臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹東簡字第273號

原　　告　國營臺灣鐵路股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭光遠

訴訟代理人　龔維智律師

複代理人　　李建民律師

被　　告　陳毅源

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年3月26日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地如附圖所示編號126⑵所示之車棚(面積75.87平方公尺)、編號126⑶所示之餐廳主體建物(面積94.10平方公尺)、編號126⑸所示之圍欄(面積22.47平方公尺)拆除；編號126⑴所示之菜園(面積36.32平方公尺)之農作物移除，編號126⑷所示之水泥空地(面積314.16平方公尺)之水泥鋪面刨除，並將上開占用合計面積共542.92平方公尺土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣5萬3749元，及自民國114年9月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民國114年7月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣814元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時，原聲明：㈠被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)上之門牌號碼新竹縣○○鄉

○○村○○路○段000號房屋拆除(包含涼亭及廣告看板，面積約575平方公尺，以實際測量為準)，將上開占用之土地返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣(下同)5萬6925元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民國114年7月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告863元。嗣經本院囑請地政人員現場實施測量，原告乃依測量結果，於115年3月9日具狀更正聲明為：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號126⑵所示之車棚(面積75.87平方公尺)、編號126⑶所示之餐廳主體建物(面積94.10平方公尺)、編號126⑸所示之圍欄(面積22.47平方公尺)拆除，編號126⑴所示之菜園(面積36.32平方公尺)之農作物移除，編號126⑷所示之水泥空地(面積314.16平方公尺)之水泥鋪面刨除，並將上開土地合計面積共542.92平方公尺之土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告5萬3749元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自114年7月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告814元。經核原告就聲明㈠部分之變更，屬因測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及更正事實上陳述；聲明㈡部分之變更，則屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，均無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為系爭土地所有權人，而被告所有未辦保存登記建物即門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路0段000號房屋(下稱系爭房屋)未經原告同意，無權占用系爭土地如附圖編號126⑴至⑸所示部分，面積合計542.92平方公尺。雖被告曾向原告繳納自103年1月起至108年12月止之土地使用補償金，惟自109年1月起則未再繳納，爰依民法第767條

第1項前段規定，請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地部分、返還土地，並依民法第179條之規定，請求被告給付自109年1月1日起至114年6月30日止相當於租金之不當得利，及自114年7月1日起至返還土地時止相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號126⑵所示之車棚(面積75.87平方公尺)、編號126⑶所示之餐廳主體建物(面積94.10平方公尺)、編號126⑸所示之圍欄(面積22.47平方公尺)拆除，編號126⑴所示之菜園(面積36.32平方公尺)之農作物移除，編號126⑷所示之水泥空地(面積314.16平方公尺)之水泥鋪面刨除，並將上開土地合計面積共542.92平方公尺之土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告5萬3749元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自114年7月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告814元。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何答辯。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭土地之所有權人，被告所有系爭房屋占用系爭土地如附圖所示編號如附圖編號126⑴至⑸所示部分，面積合計542.92平方公尺之事實，有土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、繳納土地使用補償金紀錄表、地價查詢資料、土地登記第一類謄本、戶籍謄本、現況照片、新竹縣政府函、商工登記公示資料查詢在卷可按(見本院卷第15-23、35-39頁、第85-91)，復據本院到場履勘及囑託新竹縣竹東地政事務所至現場測繪，有本院勘驗筆錄及新竹縣竹東地政事務所114年12月8日東地所測字第1142300644號函檢送之土地複丈成果圖附卷可稽(見本院卷第61-67頁)，而被告經合法通知未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告之主張為真實。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按房屋之拆除，為事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限(最高法院86年台上字第2272號判決意旨參照)。又按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物所有權存在之事實無爭執，原告於被告無權占有之事實，即無庸舉證，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號民事裁判要旨可資參照)。

㈢經查，坐落系爭土地之系爭房屋為未辦保存登記之建物，從而無法為所有權第一次登記，參酌原告主張被告在系爭土地上經營餐廳，並於103年至108年支付土地使用補償金等語。並提出使用補償金繳納紀錄、新竹縣政府函及商工登記公示資料為證(見本院卷第第21頁、第85-89頁)。堪認系爭房屋為被告所有，被告應具有事實上之處分權。又迄至本件訴訟言詞辯論終結時，被告並未舉證證明該系爭房屋占有使用系爭土地有何正當權源，自屬侵害所有人即原告之權利，被告無權占用原告所有系爭土地如附圖所示編號126⑴至⑸部分土地，原告依前開規定，請求被告將附圖所示編號編號126⑵所示之車棚、編號126⑶所示之餐廳主體建物、編號126⑸所示之圍欄拆除，編號126⑴所示之菜園之農作物移除，編號126⑷所示之水泥空地之水泥鋪面刨除，將上開土地返還予原告，核屬有據。

㈣次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。被告之系爭房屋占用系爭土地如附圖編號126⑴至⑸所示部分，屬無權占有乙節，已如前述，堪認被告就上開無權占有部分，受有相當於租金之利益，且無法律上原因，同時致原告受有損害，是原

告依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又按土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條定有明文。再所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

㈤經查，本件被告無權占有系爭土地面積為542.92平方公尺，而該土地109年1月至113年1月間之公告地價為每平方公尺180元，有系爭土地公告地價查詢資料在卷可按，依前揭規定，系爭土地109年1月至114年6月之申報地價亦均為每平方公尺180元。另依原告陳明系爭土地前為被告經營餐廳等語（見本院卷第49頁）。是本院審酌系爭土地使用狀況，並考量目前社會經濟情況等情，認為原告請求以按申報地價年息百分之10計算被告占用系爭土地所受相當於租金之利益，應屬相當。故依被告所占用之土地面積，原告請求自109年1月1日起至114年6月30日止相當於租金之不當得利5萬3749元(計算式：180元x542.92平方公尺x10%÷12x66個月＝5萬3749元，元以下四捨五入)，及自114年7月1日起至返還土地時止，按月給付原告相當於租金之不當得利814元(計算式：180元x542.92平方公尺x10%÷12個月，元以下四捨五入)，均屬有據。

㈥末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。從而，原告就被告應給付相當於租金之不當得利5萬3749元部分，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即自114年9月8日(見本院卷第31頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，被告之系爭房屋無權占有原告所有系爭土地如附圖所示編號126⑴至⑸部分，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將上開占用部分之建物拆除，並將占用之土地返還予原告，另依不當得利之法律關係請求被告給付相當於租金不當得利5萬3749元，及自114年9月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自114年7月1日起至返還前開土地之日止，按月給付814元，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　14　　日

竹東簡易庭　法　官　黃世誠

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　　115　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　楊霽