(m <sup>2</sup> )	年 利 率	每月相 當租金 之利益	經歷 月數	應繳金額 (新臺幣)
00000-0000 0	10901	2,400	78.92	5%	789	12	9,468元
00000-0000 0	11101	2,400	78.92	5%	789	23	18,147元
臺中市○○區○○段000地號土地(附圖1：A2部分)							
占用期間	申報 地價	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面 積(m <sup>2</sup> )	年利率	每月相 當租金	經歷 月數	應繳金額 (新臺幣)

(續上頁)

01

	適用 年份				之利益		
00000-0000 0	1070 1	3,000	13.27	5%	165	12	1,980元
00000-0000 0	1090 1	1,700	13.27	5%	93	24	2,232元
00000-0000 0	1110 1	1,700	13.27	5%	93	23	2,139元
合計							33,966元