

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第343號

原告 李月琴

訴訟代理人 賈世民律師

李龍生律師

被告 富農化學工業股份有限公司

法定代理人 翁聰仁

訴訟代理人 王宏濱律師

黃玫翠

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國112年11月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號1382(1)、1382(2)、1382(3)、1382(4)、1382(5)、1382(6)、1382(7)、1382(8)所示面積合計682.88平方公尺之鐵皮地上物、光電設備、水泥大小蓄水槽、柏油鋪面、水泥結構體、光電設備投影至柏油路面範圍及地面下之所有管線拆除、移除、刨除，並將前開占用之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣61,186元及自民國111年7月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國111年2月21日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣1,020元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣614,592元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,843,776元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告以新臺幣20,400元為被告供擔保後，得假執
02 行。但被告如以新臺幣61,186元為原告預供擔保，得免為假執
03 行。

04 本判決第三項已到期部分，於原告每月以新臺幣340元為被告供
05 擔保後得假執行。但被告如每月以新臺幣1,020元為原告預供擔
06 保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
11 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
12 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。又
13 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
14 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。查
15 原告起訴時聲明原為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段
16 0000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖一所示A、B
17 之紅色部分面積合計743.8平方公尺之水泥、地上物及地面
18 下之所有管線拆除、移除、刨除（實際占有位置及面積以地
19 政機關測量結果為準），並將前開占用之土地回復原狀返還
20 予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）41萬6,530元及
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
22 息。(三)被告應自民國111年2月21日起至返還上開土地之日
23 止，按月給付原告6,942元。(四)願供擔保，請准宣告假執
24 行。嗣經本院會同兩造至系爭土地進行勘驗，並經桃園市中
25 壢地政事務所進行測量而製成112年8月11日中地測字第1120
26 013124號土地複丈成果圖（見本院卷第318頁，下稱附圖），
27 原告即於112年8月29日具狀將其聲明變更為如後述（見本院
28 卷第322、323頁）。經核原告上開所為，係基於該等地上物
29 無權占有系爭土地之同一基礎事實，並依附圖之測量結果，
30 減少請求拆屋還地、給付不當得利之面積，而屬減縮應受判
31 決事項之聲明；至變更請求被告拆屋還地之具體位置、範

01 圍，乃依附圖而為事實上之補充、更正，則非為訴之變更或
02 追加，且為被告所同意（見本院卷第354頁），揆諸上開規
03 定，均無不合，應予准許。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告於系爭土地上鋪設水
06 泥、私設道路、搭建地上物及設置機房等，無權占用系爭土
07 地如附圖編號1382(1)至1382(8)所示部分面積合計682.88平
08 方公尺，爰依民法第767條第1項前段及中段規定請求被告將
09 系爭土地上如附圖編號1382(1)至1382(8)所示合計682.88平
10 方公尺之水泥、柏油鋪面、鐵皮地上物、光電設備、水泥蓄
11 水槽及地面下之所有管線（下稱系爭地上物）拆除、移除、
12 刨除，並將前開占用之土地回復原狀返還予原告。另依民法
13 第179條不當得利規定，請求被告按系爭土地鄰地公告地價1
14 0%計算，給付自起訴日回溯5年至返還系爭土地之日止，因
15 被告無權占有系爭土地致原告無法使用系爭土地所受相當於
16 租金之不當得等語，並聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○區
17 ○○段0000地號如附圖所示編號1382(1)、1382(2)、1382
18 (3)、1382(4)、1382(5)、1382(6)、1382(7)、1382(8)土地
19 上面積合計682.88平方公尺之水泥、柏油鋪面、鐵皮地上
20 物、光電設備、水泥蓄水槽及地面下之所有管線拆除、移
21 除、刨除，並將前開占用之土地回復原狀返還予原告。(二)被
22 告應給付原告38萬2,415元及起訴狀繕本送達翌日起至清償
23 日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自111年2月21日起
24 至返還上開土地之日止，按月給付原告6,374元。(四)願供擔
25 保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)桃園市中壢地政事務所曾於103年間就系爭土地及被告廠區
28 範圍土地辦理地籍圖重測，系爭土地（重測前為草漯段1110
29 地號）為被告坐落同段1380、1381、1383、1396、1399、14
30 02地號土地（重測前分別為草漯段1117、1116-1、1109、11
31 11、1108、1112地號，下各筆土地逕稱其地號）包圍而為袋

