

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第585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 覃思嘉律師

被告 李玉雲

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地上，如附圖所示編號A部分面積8.41平方公尺之鐵皮工廠拆除，並將該部分土地返還予原告。

二、被告應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地上，如附圖所示編號B部分面積6.38平方公尺之鐵皮工廠拆除，並將該部分土地返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣107元，及自民國112年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國112年8月1日起至返還第一項部分土地之日止，按月給付原告新臺幣4元。

四、被告應給付原告新臺幣82元，及自民國112年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國112年8月1日起至返還第二項部分土地之日止，按月給付原告新臺幣3元

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣6,980元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣5,104元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣107元、每期以

01 新臺幣4元為原告供擔保後，得免為假執行。

02 十、本判決第四項得假執行。但被告如以新臺幣82元、每期以新
03 臺幣3元為原告供擔保後，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
07 礎事實同一者、或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
08 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
09 述者，非為訴之變更或追加；又該規定於簡易訴訟程序亦有
10 適用，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第256
11 條、第436條第2項分別定有明文。本件原告訴之聲明原以：
12 (一)被告應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地上之磚鐵皮
13 造平房全數清除，並將占用面積為6.38平方公尺之土地騰空
14 返還予原告(實際占用面積以地政機關測量為準)。(二)被告應
15 給付原告新臺幣(下同)96元，及自民國112年10月1日起至清
16 償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年8月1日啟至
17 返還第一項部分土地之日止，按月給付原告4元。後來經本
18 院囑請彰化縣彰化地政事務所人員現場實施測量後，發現被
19 告還占用原告所管理之同段15地號土地，原告乃依測量結
20 果，於113年9月19日具狀變更為：(一)被告應將坐落彰化縣
21 ○○市○○段00地號土地上，如附圖(即彰化縣彰化地政事
22 務所收件日期文號113年6月21日彰土測字第1441號土地複丈
23 成果圖)所示編號A部分面積8.41平方公尺之鐵皮工廠拆除，
24 並將該部分土地返還予原告。(二)被告應將坐落彰化縣○○市
25 ○○段00地號土地上，如附圖所示編號B部分面積6.38平方
26 公尺之鐵皮工廠拆除，並將該部分土地返還予原告。(三)被告
27 應給付原告144元，及自112年10月1日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息；暨自112年8月1日起至返還第一項部
29 分土地之日止，按月給付原告4元。(四)被告應給付原告96
30 元，及自112年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之
31 利息；暨自112年8月1日起至返還第二項部分土地之日止，

01 按月給付原告4元。原告所為上開訴之變更、補充，核屬因
02 測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及
03 更正事實上陳述，至原告請求被告拆除彰化縣○○市○○段
04 00地號土地上之地上物及給付不當得利之部分，係基於同一
05 請求基礎事實，且擴張應受判決事項之聲明，自與上揭規定
06 相符，爰予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：

09 (一)坐落彰化縣○○市○○段00○00地號土地(下合稱系爭土
10 地，分則以各地號土地稱之)為原告所管理之國有土地，原
11 告於110年1月12日派員勘查結果，發現被告在系爭土地搭建
12 鐵皮工廠(下稱系爭地上物)，無權占用如附圖(即彰化縣彰
13 化地政事務所113年6月21日彰土測字1441號土地複丈成果
14 圖)所示編號A部分面積8.41平方公尺、B部分面積6.38平方
15 公尺之土地，原告多次請求被告拆除系爭地上物返還土地，
16 惟被告置之不理。被告無權占用國家所有之系爭土地，則原
17 告在其職掌業務範圍內，自得代國家主張所有權人之權利，
18 爰依民法第767條之規定，請求被告分別拆除系爭地上物後
19 將A、B部分土地返還予原告。

20 (二)被告無權占用系爭土地，即屬獲有相當於租金之利益，並致
21 原告受有相同之損害，是原告就被告占用部分之補償金請
22 求，依國有非公用不動產被占用處理要點第6點、第7點，及
23 該要點附表第1項等規定，占用國有土地作為房地或基地之
24 不當得利補償金每年以當期土地申報地價總額乘以百分之5
25 計收。查系爭地上物占用15地號土地如附圖所示編號A部分
26 面積8.41平方公尺、占用17地號土地如附圖所示B部分面積
27 6.38平方公尺，原告請求分別占用15、17地號土地之月補償
28 金分別為6元(計算式： $8.41 \text{ 平方公尺} \times \text{公告地價每平方公尺} 160 \text{ 元} \times \text{年息} 5\% \div 12 = 6 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入)、4元(計算式： $6.38 \text{ 平方公尺} \times \text{公告地價每平方公尺} 160 \text{ 元} \times \text{年息} 5\% \div 12 = 4 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入)。再依被告實際占用之月數計算總額，而

