臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第55號

原　　告　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　楊家瑋律師

　　蔡文健律師

複　代理人　鄭植元律師

　　王又真律師

被　　告　大世界國際村股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳計宏

000000000000000000

　　陳雍達

000000000000000000

　　李智明

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將高雄市岡山區拕子段四小段2237-10、2396、2397、2399、2400、2400-1、2400-3、2400-5、2401、2431、2433地號土地上，如附圖一、二、附表一、二之地上物拆清除後，將附表二所示占用面積土地（共49,118平方公尺）騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣2,136,492元，及自民國112年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國112年1月1日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告第一項各地號土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息百分之五計算之金額（未滿一年者按實際占用日數

依比例計算之）。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落於高雄市岡山區拕子段四小段2237-10、2396、2397、2399、2400、2400-1、2400-3、2400-5、2401、2431、2433地號土地（下分別稱2237-10、2396、2397、2399、2400、2400-1、2400-3、2400-5、2401、2431、2433號土地，合稱系爭土地）均屬原告經管之國有土地，被告前向原告申請承租系爭土地經營大世界國際村，承租範圍如附圖二、附表二所示（下合稱系爭承租範圍），並建有附圖一、附圖二、附表一所示地上物（下合稱系爭地上物），嗣租期於民國108年12月31日屆滿後，被告並未返還系爭土地，系爭土地目前仍作荒廢之大世界國際村使用，兩造間既無租賃或其他合法占有使用之法律關係，被告自屬無權占有。原告於110年3月12日以台財產南管字第11065008460號函通知被告限期清除地上物騰空返還土地，並繳納使用補償金，再於112年1月18日以律師函要求被告盡速清除地上物返還土地，被告均置之未理。今被告無權占用原告所有之系爭土地，則原告在其職掌業務範圍內，自得本於所有人之地位，請求被告拆除系爭地上物並返還系爭承租範圍。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將系爭地上物拆、清除後，將占用之系爭承租範圍返還予原告。被告占用系爭承租範圍，既無正當權源，自係無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭土地之損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，並按國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項規定，以申報地價乘以占用面積乘以年息5%除以12個月再乘以占用期間計算相當租金之不當得利，請求被告給付自109年1月1日至111年12月31日止相當於租金之不當得利新臺幣（下同）2,136,492元（計算式詳附表二），另自112年1月1日起至返還系爭承租範圍之日止，按系爭承租範圍占用面積乘以當年度申報地價

年息5%計算之金額。為此，爰依上開規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告之法定代理人陳雍達則以：我只是被告的人頭，沒有參與被告之實際經營，所以不知道如何答辯等語置辯。

三、被告之法定代理人陳計宏、李智明經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由

㈠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。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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號民事判決意旨參照）。經查，系爭土地為中華民國所有，由原告管理，被告向原告承租系爭承租範圍，並建有系爭地上物等情，有系爭土地公務用登記謄本、勘查表、使用現況略圖、原告函文、律師函、系爭土地正攝影像套繪地籍圖、現場照片可參（審重訴卷第87頁至第129頁、第213頁至第233頁、第279頁至第281頁；院卷一第頁313至第319頁），並經本院至現場履勘明確，有勘驗筆錄、現場照片、附圖一、附圖二可佐（院卷一第143頁至第144-7頁；院卷二第13頁至第17頁、第75頁、第117頁至第125頁），是此部分之事實，堪以認定，被告又均未於言詞辯論期日或提出書狀就上開情事為爭執，而未能證明其等就系爭土地之使用有正當權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭承租範圍上之系爭地上物拆清除後，將系爭承租範圍騰空返還予原告，即有理由。

㈡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。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益