01 地，地政事務所參照舊地籍圖施測結果，除原98年即興建完
02 成於1383地號土地之水泥地坪，重測後產生占用相鄰系爭土
03 地之情形外，系爭土地及被告全部廠區土地位置均有同步位
04 移，此由地籍圖套繪圖顯示鄰近道路用地有向下向右位移之
05 情可明。另有被告各該廠房興建時之地籍套繪圖、平面配置
06 圖及建物測量成果圖，被告坐落1383、1399地號土地之廠房
07 距離地界線尚有9公尺，坐落1381地號土地之廠房離地界尚
08 有5至7公尺可憑。原告訴請拆除附圖編號1382(1)、1382
09 (2)、1382(7)、1382(3)、1382(8)之光電設備及投影至現場
10 柏油路面範圍部分，實係103年間地籍重測後相鄰土地位置
11 產生位移所致，並非被告興建廠房及設置光電設備時即有占
12 用系爭土地，被告請求拆除回復原狀返還此部分土地，並無
13 理由。

14 (二)原告訴請剷除附圖編號 1382(6)部分，實係被告於98年間完
15 成廠房興建後，為連通與其他棟供車輛通行使用，因被告13
16 80地號土地可供通行之路幅不夠，經與原告商議後獲其同意
17 使用部分系爭土地鋪設道路，然所使用之面積，亦因重測後
18 土地位移，面積實非如複丈成果圖所示。縱認被告確有原告
19 主張之占用情形，系爭土地本為農牧用地，長期閒置且為袋
20 地，出入本需仰賴被告提供道路以供通行，可供利用價值本
21 屬不高，原告逕以較高之鄰地公告地價80%作為申報地價計
22 算請求相當於租金之不當得利，當屬無據等語置辯，並聲
23 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣
24 告假執行。

25 三、兩造不爭執事項（見本院卷第202、204、341、355頁）：

26 (一)系爭土地為原告所有，土地使用分區類別為一般農業區農牧
27 用地，107年至111年公告地價每平方公尺560元。

28 (二)毗鄰系爭土地之1380、1381、1393、1396、1399及1402地號
29 土地為被告所有，土地使用分區類別為一般農業區丁種建築
30 用地，106年至111年公告地價每平方公尺1400元。

31 (三)桃園市中壢地政事務所於103年間曾就上開土地辦理地籍圖

01 重測。

02 (四)桃園市中壢地政事務所112年8月11日複丈成果圖所示，編號
03 1382(1)至編號1382(8)包括鐵皮地上物、光電設備、水泥大
04 小蓄水槽、柏油鋪面、水泥結構體、光電設備投影至柏油路
05 面範圍等合計682.88平方公尺，均坐落原告所有系爭土地上
06 且為被告所設置。

07 四、本院之判斷：

08 本件之爭點：(一)被告抗辯系爭地上物103年重測前並未占用
09 系爭土地，因土地位移使103年重測結果發生系爭地上物占
10 用系爭土地之情形，是否可採？(二)原告主張依民法第767條
11 第1項之規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占有之系爭
12 土地返還原告，是否有理由？(三)原告依民法第179條之規
13 定，請求被告就占有系爭土地，給付相當於租金之不當得
14 利，是否有理由？茲分別析述如下：

15 (一)被告抗辯系爭地上物103年重測前並未占用系爭土地，因土
16 地位移使103年重測結果發生系爭地上物占用系爭土地之情
17 形，是否可採？

18 1. 按土地法第46條之1至46條之3規定之「地籍圖重測」，乃地
19 政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土
20 地所有權之範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正
21 確反映於地籍圖，應無增減人民私權之效力，故縱令相鄰土
22 地所有權人於重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之期
23 限內到場指界，毫無爭議，地政機關依照規定已依其共同指
24 定之界址重新實施地籍測量，則於測量結果公告期間內即令
25 土地所有權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於該公
26 告期間屆滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示變更
27 登記（司法院大法官釋字第374號解釋意旨參照）。

28 2. 經查，系爭土地與被告1380、1381、1383、1392、1399、14
29 02地號土地於103年間實施地籍圖重測，依其地籍圖重測地
30 籍調查表、地籍圖重測地籍調查【界指標示補正】表所載，
31 於辦理地籍調查時，被告已委託林俊良到場，並同意以另訂