01 被告無權占用15地號土地期間係自110年8月1日起至110年12
02 月31日止共5個月，自111年1月1日起至112年7月31日止共19
03 個月，應給付原告相當於租金之不當得金額為144元(計算
04 式：6元×〈5+19〉月=144元)；占用17地號土地期間係自1
05 10年8月1日起至110年12月31日止共5個月，自111年1月1日
06 起至112年7月31日止共19個月，應給付原告相當於租金之不
07 當得金額為96元(計算式：4元×〈5+19〉月=96元)。另被
08 告分別拆除系爭地上物並返還該部分土地前，其無權占用系
09 爭土地之狀態仍持續存在，即屬持續受有相當於租金之不當
10 得利，原告得依法請求被告分別自112年8月1日起至拆除地
11 上物並返還土地之日止，按月給付占用系爭土地之使用補償
12 金，爰依不當得利之法律關係，請求被告分別給付占用期間
13 之不當得利等語。

14 (三)聲明：1.如主文第1至2項所示。2.被告應給付原告144元，
15 及自112年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息；暨自112年8月1日起至返還第一項部分土地之日止，按
17 月給付原告6元。3.被告應給付原告96元，及自112年10月1
18 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年8月
19 1日起至返還第二項部分土地之日止，按月給付原告4元。

20 二、被告陳述略以：系爭建物是被告所有，但是否一定要拆除？
21 可否向原告承租？若原告不准許，則同意原告請求等語。

22 三、本院之判斷：

23 (一)被告於言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，依民事訴訟法第
24 384條之規定，雖應本於其認諾為被告敗訴之判決，但認諾
25 不得附有條件，附有條件之認諾，不生同條所定之效力(最
26 高法院32年上字第4784號判決意旨參照)。被告於本院中所
27 為之陳述，實係期望與原告和解，惟為原告拒絕，則被告之
28 認諾係因和解不成，為儘速解決紛爭而為讓步，實際上並非
29 對訴訟標的之全部為認諾，則該附條件認諾當然不生效力，
30 本院自不得逕為被告敗訴之判決，先予敘明。

31 (二)原告主張系爭土地為其所管理之國有土地，被告所有之系爭

01 地上物占用系爭土地如附圖所示編號A部分8.41平方公尺土
02 地、B部分6.38平方公尺土地等情，提出土地登記第一類謄
03 本、地籍圖謄本、土地勘查表-使用現況略圖、現況照片
04 圖、律師函、繳款通知書等為證，並經本院會同兩造及彰化
05 縣彰化地政事務所至現場履勘測量屬實，並製有勘驗筆錄、
06 附圖及現場照片等在卷可憑，且為兩造不爭執，此部分事實
07 堪以認定。

08 (三)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
09 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。其次，以
11 無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物
12 有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
13 原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得
14 占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原
15 告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號裁判意
16 旨參照)。又未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有
17 權屬於出資興建之原始建築人；房屋之拆除為一種事實上之
18 處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權
19 限(最高法院96年度台上字第2772號、97年度台上字第1101
20 號判決意旨參照)。

21 (四)經查，系爭地上物為被告出資興建之未辦保存登記建物，為
22 被告所自承(見本院卷第136頁)，是被告就系爭地上物有拆
23 除權限。又系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號A部分
24 8.41平方公尺土地、B部分6.38平方公尺之事實，已如前
25 述，被告迄至本件言詞辯論終結前，均未提出書狀說明及舉
26 證證明占有使用系爭土地有何正當權源，則原告主張係無權
27 占有，請求被告將占用部分拆除，並將該部分土地返還原
28 告，應屬可採。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段
29 之規定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准
30 許。

