

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第98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 林秀娟

複代理人 楊芯容

被告 周喜

兼訴訟代理人

周永健

周彥勝

上列原告因被告竊佔案件（本院109年度易字第249號），提起刑事附帶民事訴訟請求損害賠償（本院110年度附民字第189號），經本院刑事庭裁定移送前來，本院於113年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號、1676地號、1680地號、1679地號、1167地號，分別如內政部國土測繪中心鑑測日期113年4月16日之鑑定圖（下稱附圖）所示編號甲1部分面積164.35平方公尺、編號甲2部分面積76.30平方公尺、編號甲3部分面積60.87平方公尺、編號甲4部分面積2.25平方公尺、編號甲5部分面積3.89平方公尺之磚造平房及鴿舍；同段1680地號，編號乙部分面積1.33平方公尺之貨櫃屋；同段1680地號，編號丙1部分面積2.21平方公尺、編號丙2部分面積0.26平方公尺、編號丙3部分面積27.48平方公尺、同段1681地號編號丙4部分面積33.31平方公尺、同段1682地號編號丙5部分面積45平方公尺、同段1683地號編號丙6部分面積44.06平方公尺、同段1685地號編號丙7部分面積110.59平方公尺、同段1686地號編號丙8部分面積377.50平方公尺、同段1674地號編號丙9部分面積4.67平方公尺之廠

房；同段1674地號，編號丁1部分面積16.14平方公尺、編號丁2部分面積12.41平方公尺之水泥板橋；同段1674地號，編號戊部分面積1.89平方公尺之鐵皮棚架；同段1675地號，編號己部分面積1.88平方公尺之活動門軌道予以拆除，並將土地返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新台幣（下同）228,447元，及自110年5月1日起至返還土地止，按年息5%計算之利息。

三、被告應連帶給付自110年5月1日起至返還第一項土地之日止，按第一項土地之占用面積及當年度申報地價年息5%計算之金額。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決得假執行。但被告以2,836,126元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告方面：

（一）、原告主張坐落於屏東縣南州鄉南糖段：1674、1675、1676、1679、1680、1681、1682、1683、1685、1686地號等10筆土地（下稱系爭土地）為原告所管理，前於107年9月26日經屏東縣南州鄉公所通知系爭土地上遭大勝金香舖（門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路00○0號）設置未經許可之工廠使用，並涉有違章建築乙情，經原告派勘查人員至現場勘測後發現系爭土地上遭被告周喜占用，原告遂於108年1月17日告知被告周喜應於108年2月20日前內拆、清除坐落於系爭土地之地地上物，惟期限屆滿後被告周喜仍未拆、清除地上物，原告爰函移請屏東縣政府警察局東港分局（下稱東港分局）偵辦，經東港分局調查完竣後移送臺灣屏東地方檢察署偵辦。案經

01 檢警機關偵辦後，始知系爭1674地號等10筆土地上之建物為
02 被告周喜、周永健、周彥勝3人所建，而被告3人明知系爭土
03 地為原告所管理，其無任何權源仍於其上搭建廠房、鐵皮屋
04 及堆置木棧板等，致原告權利受有損害，故原告自得請求被
05 告拆除系爭土地上之地上物，並騰空返還占用之土地。另被
06 告被告既有無權占用系爭土地之事實，是被告就此依社會通
07 念自受有相當於租金之利益，而原告亦因此未能利用系爭土
08 地，當亦受有損害，則原告自得依法請求被告給付相當於相
09 金之不當得利，依國有非公用不動產被告用處理要點第7點
10 第1項之規定，占用期間使用補償金，按占用情形依附表基
11 準向實際占用人追收，占用土地則以每月當期土地申報地價
12 總額乘以5%計收，計算方式如附表所示，被告就占用期間業
13 已繳付部分使用補償金，尚欠228,447元，另因申報地價每
14 年度將有所調整，因之自110年5月起至被告3人返還系爭土
15 地之日止相當於租金之不當得利，請求按系爭土地占用面積
16 及當年度申報地價年息5%之金額計算等語。