01 期參照舊地籍圖及其他可靠資料協助指界，案經重測人員現
02 況測量與套繪測量成果圖後，再訂期通知土地所有權人辦理
03 實地指界工作，被告委託林俊良到場並同意協助指界結果，
04 且於地籍調查補正表簽章完竣，系爭土地所有權人即原告因
05 未到場配合領界，由地政機關依土地法第46條之2第1項第1
06 款規定依鄰地界址逕行施測等情，此有桃園市中壢地政事務
07 所111年8月12日中地測字第1110013533號函檢送系爭土地與
08 被告土地地籍圖重測地籍調查表、地籍圖重測地籍調查【界
09 指標示補正表】在卷可憑（見本院卷二第11至61頁），是10
10 3年重測時所為地籍調查，乃經被告委託代理人協助指界，
11 被告嗣後否認該重測結果，已難憑採，且土地所有權人因設
12 立界標或到場指界發生界址爭議時，依土地法第46條之2第2
13 項規定準用第59條第2項規定，由桃園市政府地政機關予以
14 調處，土地所有權人不服調處者，得於接到調處通知後15日
15 內向法院訴請處理，然前開土地所有權人斯時並無提出界址
16 爭議，迄今復無所有權人提起確認界址訴訟，以推翻系爭土
17 地與被告土地於103年重測後之界址，堪認系爭土地與相鄰
18 之被告土地間，並無界址之爭議，則桃園市中壢地政事務所
19 依103年重測結果而為本案之測量，自應可採。而系爭地上
20 物之位置，經本院會同桃園市中壢地政事務所測量員到場勘
21 測後，可知被告所設置如附圖編號1382(1)鐵皮地上物、
22 (2)光電設備、(3)水泥大小蓄水槽、(6)現場柏油路面
23 體、(7)水泥結構體、(8)光電設備投影至柏油路面範
24 圍等及如附圖編號1382(4)、(5)部分，面積合計682.88
25 平方公尺，均坐落原告所有系爭土地上，有勘驗筆錄及土地
26 複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第220至222、318頁），
27 且為被告所不爭執（見不爭執事項(四)）；又如附圖編號1382
28 (4)、(5)在上開複丈成果圖之備註欄雖為空白，然該等
29 範圍乃如附圖編號1382(2)光電設備之地面管線所設置之
30 位置，並經兩造同意而未在複丈成果圖上另為標示等情，有
31 前揭勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖在卷可憑（見本

01 院卷一第220至222、240至244、248至252、318頁）。則原
02 告主張被告以系爭地上物已占用原告系爭土地等情，應認有
03 據。

04 3. 被告雖提出系爭地上物變更設計申請書、建造執照申請書
05 所附地籍套繪圖、平面配置圖及建物測量成果圖等件（見本
06 院卷一第152、153、154、190、191頁），辯稱被告坐落138
07 3、1399地號土地之廠房距離地界線尚有9公尺，坐落1381地
08 號土地之廠房離地界尚有5至7公尺，並無占有系爭土地云
09 云。惟上開建物測量成果圖內已註明：「本建物位置圖、平
10 面圖及建物面積係依使用執照98年桃縣工建使字第00192號
11 設計圖或竣工平面圖轉繪計算」等語（見本院卷一第156
12 頁），則其顯非經地政機關實地施測後所繪製，尚無從據以
13 認定上開建物之實際位置為何。又被告上開坐落1383、139
14 9、1381地號土地之廠房變更設計、建造執照之申請資料，
15 其內並無檢附地政機關出具之相關資料以證明其建造位置係
16 在上開地號土地內（見本院卷一第132至154、170至192
17 頁），尚無從為有利於被告之認定。是以，被告以上開變
18 更設計、建築執照之申請資料及建物測量成果圖，抗辯其系
19 爭地上物並未占用系爭土地云云，要無可採。

20 4. 被告另抗辯附圖編號1382(6)所示部分，經與原告商議後獲
21 其同意使用部分系爭土地鋪設道路云云，然為原告所否認，
22 而被告就其上開有利於己之事實，並未提出任何證據方法以
23 實其說，被告既未能證明附圖編號1382（6）所示之柏油路
24 面範圍係基於原告同意供其通行使用，難認其上開有權占有
25 之抗辯，亦難為可採。

26 5. 從而，被告設置如附圖編號1382（1）至編號1382（8）之地
27 上物有占用系爭土地乙情，堪以認定。被告辯稱因地籍線位
28 移、系爭地上物未占用系爭土地，或其已獲原告同意而有權
29 占用系爭系爭土地云云，均非可採。

30 (二)原告依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭地上
31 物，並將占有之系爭土地返還原告，為有理由：

