臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第148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 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 劉金泉

訴訟代理人 劉志偉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國114年3月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示編號g-h-k-j-g之2樓主體牆壁（面積5平方公尺）、編號j-k-l-m-j之2樓陽台（面積10平方公尺）、編號a-b-c-d-e-f-i-a之頂樓屋簷（面積28平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣420元及自民國114年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

被告應自民國112年11月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣210元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

本判決第三項已屆期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，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款及第256條分別定有明文。原告起訴時之聲明為：一、被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上如原證2略圖所

01 示之通道（上有房屋陽台突出物、棚架、冷氣機、雜物）等
02 地上物（詳以地政機關實測為準）移除後將占用之土地返還
03 原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）314元暨自本件
04 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 利息，並自民國112年11月1日起至返還土地之日止，按月給
06 付原告157元。三、願供擔保請准宣告假執行（本院卷第17
07 頁），嗣於本院審理中變更聲明為：一、被告應將系爭土地
08 上如附圖所示編號g-h-k-j-g之2樓主體牆壁面積5平方公
09 尺、編號j-k-l-m-j之2樓陽台面積10平方公尺、編號a-b-c-
10 d-e-f-i-a之頂樓屋簷面積28平方公尺拆除，並將占用之土
11 地騰空返還原告。二、被告應給付原告420元暨自民事更正
12 聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
13 利息，並自112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原
14 告210元。三、願供擔保請准宣告假執行，合於前揭規定，
15 應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，由原告管理，然被告
18 無權占用系爭土地，地上物現況如附圖所示，爰依法提起本
19 件訴訟，請求被告將前揭地上物拆除並將所占用之土地返還
20 原告，暨給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：如上開
21 變更後之聲明。

22 二、被告則以：伊就占用到原告土地部分願意向原告承租或購
23 買，並願意簽立切結書保證不影響他人通行等語，資為抗
24 辯。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張系爭土地為國有土地，原告為系爭土地之管理者，
27 被告所有門牌號碼臺中市○○區○○路00號房屋（下稱系
28 爭房屋）占用系爭土地如附圖所示等情，有原告提出土地登
29 記謄本、地籍圖查詢資料、土地勘查表及現況照片等件在卷
30 可稽（本院卷第21至31頁），並經本院勘驗及囑託臺中市雅
31 潭地政事務所測量屬實，有勘驗筆錄暨現場勘驗拍攝照片及

01 臺中市雅潭地政事務所114年1月14日雅地二字第1140000492
02 號函附該所土地複丈成果圖（即附圖）在卷可憑（本院卷第
03 95至103頁、第141頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

04 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之，民法第767條定有明文。以無權占有為
07 原因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，土
08 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
09 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
10 年度台上字第1120號判決意旨參照）。系爭土地既為國有土
11 地且為原告所管理，被告就其占用系爭土地如附圖所示編號
12 g-h-k-j-g、編號j-k-l-m-j、編號a-b-c-d-e-f-i-a之位置
13 及面積，並無法提出合法占有權源，自屬無權占用。從而，
14 原告依民法第767條第1項規定，請求被告將占用系爭土地如
15 附圖所示編號g-h-k-j-g之系爭房屋2樓主體牆壁（面積5平
16 方公尺）、編號j-k-l-m-j之系爭房屋2樓陽台（面積10平方
17 公尺）、編號a-b-c-d-e-f-i-a之系爭房屋頂樓屋簷（面積2
18 8平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還原告，自屬有
19 據。

20 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
22 額，民法第179條、第181條但書定有明文。又按依不當得利
23 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致
24 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
25 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占
26 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
27 （最高法院61年台上字第1695號裁判意旨可資參照）。經
28 查：

29 1.被告無權占用系爭土地如附圖所示編號g-h-k-j-g、編號j-k-
30 -l-m-j、編號a-b-c-d-e-f-i-a之部分土地，業經本院認定
31 如前，則被告於占用如附圖所示編號g-h-k-j-g、編號j-k-l

01 -m-j、編號a-b-c-d-e-f-i-a之部分土地期間即受有相當於
02 租金之利益，並致原告無法使用收益而受有損害，被告之行
03 為自屬無法律上原因而受占有使用如附圖所示編號g-h-k-j-
04 g、編號j-k-l-m-j、編號a-b-c-d-e-f-i-a之部分土地之利
05 益，致使原告受有相當於租金之損害，且二者間有直接因果
06 關係，而被告既不爭執其自112年9月1日起即有占有使用如
07 附圖所示編號g-h-k-j-g、編號j-k-l-m-j、編號a-b-c-d-e-
08 f-i-a之部分土地，且本件被告占有使用如附圖所示編號g-h-
09 -k-j-g、編號j-k-l-m-j、編號a-b-c-d-e-f-i-a之部分土地
10 ，迄今仍無完全返還所占用土地，而有繼續占用之虞，足見
11 原告自有預為請求之必要，是以原告請求被告給付自112年9
12 月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不
13 當得利，洵屬有據。

14 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
15 年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文，此於城
16 市地方基地租賃之租金準用之，同法第105條亦有明文。所
17 謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額，依
18 法定地價，而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所
19 有人依該法規定所申報之地價，此有關房屋及基地租賃計收
20 租金之上限規定，於請求返還相當於租金利益之事件，自應
21 據為計算利益之標準。惟前揭土地法第97條所謂以百分之10
22 為限，乃基地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10
23 計算之，計算相當於租金之損害，除應以不動產之價值為基
24 礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，利用基地
25 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
26 定（最高法院88年度台上字第1894號、3331號判決意旨參
27 照）。本院審酌系爭土地之位置、工商繁榮程度、被告利用
28 系爭土地之經濟價值與所受利益，認以系爭土地申報地價年
29 息5%計算相當於租金之不當得利為適當。又參以系爭土地1
30 12年之申報地價為每平方公尺1,800元，是原告請求被告給
31 付自112年9月1日起至同年10月31日相當於租金之不當利420

01 元（計算式： $28 \times 1,800 \times 5\% \times 2/12 = 420$ ）及自112年11月1日
02 起至返還系爭土地之日止，按月給付210元（計算式： $28 \times 1,$
03 $800 \times 5\% \div 12 = 210$ ），應予准許。

04 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力。而遲延之債務，以支
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。至應付利息之債
10 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
11 5。民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別有所明
12 定。原告上開請求相當租金之不當得利，屬以支付金錢為標
13 的，揆諸上開說明，原告請求給付自民事更正聲明狀繕本送
14 達被告之翌日即114年3月5日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之遲延利息，即無不合。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
17 被告如主文第一至三項所示，為有理由，應予准許。

18 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
19 法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告就
20 勝訴部分雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促
21 使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。

22 七、本件為判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
23 料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述
24 。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

27 豐原簡易庭 法官 曹宗鼎

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 以上正本與原本相符。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

03 書記官 許家豪