

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1110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 林世民律師

複代理人 黃奕雄律師

覃思嘉律師

被告 樊傳龍

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地上如附圖即彰化縣彰化地政事務所土地複丈成果圖113年3月4日彰土測字第474號標示編號A（319.75平方公尺）圍牆內水泥空地、編號C（429.83平方公尺）圍牆內水泥空地及草地均清除，再將土地返還原告。

貳、被告應給付原告新臺幣2,500元及自民國113年2月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

參、被告應自民國112年5月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣625元。

肆、訴訟費用由被告負擔。

伍、本判決原告以新台幣277,590元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新台幣832,771元為原告預供擔保後得免為假行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣坐落於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地；原證1）係由原告管理之國有土地，原告於民國（下

01 同) 110年7月28日派員勘察，發現系爭土地遭被告無權占
02 用私設庭院、鋪設泥土地、水泥地及出入口，此有土地勘
03 察表及現場照片可稽(原證2)。為此，原告於112年5月9
04 日委請律師致函被告令儘速清除地上物返還土地(原證
05 3)，惟被告無故拒絕招領，致律師函遭退回(原證4)。
06 原告乃依民法第767條、第179條之規定，起訴請求被告拆
07 除地上物返還土地，並給付相當於租金之不當得利。

08 二、原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不
09 當得利新臺幣(下同)2,536元：

10 (一)被告無權占用系爭土地，私設庭院、鋪設泥土地、水泥地
11 及出入口，依國有非公用不動產被占用處理要點第6點、
12 第7點，以及該要點附表即國有非公用不動產使用補償金
13 計收基準表第1項等規定，占用國有土地作為房地或基地
14 之使用補償金，每年以當期土地申報地價總額乘以百分之
15 五計收(原證5)，則本件每月使用補償金之計算公式為
16 「申報地價×占用面積×年息率百分之5÷12」。

17 (二)系爭土地自112年1月至112年4月，每月使用補償金為625
18 元(計算式：申報地價每平方公尺200元×占用面積749.5
19 8平方公尺×年息率百分之5÷12)，而被告占用期間為四
20 個月，故補償金共計2,500元。

21 (三)又112年5月以後之補償金計算，其申報地價應依最新年度
22 即111年度之申報地價為計算基準。準此，被告自112年5
23 月1日起至返還系爭土地之日止，應按月給付每月相當於
24 租金之不當得利為625元(計算式：申報地價每平方公尺2
25 00元×占用面積749.58平方公尺×年息0.05÷12)。

26 三、原告聲明：

27 (一)被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地
28 上如附圖即彰化縣彰化地政事務所土地複丈成果圖113年3
29 月4日彰土測字第474號標示編號A(319.75平方公尺)圍
30 牆內水泥空地、編號C(429.83平方公尺)圍牆內水泥空
31 地及草地均清除，再將土地返還原告。

01 (二)被告應給付原告新臺幣2,500元及自起訴狀繕本送達翌日
02 即113年2月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
03 之利息。

04 (三)被告應自民國112年5月1日起至返還第一項土地之日止，
05 按月給付原告新臺幣625元。

06 (四)訴訟費用由被告負擔。

07 (五)原告願供擔保，請准予宣告假執行。

08 貳、被告答辯：

09 系爭土地上之地上物於民國（下同）108年購買時，圍牆已
10 建造完畢，故被告願意向原告承租或承購，惟原告稱面積過
11 大，無法出售。

12 肆、兩造不爭執事項：

13 一、坐落於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地係由原告管理之
14 國有土地。

15 二、系爭土地之部分面積現由被告無權占有。

16 伍、兩造爭執事項：

17 被告是否應返還所占用之系爭土地部分？

18 陸、本院之判斷：

19 一、原告主張為係由原告管理之國有土地，原告於民國（下
20 同）110年7月28日派員勘察，發現系爭土地遭被告無權占
21 用私設庭院、鋪設泥土地、水泥地及出入口等情，此有土
22 地勘察表及現場照片可稽，業據其提出土地登記第一類謄
23 本，並由本院彰化簡易庭囑託彰化縣彰化政事務所，於11
24 3年3月15日至現地勘測之複丈成果圖，並有本院彰化簡易
25 庭製作之勘驗筆錄與現場照片等在卷可稽，且為被告所未
26 爭執，堪信原告之主張為實在。

27 二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
28 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
29 第1項定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，
30 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
31 有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無

01 舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證
02 明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。
03 經查，被告雖抗辯其占用系爭土地之法律上原因為向前手
04 買賣時即建有圍牆等語，惟縱認上開抗辯為真，然基於債
05 之相對性，被告仍無從據以對非契約當事人之原告主張有
06 權占有。從而，原告請求分別拆除系爭房屋，返還占用土
07 地，為有理由，應予准許。

08 三、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
09 其利益，民法第179條前段定有明文。而城市地方房屋之
10 租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，
11 土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及
12 建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該
13 管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法
14 第25條亦有明文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之
15 最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚
16 須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經
17 濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決
18 定。經查：

19 1. 被告系爭地上物占用系爭土地，原告主張：(一)被告無權占
20 用系爭土地，私設庭院、鋪設泥土地、水泥地及出入口，
21 依國有非公用不動產被占用處理要點第6點、第7點，以及
22 該要點附表即國有非公用不動產使用補償金計收基準表第
23 1項等規定，占用國有土地作為房地或基地之使用補償
24 金，每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五計收（原
25 證5），則本件每月使用補償金之計算公式為「申報地價
26 \times 占用面積 \times 年息率百分之5 \div 12」。 (二)系爭土地自112年
27 1月至112年4月，每月使用補償金為625元（計算式：申報
28 地價每平方公尺200元 \times 占用面積749.58平方公尺 \times 年息
29 率百分之5 \div 12），而被告占用期間為四個月，故補償金
30 共計2,500元。(三)又112年5月以後之補償金計算，其申報
31 地價應依最新年度即111年度之申報地價為計算基準。準

01 此，被告自112年5月1日起至返還系爭土地之日止，應按
02 月給付每月相當於租金之不當得利為625元（計算式：申
03 報地價每平方公尺200元×占用面積749.58平方公尺×年
04 息0.05÷12）等語。查本院113年3月15日勘驗系爭1038地
05 號土地上有設置門牌號碼為彰化縣○○鄉○○○巷000號
06 之圍牆、鐵柵門及鋪設水泥之板橋，因履勘當日被告未
07 到，故鐵柵門未開啟，可自鐵柵門縫看見圍牆內東側鋪設
08 水泥地；又系爭土地附近為樹林，距離最近之便利商店約
09 二公里，商業活動不繁榮，土地現況圖如彰化縣彰化地政
10 事務所土地複丈成果圖113年3月4日彰土測字第474號標示
11 在卷可參（本院113年度彰簡調字第296號卷第73頁）。本
12 院斟酌系爭土地周邊環境、商業繁榮程度等情狀，認被告
13 以系爭房屋占用附圖所示編號A、C部分之土地所受利益，
14 應以申報地價年息5%計算為適當。

15 2. 準此，原告請求被告返還112年1月至4月之相當租金不當
16 得利2,500元及112年5月1日起至返還第一項土地之日止，
17 按月給付原告新臺幣625元為有理由，應予准許。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條及第179條之規定，請求如
19 主文第1項所示，為有理由，應予准許。

20 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定
21 相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告得預供擔保免
22 為假執行。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
25 民事第四庭 法官 李言孫

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
30 書記官 廖涵萱