臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第572號

原　　告　高雄市政府財政局

000000000000000000

法定代理人　陳勇勝

訴訟代理人　吳榮昌律師

複代理人　　劉士睿律師

　　王聖凱律師

被　　告　財政部國有財產署南區分署即吳麗馨之遺產管理人

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　魯美菲

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年6月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示A、B及藍色虛線部分之地上物拆除，並將上開土地及C部分土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬壹仟貳佰捌拾玖元，及自民國111年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國111年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告依占用面積140平方公尺及依高雄市○○區○○段○○○地號當年度申報地價年息百分之三計算之金額。

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壹佰參拾伍萬肆仟捌佰元供擔保後，得為假執行；但被告以新臺幣肆佰零陸萬肆仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣伍萬柒仟壹佰元供擔保後，得為假執行；但被告以新臺幣壹拾柒萬壹仟貳佰捌拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付，於原告以各按年給付已到期部分之總額之三分之一，為被告供擔保後，就各按年給付已到期部分，得予假執行；但被告以已到期部分之總金額，為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴時原聲明：「㈠被告應將系爭土地上，占用面積為144平方公尺（實際面積以測量後為準）部分之地上物拆除，騰空後返還土地予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）328,722元，及起訴狀送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。㈢被告應自111年1月1日起至拆除第一項所示之地上物並返還土地之日止，按月給付原告5,110元。㈣原告願供擔保，請准予宣告假執行。」，嗣後變更聲明為：「㈠被告應將坐落於高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖所示標示A建築物占用面積104平方公尺、標示B鐵皮棚架占用面積13平方公尺及藍色虛線圍牆拆除，並將上開部分土地及標示C空地占用面積23平方公尺返還予原告。㈡被告應給付原告320,202元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國111年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告依占用面積140平方公尺按高雄市○○區○○段000地號當年度申報地價年息百分之五計算之金額。㈢原告願供擔保，請准予宣告假執行。」。核其所為訴之變更，其基礎事實同一，並減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，爰予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為

高雄市所有，並登記以原告為管理機關。吳麗馨生前於系爭土地上興建如高雄市楠梓地政事務所土地複丈成果圖所示標示A建築物（占用面積104平方公尺）、標示B鐵皮棚架（占用面積13平方公尺）及藍色虛線圍牆（下合稱系爭地上物，門牌號碼為高雄市○○區○○路00巷00號），占用系爭土地面積共計140平方公尺。吳麗馨生前曾就其所有系爭地上物與原告簽訂有高雄市政府財政局市有非公用基地租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自104年3月1日起至105年12月31日止，惟吳麗馨於105年7月15日死亡後就系爭地上物即未與原告間締結有租賃或使用借貸關係，亦非經登記之用益物權人，故系爭地上物係屬無權占用系爭土地，原告本於所有人之權利，依民法第767條規定，自得請求吳麗馨之遺產管理人即被告財政部國有財產署南區分署應將系爭土地上之系爭地上物拆除，騰空後返還土地予原告。再者，吳麗馨就系爭租約最後一期租金（即105年7月1日起至105年12月31日止）未為繳納，原告即得依民法第421條第1項、高雄市政府財政局經管市有非公用不動產租金及出租作業規定第4點規定及系爭租約第3條約定，向被告請求上開期間之租金共計22,142元。復以，被告既以系爭地上物占用系爭土地，即屬獲有相當於租金之不當得利，故系爭土地自106年1月1日起至110年12月31日止占用期間計算相當於租金之不當得利數額為298,060元（計算式：8516×140×5%×5=298060）。此外，被告自拆除系爭地上物並返還土地前，其不當得利之狀態仍持續存在，被告仍各自受有因占有所獲相當於租金之不當得利，是被告自111年1月1日起迄至返還土地之日止，就占有系爭土地應按月給付原告以當年度申報地價計算之不當得利。綜上，爰依上開規定提起本訴，並聲明：㈠被告應將坐落於高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖所示標示A建築物占用面積104平方公尺、標示B鐵皮棚架占用面積13平方公尺及藍色虛線圍牆拆除，並將上開部分土地及標示C空地占用面積23平方公尺返還予原告。㈡被告應給付原告

320,202元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自111年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告依占用面積140平方公尺按高雄市○○區○○段000地號當年度申報地價年息百分之5計算之金額。㈢原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

就系爭建物占建於系爭土地不爭執。被告機關無從查悉系爭建物是否有使用系爭土地之使用權源。本件依原告起訴狀記載，請訴請求租金及使用補償金期日為111年3月17日，是溯及5年即106年3月17日以前之租金及使用補償金之請求權，已罹於時效而消滅，應駁回該部分之請求。另原告請求使用補償金之年息率以5%計算，仍應審酌被繼承人吳麗馨105年7月15日死亡後即未使用系爭建物及系爭土地之繁榮程度生活機能佳及使用狀況等，酌減年息率為3%。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠吳麗馨於105年7月15日死亡。

