

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第27號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 雷皓明律師

王湘閔律師

黃馨儀律師

被告 金再發建設有限公司

法定代理人 李玉珍

趙朝明

趙朝宗

趙長昌

趙朝興

被告 陳宥蓁

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金再發建設有限公司應將附圖編號C部分（面積7.78平方公尺）、編號D部分（面積7.43平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還予原告。

被告金再發建設有限公司應給付原告新臺幣261,004元，及自民國114年2月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告金再發建設有限公司應自民國113年10月1日起至返還第1項土地之日止，每年按第1項土地占用面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額（未滿年1年者按實際占用日數依比例計算）給付予原告。

原告其餘之訴駁回。

01 本判決第1項於原告以新臺幣147,000元為被告金再發建設有限公
02 司供擔保後，得假執行。

03 本判決第2項於原告以新臺幣87,000元為被告金再發建設有限公
04 司供擔保後，得假執行。

05 本判決第3項於原告以所命各期按第3項占用面積乘以當年度申報
06 地價乘以百分之5計算之金額之3分之1為被告金再發建設有限公
07 司供擔保後，得假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 訴訟費用由被告金再發建設有限公司負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、被告金再發建設有限公司（下稱金再發公司）於民國88年8
13 月23日經經濟部為解散登記，未選任清算人，且未向本院陳
14 報選任清算人，以其全體股東為清算人，是董事李玉珍及股
15 東趙朝明、趙長昌、趙朝興及趙朝宗均為法定代理人。

16 二、金再發公司經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到
17 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
18 請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系
21 爭土地）為中華民國所有，伊為系爭土地之管理者。詎被告
22 未得伊之同意無權占用系爭土地，金再發公司於附圖所示編
23 號C、D分別搭建牌樓、圍牆（下稱系爭地上物），爰依民法
24 第767條第1項前段、中段，訴請金再發公司拆除系爭地上
25 物，並返還系爭土地。又金再發公司以系爭地上物將系爭土
26 地如附圖編號A-D所示土地占有使用；被告陳宥蓁則持有附
27 圖編號C所示牌樓鐵捲門鎖匙，阻隔伊進系爭土地，伊於113
28 年8月20日僅能先將附圖編號B部分搭建圍籬，附圖編號A部
29 分則由被告共有管領使用，至同年12月19日由陳宥蓁開啟鐵
30 捲門由伊搭建圍籬取回占有管領狀態，是被告無權占用系爭
31 土地，無法律上原因而受有利益，致原告受有不能使用系爭

01 土地之損害，爰併依民法第179條規定，請求被告給付相當
02 於租金之不當得利。金再發公司如附表一所示之無權占用期
03 間、占用面積、申報地價，以年息5%計算，所得利益以金錢
04 計算為新臺幣（下同）254,568元；金再發公司、陳宥蓁共
05 同占用期間之不當得利如附表二所示為6,436元等語。並聲
06 明：(一)金再發公司應將附圖編號C部分（面積7.78平方公
07 尺）、編號D部分（面積7.43平方公尺）之地上物拆除，並
08 將上開土地返還予原告；(二)金再發公司應給付原告254,568
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
10 計算之利息；(三)金再發公司、陳宥蓁應給付原告6,436元，
11 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
12 之利息；(四)金再發公司應自113年10月1日起至返還第1項土
13 地之日止，每年按第1項土地占用面積乘以當年度申報地價
14 年息百分之5計算之金額（未滿年1年者按實際占用日數依比
15 例計算）予原告。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一)陳宥蓁：伊雖曾為臨時出入之便進出系爭土地，然時間短
18 暫，未建立排他之管領，亦未於系爭土地堆置個人物品、設
19 置地上物等，且未持有牌樓鐵門之鑰匙，未占有使用系爭土
20 地等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，
21 願供擔保，請准免予假執行。

22 (二)金再發公司未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀為何聲明或
23 陳述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有權
26 者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。原告主張
27 系爭土地為中華民國國有，原告為系爭土地之管理者，被告
28 無權占用系爭土地等情，業據提出土地建物查詢資料為證，
29 並經本院至系爭土地履勘確認，復由臺南市麻豆地政事務所
30 測量後製有附圖可證。

31 1.金再發公司已於相當時期受合法通知，無正當理由未到場，

01 亦未提出任何書狀作何聲明及陳述，依民事訴訟法第280條
02 第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，堪信原告
03 之主張有關金再發公司部分為真實。是原告請求如訴之聲明
04 第1項所示，為有理由。