17 (二)、並聲明：如主文第1至3項所示。

18 二、被告抗辯：

19 (一)、被告未於最後言詞辯論期日到庭，據其前之陳述略以：

20 願意向原告承租，現辦理申租中。

21 (二)、並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

22 三、法院之判斷：

23 (一)、本件原告請求被告拆除地上物返還土地，並給付相當租金之
24 不當得利，被告則以上開情詞為辯。故本件應審酌者，應係
25 被告所有之地上物有無占用系爭土地；如有，則是否屬有權
26 占用、得否免予拆除。原告得否請求被告給付相當於租金之
27 不當得利；如可，則數額為何。茲分述如下。

28 (二)、原告請求拆除地上物返還土地部分：

29 1.原告主張系爭土地為其所管理，被告於系爭土地上建有地上
30 物，占用情形分別為系爭1675地號、1676地號、1680地號、
31 1679地號、1167地號地號上如附圖所示編號甲1部分面積16

01 4.35平方公尺、編號甲2部分面積76.30平方公尺、編號甲3
02 部分面60.87平方公尺、編號甲4部分面積2.25平方公尺、編
03 號甲5部分面積3.89平方公尺有磚造平房及鴿舍；同段1680
04 地號，編號乙部分面積1.33平方公尺之貨櫃屋；同段1680地
05 號，編號丙1部分面積2.21平方公尺、編號丙2部分面積0.26
06 平方公尺、編號丙3部分面積27.48平方公尺及同段1681地
07 號、1682地號、1683地號、1685地號、1686地號、1674地
08 號，編號丙4部分面積33.31平方公尺、編號丙5部分面積45
09 平方公尺、編號丙6部分面積44.06平方公尺、編號丙7部分
10 面積110.59平方公尺、編號丙8部分面積377.50平方公尺、
11 編號丙9部分面積4.67平方公尺之廠房；同段1674地號，編
12 號丁1部分面積16.14平方公尺、編號丁2部分面積12.41平方
13 公尺之水泥板橋；同段1674地號，編號戊部分面積1.89平方
14 公尺之鐵皮棚架；同段1675地號，編號己部分面積1.88平方
15 公尺之活動門軌道等事實，被告未予爭執，並據原告提出系
16 爭土地建物查詢資料為證（見本院附民卷第17至35頁），且
17 經本院會同當事人及內政部國土測繪中心測量人員履勘現場
18 屬實，有勘驗筆錄、現場照片附卷可稽（見本院卷第139至1
19 57頁），復有內政部國土測繪中心113年5月15日測籍字第11
20 131555409號函文檢附之鑑定書及鑑定圖附圖可稽（見本院
21 卷第161至167頁），足信為真正。

22 **2.被告占有系爭土地並無合法權源，屬無權占用：**

23 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
24 之。」民法第767條第1項前段定有明文。又「國有財產撥給
25 各地國家機關使用，名義上雖仍屬國有，實際上即為使用機
26 關行使所有權人之權利，本院對是類財產，向准由管領機關
27 起訴，代國家主張所有權人之權利」最高法院51年台上字第
28 2680號判例意旨參照。又按以無權占有為原因，請求返還土
29 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
30 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
31 無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實

證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。被告所有系爭地上物占用原告所管理之系爭土地，業經本院認定如上，則被告自應就占有系爭土地有合法權源之事實盡舉證責任。惟被告就此未能提出任何證據證明之，僅表示申租中，惟其迄今仍未能申租完全，難謂其有占有使用之合法權源，且被告擅自占用之行為，業經本院以111年度簡字第1574號判決認定被告共犯竊佔罪，各處有期徒刑陸月，如易科罰金，均以新臺幣壹仟元折算壹日，有本院上開判決書在卷可稽（見本院卷第15至22頁），則被告占用系爭土地，應屬無權占用。是以，原告本於所有人權源，請求被告拆除如主文第1項所示之各地上物，並將土地返還原告，為有理由，應予准許。