㈡被告機關於111年1月7日收到家事法院選任為吳麗馨之遺產管理人之民事裁定，該裁定於111年1月24日確定。

㈢系爭建物為吳麗馨生前繼承其父母而取得事實上處分權。

四、本件爭點如下：

㈠系爭地上物是否占用系爭土地？如是，其占用面積若干?系爭地上物占用系爭土地是否有適法之使用權源？

㈡原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地予原告，是否有理由？

㈢原告若向被告得請求租金及給付相當於租金之不當得利，其得請求之金額為若干？應如何計算？

五、本院判斷：

㈠系爭地上物是否占用系爭土地？如是，其占用面積若干?系爭地上物占用系爭土地是否有適法之使用權源？

原告主張系爭地上物占用系爭土地，為被告所不爭執（見本

院卷第26頁）。又經本院至系爭土地現場勘驗結果，系爭地上物占用系爭土地面積共140平方公尺，此亦有高雄市楠梓地政事務所土地複丈成果圖（見本院卷第105頁）附卷可參，兩造亦未對前開成果圖有所爭執。再者，系爭租約第15條約定：「本契約終止、解除、租賃期間屆滿未辦理續租時，承租人應繳清租金或其他未清款項，並拆除、騰空非屬市有之地上物或廢棄物，回復原狀後，返還租賃基地，不得向本局要求任何補償。…」（見本院卷第135頁），顯見系爭租約之租賃期間屆滿未辦理續租時，承租人就系爭土地負回復原狀之義務。吳麗馨於105年7月15日死亡，系爭租約於105年12月31日到期後吳麗馨並未續租，系爭地上物即無合法占有權源，且被告就上情亦不爭執。是系爭地上物占有系爭土地共140平方公尺，且現無合法占有權源，應堪認定。

㈡原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地予原告，是否有理由？

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項前段及中段定有明文。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號民事判決意旨供參）。查系爭地上物為吳麗馨自其父母取得事實上處分權，為兩造所不爭執，則被告為吳麗馨之遺產管理人，繼受吳麗馨就系爭地上物之事實上處分權。是揆諸上開說明，系爭土地為原告所有，原告並提出系爭土地之土地登記第二類謄本（見審訴卷第29頁）為證，而系爭地上物由被告取得事實上處分權，且無合法占有權源，已如前述，被告自負有拆除系爭地上物並返還佔用土地予原告之義務，亦堪認定。

㈢原告若向被告得請求租金及給付相當於租金之不當得利，其得請求之金額為若干？應如何計算？

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租

金；民法第421條第1項、第439條定有明文。次按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第126條亦定有明文。原告主張被告應給付105年7月至同年12月之租金22,142元，為被告所否認，並為時效抗辯。查系爭租約第3條約定：「應繳租金依本局經管市有非公用不動產租金及出租作業規定計收，每年分兩期繳納，每半年收租1次，以6月、12月為收租期間，其租金繳納通知書由本局於每年5月、11月底前郵送承租人，承租人應依本局所開繳納通知書規定期限向指定繳款處所繳納，…」等語，是應認原告就105年7月至同年12月之租金，至遲於105年12月底即得行使租金收取權，惟原告於111年3月17日始提起本訴，已逾越租金5年之請求權行使期間，其租金請求權已因被告為時效抗辯而消滅，且原告對此亦不爭執（見本院卷第119頁）。是原告上開請求，即屬無據。

2.再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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。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年台上字第1695號民事判例意旨供參）。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，工商業繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租相比較，以為決定（最高法院72年度台上字第2739號民事判決意旨供參）。原告主張系爭地上物無權占用系爭土地，被告應給付106年1月1日至110年12月31日間，相當於租金之不當得利298,060元及其遲延利息，暨自111年1月1日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利等情，被告雖不否認無權占用，惟抗辯原告之上開請求有部分罹於時效消滅，且應以年息3%計算云云。經查：

⑴被告抗辯原告於111年3月17日始起訴請求，依民法第126條之規定，應僅能請求106年3月18日至110年12月31日間相當於租金之不當得利，為原告所不爭執（見本院卷第118至119頁），是原告請求106年1月1日至同年3月17日之相當於租金之不當得利，即無所據。

⑵原告主張占用系爭土地之相當於租金之不當得利，應以年息5%計算，惟被告抗辯應以年息3%計算。本院審酌系爭土地雖鄰近左營國小、左營高中、郵局、高雄銀行、海軍左營軍醫院、國家體育館、左營大路，生活交通機能便利；惟系爭土地聯外道路為死巷，寬度僅得供機車通行（見本院卷第93、98頁），其工商業難謂繁榮，承租人承租僅供自住等情，認以年息3%計算相當於租金之不當得利，尚屬適當。

⑶從而，原告請求被告給付106年3月18日至110年12月31日，按年息百分之3計算相當於租金之不當得利171,289元（計算式：(288/365)×8516×140×3%+4×8516×140×3%=171,289，小數點以下四捨五入）及其遲延利息，即屬有據。又原告請求被告給付自111年1月1日起至返還系爭土地之日止，按當年度之申報地價及年息3%計算之相當於租金之不當得利，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條及第179條，請求如主文所示之範圍內，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至於原告其餘假執行之聲請，業因駁回而失所依據，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　劉建利

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　　112　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　謝群育

附件：

高雄市楠梓地政事務所土地複丈成果圖