01 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。承前所
04 述，本件被告所有系爭地上物既占有原告所有之系爭土地，
05 而被告復未能舉證證明其有正當之占有權源，則原告依前揭
06 規定，請求被告應將系爭地上物拆除，並將占有之系爭土地
07 返還原告，洵屬有據。

08 (三)原告依民法第179條之規定，請求被告就占有系爭土地，給
09 付相當於租金之不當得利，為有理由：

10 1. 按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
11 通常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
12 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，自得以
13 對方所受之利益為度，做為請求返還之範圍（最高法院61年
14 度台上字第1695號判例參照）。本件被告無權占有系爭土
15 地，原告主張被告受有相當於租金之利益致其受有損害，其
16 得依不當得利之規定，請求被告返還相當於租金之利益，自
17 屬有據。

18 2. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
19 價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。上開
20 規定依土地法第105條之規定，於租用基地建築房屋準用
21 之。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人
22 依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、
23 土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或重新規定
24 地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地
25 價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦規
26 定明確。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，
27 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
28 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
29 定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度
30 台上字第3071號判例參照）。又按利息、紅利、租金、贍養
31 費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給

01 付請求權，因5年間不行使而消滅。時效完成後，債務人得
02 拒絕給付。民法第126條、第144條第1項分別定有明文。又
03 無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害
04 時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之
05 期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依
06 不當得利之法則，請求返還（最高法院69年度台上字第3912
07 號、96年度台上字第2660號民事判決意旨參照）。經查：

08 (1)原告於69年12月8日即因繼承取得系爭土地，有系爭土地登
09 記謄本可參（見本院卷一第19頁），則原告請求被告應自起
10 訴時（111年2月21日）回溯5年之日即106年2月21日起，至
11 返還系爭土地之日止，因被告無權占有系爭土地致原告無法
12 使用系爭土地所受相當於租金之不當得等語等語，即屬有
13 據。

14 (2)系爭土地位於桃園市觀音區，為被告所經營之化學工廠廠區
15 所包圍之袋地，而被告廠區雖有道路對外通行，整體交通便
16 捷性普通，惟附近並無商業活動、公共設施，生活機能稍嫌
17 不便，附近區域經濟發展情況偏冷清，有原告提出及本院勘
18 驗現場所拍攝現場照片在卷可憑（見本院卷一第27至31、3
19 9、224至260頁），本院參酌系爭土地所在環境、生活機
20 能、交通狀況、工商繁榮程度及被告利用系爭土地之經濟價
21 值與所受利益等一切情狀，認被告所受相當於租金之利益應
22 以系爭土地申報總價額年息4%計算為適當。

23 (3)又依平均地權條例第16條前段之規定，以公告地價百分之八
24 十為其申報地價，而原告主張系爭土地之申報地價應按此規
25 定為計算，亦為被告所同意（見本院卷第356頁），則系爭
26 土地之公告地價自106年1月起均為每平方公尺560元，有地
27 價資料查詢可參（見本院卷一第43頁），是其申報地價為每
28 平方公尺448元（560元×80%）。

29 (4)從而，原告請求被告給付起訴回溯5年期間即自106年2月21
30 日起至111年2月20日止所受不當得利合計6萬1,186元（申報
31 地價每平方公尺448元×占用面積682.88平方公尺×4%×5年=6

萬1,186元；以下四捨五入），及自111年2月21日起至返還
占用土地之日止按月給付原告1,020元（申報地價每平方公
尺448元×占用面積682.88平方公尺×4%÷12月+1,020元；元以
下四捨五入），為有理由，應予准許；逾此部分之請求，尚
屬無據。

五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第179條規定，
請求被告應將系爭土地上如附圖編號1382（1）至編號1382
（8）之鐵皮地上物、光電設備、水泥大小蓄水槽、柏油鋪
面、水泥結構體、光電設備投影至柏油路面範圍及地面下之
所有管線拆除、移除、刨除，並將前開占用之土地回復原狀
返還予原告，並應給付原告6萬1,186元及自起訴狀繕本送達
翌日即111年7月12日（見本院卷一第67頁）起至清償日止，
按週年利率5%計算之利息，暨自111年2月21日起至返還系
爭土地之日止，按月給付原告1,020元，為有理由，應予准
許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請
准宣告假執行及免為假執行之宣告，核無不符，爰酌定相當
擔保金額均准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 12 日
民事第三庭 法 官 張世聰

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 112 年 12 月 13 日
書記官 張詠昕