05 2.陳宥綦則以前詞置辯，原告固曾就陳宥綦提出竊占告訴，惟
06 業經臺灣臺南地方檢察署偵查後以113年度偵字第7731號不
07 起訴處分書為不起訴；原告另稱陳宥綦於該案陳稱持有附圖
08 編號C所示牌樓鐵捲門鎖匙，並提出陳宥綦停放車輛於系爭
09 土地之照片為證，然觀上開不起訴處書內容，陳宥綦未曾陳
10 稱持有附圖編號C所示牌樓鐵捲門鎖匙；而陳宥綦停放車輛
11 於系爭土地之照片，亦僅可證明陳宥綦曾停放車輛於系爭土
12 地上，無法確知是否為長期、排他之占有使用系爭土地，如
13 為臨時偶一為之，自與無權占有有別。原告主張陳宥綦與金
14 再發公司於附表二所示時間占有附圖編號A所示之土地，尚
15 屬無據。

16 (二)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條前段亦有明定。而無權占有他人土地，可
18 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其數額則由
19 法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占
20 有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為酌定（最高法
21 院107年度台上字第1831號判決意旨參照）。又城市地方房
22 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10
23 為限，土地法第97條第1項定有明文，前揭規定依同法第105
24 條，於租用基地建築房屋準用之。此所謂土地及建築物之總
25 價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣
26 （市）地政機關估定之價額；而法定地價，係指土地所有權
27 人依土地法所申報之地價。公有土地及依平均地權條例第16
28 條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地
29 價，免予申報，土地法第148條，土地法施行法第25條，平
30 均地權條例施行細則第21條本文亦分別有明定。茲因金再發
31 公司無權占用系爭土地，爰參酌上開土地法之規定，計算金

01 再發公司應返還之不當利益。本院審酌系爭土地坐落地區、
02 生活機能等情，認原告主張金再發公司占有系爭土地之不當
03 得利以申報地價之週年利率5%計算尚屬適當（計算式如附表
04 一、二所示）。又金再發公司自113年10月1日起至返還所占
05 系爭土地如附圖編號C、D所示土地前，受有不當得利，是原
06 告請求金再發公司應給付自113年10月1日起至返還系爭土地
07 之日止，每年按占用系爭土地面積乘以當年度申報地價年息
08 5%計算之金額（未滿年1年者按實際占用日數依比例計
09 算），應屬有據，應予准許。另陳宥蓁既無占有之事實，已
10 如前述，自無占有之利益，原告此部分請求，自無依據。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定、第17
12 9條前段、第229條、第233條第1項及第203條等規定，請求
13 判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；逾此部分
14 則無理由，應予駁回。依民事訴訟法第78條規定命金再發公
15 司負擔訴訟費用。

16 五、本件原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，於原告勝訴部分，
17 經核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。原告敗訴部
18 分，已失依據，應予駁回。

19 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資
20 料，經本院逐一審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一
21 論列，附此敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
23 如主文。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日
25 民事第二庭 法 官 施介元

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
29 審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日
31 書記官 曾怡嘉

附表一

被告金再發建設有限公司占用範圍				
土地地號	占用面積 (平方公尺)	占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	相當於租金之 不當得利 【計算式：申 報地價×占用面 積×年息5%×占 用期間】
臺南市○○ 區○○ 段000號	66.62 (A範圍)	108/10-108/12	5,200元	4,330元
		109/1-110/12	5,300元	35,304元
		111/1-112/12	5,500元	36,624元
		113/1-113/8/19	5,800元	12,282元
				共88,540元
	109.27 (B範圍)	108/10-108/12	5,200元	7,101元
		109/1-110/12	5,300元	57,912元
		111/1-112/12	5,500元	60,096元
		113/1-113/8/19	5,800元	20,240元
				共145,349元
	7.78 (C範圍)	108/10-108/12	5,200元	504元
		109/1-110/12	5,300元	4,104元
		111/1-112/12	5,500元	4,272元
		113/1-113/8/19	5,800元	1,692元
				共10,572元
	7.43 (D範圍)	108/10-108/12	5,200元	480元
		109/1-110/12	5,300元	3,936元
		111/1-112/12	5,500元	4,080元
		113/1-113/8/19	5,800元	1,611元
				共10,107元
合計				254,568元

01
02

附表二

被告金再發建設有限公司、陳宥綦占用範圍				
土地地號	占用面積 (平方公尺)	占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	相當於租金 之不當得利 【計算式：申報地價× 占用面積×年息5%×占 用期間】
臺南市○○ 區○○ 段000號	66.62 (A範圍)	113/8/20- 113/12/19	5,800元	6,436元