

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第811號

原告 經濟部水利署北區水資源局

法定代理人 江明郎

訴訟代理人 彭成青律師

被告 偉雍工業股份有限公司

法定代理人 邱萬成

訴訟代理人 邱欽偉

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國111年1月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市平鎮區鎮東段二八五地號土地及同段二八七地號土地如附圖所示編號C部分（面積40.50平方公尺）、編號D部分（面積0.24平方公尺）、編號E部分（面積79.64平方公尺）、編號B部分（面積25.11平方公尺）之地地上物拆除，並將上開地上物坐落土地與如附圖所示編號A1部分（面積254.96平方公尺）、A2部分（面積297.89平方公尺）土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬貳仟肆佰貳拾陸元，及自民國一百一十年四月二十七日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟捌佰伍拾玖元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、本判決主文第一項，於原告以新臺幣壹佰肆拾肆萬肆仟貳佰零貳元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰參拾參萬貳仟陸佰零陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 五、本判決主文第二項前段，於原告以新臺幣陸萬肆仟壹佰肆拾
02 貳元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖
03 萬貳仟肆佰貳拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 六、本判決主文第二項後段，於各期到期後，原告以新臺幣玖佰
05 伍拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告於到期後之各
06 期，以新臺幣貳仟捌佰伍拾玖元為原告預供擔保後，得免為
07 假執行。

08 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 八、訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序事項：

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
14 此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
15 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項
16 第2 款、第3 款及第256 條分別定有明文。本件原告起訴聲
17 明為：（一）被告應將坐落桃園市平鎮區鎮東段285 地號土
18 地（下稱系爭285 地號土地）如起訴狀附圖所示黃色部分
19 （面積468 平方公尺）及同段287 地號土地（下稱系爭287
20 地號土地，與系爭285 地號土地合稱系爭2 筆土地）如起訴
21 狀附圖所示紅色部分（面積418 平方公尺）之地上物拆除，
22 並將土地返還予原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下
23 同）488,453 元，及自民國110 年4月26日起至返還前開占
24 用系爭2 筆土地之日止，按月給付原告7,200 元。（三）原
25 告願供擔保，請准宣告准予假執行。嗣於本院審理中，經會
26 同現場履勘並測得被告實際占用範圍面積後，依測量結果，
27 而於110 年9月22日具狀變更為：（一）被告應將系爭285
28 地號土地如附圖所示編號C部分（面積40.50平方公尺）、編
29 號D部分（面積0.24平方公尺）、編號E部分（面積79.64平
30 方公尺），及系爭287 土地如附圖所示編號B部分（面積25.
31 11平方公尺）之地上物拆除，並將上開地上物坐落土地與如

01 附圖所示編號A1部分（面積254.96平方公尺）、A2部分（面
02 積297.89平方公尺）之土地返還予原告。（二）被告應給付
03 原告385,277元，及自110年4月26日起至返還前開占用系
04 爭2筆土地之日止，按月給付原告5,717元。（三）原告願
05 供擔保，請准宣告准予假執行。經核原告上開變更不當得利
06 請求之數額部分，乃係基於系爭2筆土地遭被告無權占有之
07 同一基礎事實，且係擴張或減縮請求之聲明，而餘就被告應
08 返還系爭2筆土地予原告之部分，僅係將原訴之聲明請求被
09 告返還之系爭2筆土地之位置、範圍而為事實上之補充、更
10 正，並非訴之變更，按諸首揭規定，均應予准許。

11 二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已
12 為本案言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，
13 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴
14 之撤回，應記載於筆錄；訴之撤回，被告於期日到場，未為
15 同意與否之表示者，自該期日起，10日內未提出異議者，視
16 為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。本件被告於本
17 訴程序進行之110年12月3日具狀提起反訴，請求反訴被
18 告即原告給付反訴原告即被告「2,430萬元，拆除時程共計4
19 0個月，其拆除順序為E區（不含電力系統）-D區-B區-E區
20 （含電力系統）-C區」等語（見本院卷第247頁以下）；嗣
21 被告於111年1月21日言詞辯論期日當庭撤回反訴，並經原
22 告同意（見本院卷第308頁），揆諸前開說明，已生撤回反
23 訴之效力，附此敘明。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：緣系爭2筆土地為原告所管理之國有土地，因遭
26 被告無權占用如附圖所示編號B、A1、A2、C、D、E部分土
27 地，並搭建工廠之生產設備等地上物（下稱系爭地上物）使
28 用，致原告無法使用系爭2筆土地，土地所有權受到侵害。
29 又被告無權占用系爭2筆土地，乃屬無法律上原因而受有利
30 益，並致原告受有不能使用土地之損害，應依不當得利法律
31 關係，給付原告相當於租金之不當得利。爰依民法767條第