31 (五)又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
02 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61
03 年度台上字第1695號判決意旨參照)。經查，系爭地上物無
04 權占有系爭土地如附圖編號A、B部分，已如前述，則被告無
05 法律上原因受有使用系爭土地之利益，自屬獲得相當於租金
06 之不當得利，並因而致原告受有相當於租金之損害，是原告
07 依不當得利之規定，請求被告償還相當於租金之不當得利，
08 亦屬有據。又依土地法第97條、第105條之規定，租用基地
09 建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息
10 百分之10為限。又所謂土地價額係指法定地價而言；土地所
11 有人依土地法所申報之地價為法定地價；舉辦規定地價或重
12 新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以
13 公告地價百分之八十為其申報地價，土地法施行法第25條、
14 土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦分別定有明
15 文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
16 斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經
17 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，
18 並非必達申報總地價年息百分之10最高額。本院審酌系爭土
19 地為國有土地，依行政院82年4月23日台82財字第11153號
20 函，國有出租基地，自82年7月1日起，一律依照土地申報地
21 價年息百分之5計收租金，及17地號土地為水利用地，呈長
22 方形、15地號土地位於17地號土地西側，系爭地上物位於國
23 道3號高架橋下，為袋地，有前揭履勘筆錄在卷可憑，是本
24 院審酌系爭土地所在之位置、工商繁榮程度、被告利用系爭
25 土地之經濟價值及所受之利益等情，認本件相當於租金之不
26 當得利以系爭土地申報地價按年息5%計算為適當。又系爭地
27 上物分別占用15地號土地面積8.41平方公尺(即編號A部
28 分)、17地號土地面積6.38平方公尺(即編號B部分)，而系爭
29 15、17地號土地於110年、111年至112年之公告地價均分別
30 為每平方公尺160元、160元，則其申報地價應分別為128
31 元、128元，此有系爭土地公告土地現值及公告地價資料在

卷可參，則據此計算之結果，原告請求被告自110年8月1日起至112年7月31日間相當於租金之不當得利107元、82元【計算式：如附表一、二】；另自112年8月1日起至拆除系爭地上物並返還上開占用土地之日止，分別按月給付原告4元【計算式：128元×8.41平方公尺×年息0.05÷12月＝4元，元以下四捨五入】；3元【計算式：128元×6.38平方公尺×年息0.05÷12月＝3元，元以下四捨五入】，均為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。

(六)本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利，係以支付金錢為標的，且原告已於112年9月11日即委任律師發函及補費通知單請求給付112年9月30日前之補償金(見民卷第27至30頁)，是原告就上揭所得請求之金額，請求自112年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核與民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定相符，併應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定及不當得利之法律關係，請求被告將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部分面積8.41平方公尺之鐵皮工廠、編號B部分面積6.38平方公尺之鐵皮工廠均拆除，並將上開土地返還原告；被告應給付原告107元，及自112年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年8月1日起至返還第一項部分土地之日止，按月給付原告4元；被告應給付原告82元，及自112年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年8月1日起至返還第二項部分土地之日止，按月給付原告3元，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量

情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告之訴雖一部為有理由、一部無理由，然本院審酌原告敗訴部分僅不當得利之計算標準部分，認第一審訴訟費用全數由被告負擔為適當，爰判決如主文第6項所示。

中 華 民 國 113 年 10 月 3 日
臺灣彰化地方法院彰化簡易庭
法 官 范嘉紋

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(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 10 月 3 日
書記官 趙世明

附表一(新臺幣/元以下四捨五入)：15地號土地

1. 110年8月1日至000年00月00日間，計算式：

$128\text{元} \times 8.41\text{平方公尺} \times \text{年息} 0.05 \times (5/12)\text{月} = 22\text{元}。$

2. 111年1月1日至000年0月00日間，計算式：

$128\text{元} \times 8.41\text{平方公尺} \times \text{年息} 0.05 \times (1 + 7/12)\text{月} = 85\text{元}。$

3. 總計：107元

$22\text{元} + 85\text{元} = 107\text{元}。$

附表二(新臺幣/元以下四捨五入)：17地號土地

1. 110年8月1日至000年00月00日間，計算式：

$128\text{元} \times 6.38\text{平方公尺} \times \text{年息} 0.05 \times (5/12)\text{月} = 17\text{元}。$

2. 111年1月1日至000年0月00日間，計算式：

$128\text{元} \times 6.38\text{平方公尺} \times \text{年息} 0.05 \times (1 + 7/12)\text{月} = 65\text{元}。$

3. 總計：82元

$17\text{元} + 65\text{元} = 82\text{元}。$

附圖：彰化縣彰化地政事務所收件日期文號113年6月21日彰土測字第1441號土地複丈成果圖。