(三)、原告請求給付不當得利部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應交還其利益，此為民法第179條所明定。而無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。被告無權占用系爭土地，其所受之利益為占有使用之價值，依其性質不能返還，故應償還其價額，即相當於租金之利益，則原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之利益，核屬有據。
- 2.城市地方土地之租金以不超過其申報地價年息百分之10為限，土地法第105條準用同法第97條第1項定有明文。又該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。上開計收租金之規定，於不當得利事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算不當得利之標準。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項以為決定（最高法院68年台

上字第3071號判決要旨參照)。又被告占用原告管理之系爭土地，既如前述，且原告以實際占用面積、土地申報地價為基準，復以實際占用面積範圍乘以系爭土地申報地價之年息5%，作為每年所獲相當於租金之不當得利數額計算式，衡情本低於市場行情甚多，並無不妥之處。而系爭土地之申報地價，為如附表所示，有地價查詢資料在卷可稽（見本院卷第65至83頁），從而，原告依民法第179條規定，請求被告連帶給付228,447元及自110年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，暨自110年5月1日起至遷讓返還系爭地上物占用範圍之土地予原告之日止，應按年給付占用面積乘以當年度申報地價年息5%計算之金額，堪認有憑，同予准許，爰判決如主文第2、3項所示。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，訴請如主文第1至3項所示，均有理由，應予准許。又本件係適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
潮州簡易庭 法 官 吳思怡

以上正本係照原本作成。

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訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 6 月 27 日
書記官 李家維

附表：

【計算式：土地申報地價×占用面積×年息率5%÷12×占用期間（小數點以下無條件捨去）】

地號	占用期間	圖面編號	占用面積	不當得利數額
1674	103年6月1日起	丙9	4.67	(270×33.22×5%÷12×24月) +

	至110年4月30日	丁1	16.14	(310×33.22×5%÷12×64月) =3576
		丁2	12.41	
1675	103年1月1日起 至110年4月30日	甲1	164.35	1600×166.23×5%÷12×88月 =97504
		己	1.88	
1676	103年1月1日起 至110年4月30日	甲2	76.3	1600×76.3×5%÷12×88月 =44704
1679	103年1月1日起 至110年4月30日	甲4	2.25	(270×2.25×5%÷12×24月) + (310×2.25×5%÷12×64月) =176
1680	103年1月1日起 至110年4月30日	甲3	60.87	(270×92.15×5%÷12×24月) + (310×92.15×5%÷12×64月) =10088
		乙	1.33	
		丙1	2.21	
		丙2	0.26	
		丙3	27.48	
1681	103年1月1日起 至110年4月30日	丙4	33.31	(270×33.31×5%÷12×24月) + (310×33.31×5%÷12×64月) =3640
1682	103年1月1日起 至110年4月30日	丙5	45.00	(270×45×5%÷12×24月) + (310×45×5%÷12×64月) =4912
1683	102年6月1日起 至110年4月30日	丙6	44.06	(270×44.06×5%÷12×31月) + (310×44.06×5%÷12×64月) =5103
1685	102年6月1日起 至110年4月30日	丙7	110.59	(270×110.59×5%÷12×31月) + (310×110.59×5%÷12×64月) =12932

(續上頁)

01

1686	102年6月1日起 至110年4月30日	丙8	377.50	$(270 \times 377.50 \times 5\% \div 12 \times 31 \text{月}) +$ $(310 \times 377.50 \times 5\% \div 12 \times 64 \text{月})$ =44312
1167	105年5月1日起 至110年4月30日	甲5	3.89	$1600 \times 3.89 \times 5\% \div 12 \times 60 \text{月}$ =1500
		合計	986.39	228,447