01 1 項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如上開更
02 正後之聲明所示。

03 二、被告則以：因原告不同意調解，系爭2筆土地上合法設置設
04 備拆移費用補償經被告計算共計2,430萬元，拆移時程共計4
05 0個月；自原告起訴後，被告曾2次邀同原告會勘均未果；被
06 告因於103年間土地重測、鑑界，始設立系爭地上物並使用
07 系爭2筆土地，原告在系爭2筆土地上仍維持設置與維護，被
08 告未有影響社會與公眾重大利益情事，原告亦無受利益之損
09 害等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
10 回；願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院得心證之理由：

12 （一）原告請求被告返還系爭2筆土地部分：

13 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
14 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
15 之虞者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。
16 經查，系爭2 筆土地為原告所有，有土地登記公務用謄本
17 在卷可稽，又被告所有之系爭地上物確實占用系爭2 筆土
18 地如附圖所示編號B、C、D、E部分面積共145.49平方公
19 尺，而如附圖所示編號A1、A2部分雖為空地，然現亦為被
20 告鋪設水泥及使用，業經本院於110 年8月11日到場勘
21 驗，並經地政機關測量，而有桃園市平鎮地政事務所110
22 年9月2日平地測字第1100008412 號函暨所附土地複丈成
23 果圖、本院110 年8月11日勘驗筆錄及原告所拍攝之現場
24 照片在卷可稽（見本院卷第153至161頁、第167至174頁、
25 第175至178頁），自堪認系爭地上物已占用系爭2筆土
26 地。

27 2、被告雖辯稱係因信賴土地鑑界，而在系爭2筆土地上設置
28 系爭地上物使用云云。然查，觀諸系爭2筆土地及桃園市
29 平鎮區鎮東段286、288 地號土地於重測前、後之鑑界紀
30 錄，土地所有權人均未曾於公告期滿前提出異議等情，業
31 經本院函詢在案，有桃園市平鎮地政事務所110 年10月25

01 日平地測字第1100010008號函及附件在卷可參（見本院卷
02 第223至228頁），是被告所辯，尚難採信。又被告另當庭
03 陳稱願意就系爭2筆土地上之系爭地上物拆除，但需依其
04 自行拆除時程計畫，歷時40個月云云，迄今亦未得原告表
05 示同意。

06 3、是以，被告既未能舉證證明有合法使用系爭2 筆土地之正
07 當權源，原告本於所有權人之身分，請求被告拆除系爭地
08 上物後，將所占用土地騰空返還予原告，為有理由，應予
09 准許。

10 （二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

11 1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益；民法第179 條前段定有明文。又依不當得利之法則請
13 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
14 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受
15 之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他
16 人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念
17 （最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。是以，
18 被告所有系爭地上物無權占有原告所有之系爭2 筆土地，
19 已如前述，則被告屬無法律上之原因而受利益，致使原告
20 受有不能使用系爭2 筆土地以獲取利益之損害，原告依不
21 當得利之法律關係請求被告返還相當於租金之不當得利，
22 堪認有據。又依民法第126 條規定，本件原告請求相當於
23 租金之利益，其請求權時效以5 年為限，則本件原告所得
24 求相當於租金之不當得利，以其訴訟繫屬時起往前推算5
25 年之期間為限，故原告依民法第179 條規定，請求被告給
26 付自本件起訴日（即110 年4 月26日，見本院卷第3 頁）
27 回溯5 年內，即自105 年4 月27日起至110 年4 月26日止
28 相當於租金之不當得利，核屬有據。復查，本件被告占用
29 系爭2 筆土地，迄今仍無拆除系爭地上物返還占用土地之
30 意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，
31 故原告就被告繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之

01 訴，預為請求被告應予返還，核無不合。

02 2、按城市地方房屋租金，以不超過土地及建物申報總價年息
03 百分之10為限，並為租用基地建築房屋所準用，土地法第
04 97條第1項、第105條分別定有明文。而土地申報總價額
05 之基準，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均
06 地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之
07 地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地
08 價者，則以公告地價百分之80為其申報地價（最高法院91
09 年度台上字第2130號判決參照）。次按基地租金之數額，
10 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商
11 業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
12 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
13 價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判
14 決意旨參照）。