為度，非以請求人所受損害若干為準，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號裁判意旨參照）。又按占用期間使用補償金，按占用情形依使用補償金計收基準表向實際占用人追收，國有非公用不動產被占用處理要點第7點定有明文；而就占用國有非公用不動產屬「基地」者，以每年按當期土地申報地價總額乘以5%為計算基準，國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款亦有明文。本院審酌被告係以系爭地上物占有系爭承租範圍，又系爭土地毗鄰高雄市岡山區菜寮路、阿公店水庫、阿公店森林公園，附近有公廟、自行車道、農場、休閒觀景台，交通往來尚稱便利，惟地處偏僻（審重訴卷第199頁之照片及院卷二第237頁之GOOGLE地圖參照），暨被告占用系爭土地所受利益等一切情狀，認原告主張依前揭規定，即按占用面積乘以申報地價年息5%，作為本件計算相當於租金之不當得利標準，應屬妥適。且系爭土地自109年至111年間，申報地價均為每平方公尺290元等情，有系爭土地地價查詢資料可參（院卷二第249頁至第259頁），從而，原告請求被告給付系爭土地於109年1月1日起至111年12月31日為止之相當於租金不當得利金額合計2,136,492元（計算式詳如附表二），及自起訴狀繕本送達翌日（即112年3月6日，審重訴卷第187頁之送達證書參照）起至清償之日止，按年息5%計算之利息，暨請求被告應自112年1月1日起至返還所占用之附表二範圍土地之日止，按年給付原告依附表二占用面積乘以當年度申報地價年息5%計算之金額，均屬有據，自應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，請求如主文第1至3項所示之聲明，均有理由，應予准許。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　29　　日

民事第二庭　　法　官　楊凱婷

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　　114　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　林孟嫻

附圖一：高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期113年5月17日土地複丈成果圖（院卷二第75頁）。

附圖二：高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期113年12月27日現況測量成果圖（院卷二第117頁至第125頁）。

附表一：

編號	土地地號	地上物	占用面積（㎡）
1	2400-1號土地	如附圖二編號2400-1(1)	104
		如附圖二編號2400-1(2)	174
		如附圖二編號2400-1(4)	23
		如附圖二編號2400-1(5)	299
		如附圖二編號2400-1(6)	187
2	2431號土地	如附圖一暫編地號2431(1)	3
3	2433號土地	如附圖一暫編地號2433(1)	6

附表二：

編號	土地地號	占用範圍（如附圖二）	占用面積（㎡）	占用期間	計算式及不當得利金額（新臺幣/元）（元以下捨棄）
1	0000-00號土地	2237-10(1)	51	自109年1月1日至111年12月31日，共計36個月。	一、每月租金：290元/㎡×89㎡×5%÷12個月＝107元 二、不當得利金額：107元x36個月＝3,852元
		2237-10(2)	38		
			合計89		
2	2396號土地	2396(1)	178		一、每月租金：290元/㎡×178㎡×5%÷12個月＝215元 二、不當得利金額：215元x36個月＝7,740元
3	2397號土地	2397(1)	275		一、每月租金：290元/㎡×275㎡×5%÷12個月＝332元 二、不當得利金額：332元x36個月＝11,952元
4	2399號土地	2399(1)	455		一、每月租金：290元/㎡×455㎡×5%÷12個月＝549元

					二、不當得利金額：549元x36個月＝19,764元
5	2400號土地	2400	11,194		一、每月租金：290元/㎡×11,194㎡×5%÷12個月＝13,526元 二、不當得利金額：13,526元x36個月＝486,936元
6	2401號土地	2401(1)	150		一、每月租金：290元/㎡×150㎡×5%÷12個月＝181元 二、不當得利金額：181元x36個月＝6,516元
7	2400-1 號 土地	2400-1	33,097		一、每月租金：290元/㎡×33,884㎡×5%÷12個月＝40,943元 二、不當得利金額：40,943元x36個月＝1,473,948元
		2400-1(1)	104		
		2400-1(2)	174		
		2400-1(4)	23		
		2400-1(5)	299		
		2400-1(6)	187		
			合計33,884		
8	2400-3 號 土地	2400-3	1,393		一、每月租金：290元/㎡×1,393㎡×5%÷12個月＝1,683元 二、不當得利金額：1,683元x36個月＝60,588元
9	2400-5 號 土地	2400-5	12		一、每月租金：290元/㎡×12㎡×5%÷12個月＝14元 二、不當得利金額：14元x36個月＝504元
10	2431號土地	2431(1)	1,471		一、每月租金：290元/㎡×1,471㎡×5%÷12個月＝1,777元 二、不當得利金額：1,777元x36個月＝63,972元
11	2433號土地	2433(1)	17		一、每月租金：290元/㎡×17㎡×5%÷12個月＝20元 二、不當得利金額：20元x36個月＝720元
編號1至11合計共49,118平方公尺，其相當於租金之不當得利金額合計為2,136,492元。					