15 3、查，系爭285地號土地105年至106年之申報地價為每平
16 方公尺1,200元、107年至108年之申報地價為每平方公
17 尺1,100元、109年之申報地價為每平方公尺1,000元；
18 系爭287地號土地105年至106年之申報地價為每平方公
19 尺1,200元、107年至108年之申報地價為每平方公尺1,
20 100元、109年之申報地價為每平方公尺956元等情，有
21 系爭2筆土地之土地登記第二類謄本在卷可稽（見本院卷
22 第13頁、第15頁）。

23 4、再查，觀諸系爭2筆土地位於桃園市平鎮工業區內，未直
24 接鄰接道路、其附近為工廠、緊鄰水利設施等情，有現場
25 照片在卷可佐（見本院卷第167至174頁），本院綜合審酌
26 系爭土地週遭環境與鄰近生活、交通、教育機能，併參酌
27 被告所占用系爭土地之面積與位置、使用狀況等一切情
28 狀，認本件以系爭土地申報地價5%計算相當租金之不當
29 得利，尚屬適當。

30 5、是以，原告請求被告自起訴繫屬日回溯5年內，應給付19
31 2,426元（計算式詳如附表一）及自110年4月27日起至

返還如附圖所示編號B、A1、A2、C、D、E部分之土地之日起，按月給付2,859元（計算式詳如附表二），為有理由，應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項物上請求權規定、第179條不當得利規定，請求被告將如附圖所示編號B、C、D、E部分之地上物拆除，並將上開地上物坐落土地與如附圖所示編號A1、A2部分之土地返還原告；被告應給付原告192,426元，及自110年4月27日起至返還前項土地之日止，按月給付原告2,859元，為有理由，應予准許，超過上開範圍部分，則屬無理由，應予駁回。

五、假執行部分：

本件原告勝訴部分，經兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行之聲請，於法核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件因事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 2 月 18 日
民事第四庭 法官 林常智

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 2 月 18 日
書記官 石幸子

附表一：（新臺幣：元）

編號	占用地號	所占面積	占有期間	申報地價	計算式（申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×占用天數）	相當租金之不當得利（元以下四捨五入）
1	桃園市	如附圖所示編	105年4月27日至12月	1,200 元	$1,200 \times 418.27 \times 5\% \times 249 / 366$	17,074

(續上頁)

01

	平鎮區 鎮東段 285 地 號土地	號A2、C、D、 E（418.27 平 方公尺）	31日			
			106年1月1日至12月31日	1,200 元	1,200×418.27×5%	25,096
			107年1月1日至12月31日	1,100 元	1,100×418.27×5%	23,005
			108年1月1日至12月31日	1,100 元	1,100×418.27×5%	23,005
			109年1月1日至12月31日	1,000 元	1,000×418.27×5%	20,914
			110年1月1日至4月26日	1,000 元	1,000×418.27×5%×116/365	6,646
2	桃園市 平鎮區 鎮東段 287 地 號土地	如附圖所示編 號A1、B（28 0.07 平方公 尺）	105年4月27日至12月31日	1,200 元	1,200×280.07×5%×249/366	11,432
			106年1月1日至12月31日	1,200 元	1,200×280.07×5%	16,804
			107年1月1日至12月31日	1,100 元	1,100×280.07×5%	15,404
			108年1月1日至12月31日	1,100 元	1,100×280.07×5%	15,404
			109年1月1日至12月31日	956元	956×280.07×5%	13,387
			110年1月1日至4月26日	956元	956×280.07×5%×116/365	4,255
合計						192,426

02

附表二：(新臺幣：元)

03

編號	占用地 號	所占面積	計算式 (申報地價×占用面積× 相當於租金之百分比÷12月)	被告按月應給付 之金額 (元以下 四捨五入)
1	桃園市 平鎮區 鎮東段 285 地 號土地	如附圖所示 編號 A2、 C、D、E (4 285 地 18.27 平方 公尺)	$1,000 \times 418.27 \times 5\% \div 12$	1,743
2	桃園市 平鎮區 鎮東段 287 地 號土地	如附圖所示 編號 A1、B (280.07 平 方公尺)	$956 \times 280.07 \times 5\% \div 12$	1,116
合計				2,859

04

附圖：

05

(即桃園市平鎮地政事務所110年7月2日測法字第12500號土地複

01 丈成果圖)