

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度重訴字第84號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 程光儀律師

張義群律師

複代理人 陳澤熙律師

被告 中國開發股份有限公司

法定代理人 賴榮振

訴訟代理人 陳俊瑋律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於宜蘭縣○○鄉○○○段00○00地號土地上如附圖所示編號A部分之機具使用範圍（面積2,937平方公尺）、編號B部分之道路（面積71平方公尺）、編號C部分之碎石機（面積80.25平方公尺）、編號D部分之機具使用範圍（面積432平方公尺）拆除騰空，並將上開土地返還原告。

二、被告應將坐落於宜蘭縣○○鄉○○○段00○00地號土地上如附圖所示編號E部分之道路（面積211平方公尺）、編號F部分之道路（面積156平方公尺）、編號G部分之鐵皮屋（面積22.15平方公尺）、編號H部分之儲存槽（面積5.37平方公尺）、編號I部分之輸送帶（面積13.37平方公尺）拆除騰空，並將上開土地返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣（下同）2萬2,830元，及自111年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自110年1月1日起至返還第一、二項土地之日止，按月給付原告2,283元。

四、訴訟費用6萬7,653元由被告負擔。

01 五、本判決主文第一至三項於原告以148萬8,000元為被告供擔保
02 後，得假執行；但被告如以446萬3,228元為原告供擔保後，
03 得免為假執行。

04 事實及理由

05 一、原告起訴意旨：

06 緣坐落宜蘭縣○○鄉○○○段00○00○00○00地號土地（下
07 合稱系爭土地）為國有土地，現由原告管理。被告無權占有
08 使用系爭土地如附圖編號A-I部分之碎石機、砂石機具、鐵
09 皮屋、儲存槽、砂石輸送帶及道路使用（上開地上物下合稱
10 系爭地上物）。被告自始未取得系爭土地之使用權，故依民
11 法第767條規定，請求被告拆除或移除系爭土地之系爭地上
12 物，並將系爭土地騰空返還予原告。另被告無權占用系爭土
13 地，致原告受有無法使用系爭土地之利益，而被告則可獲得
14 相當於租金之利益。是另依民法179條規定，請求被告應返
15 還自110年1月1日起至110年10月31日止，按系爭土地申報地
16 價之週年利率5%計算不當得利，及自110年11月1日起至返還
17 系爭土地止，按月給付占用系爭土地之不當得利。而為訴之
18 聲明如主文所示，並聲明願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判
20 決，願供擔保免為假執行，答辯以：

21 (一)、被告前曾以109年11月23日中發字第109110號函向被告申請
22 以其他土地交換系爭土地，以解決本件爭議，惟被告以109
23 年12月22日台財產北宜二字第10935023220號函：「系爭土
24 地尚無交換辦法第2條所列得依前述國有財產法第52條之1第
25 3項規定，可提高利用價值情形，故本交換案予以註銷」
26 。嗣被告仍未放棄與被告協調，以110年4月6日函中發字第1
27 100401號函請求原告再給予被告時間尋覓合適之物件，並向
28 被告之承辦人員詢問具體明確之交換標準為何，以利被告尋
29 得合適之物件。

30 (二)、被告於82年7月21日前即占有使用系爭土地至今，有林務局
31 農林航空測量所80年5月17日之空照圖可憑，且被告歷年皆

01 經原告通知按時繳納使用補償金，亦有歷年之補償金收據為
02 證，被告已就土地使用支付相當於租金之代價，且原告亦同
03 意被告使用系爭土地多年，其法律性質應相當民法第421條
04 租賃契約關係，並非無權占有。又本件符合國有財產法第42
05 條第1項第2款逕予出租規定，且依國有非公用不動產被占用
06 處理要點第5點規定，原告應先妥為評估採取出租、讓售、
07 專案讓售等處理方式處理兩造之爭議，而非逕為提起民事訴
08 訟，然原告並未與被告協調最適處理方式，即提起本件訴
09 訟，顯已不合上開要點規定。

10 三、法院之判斷：

11 (一)、本件原告主張系爭土地為所管理之國有土地，其上如附圖所
12 示A-I部分有被告所有或有事實上處分權之系爭地上物坐落
13 其上等節，業提出土地建物查詢資料、土地勘查表使用現況
14 略圖及現況照片為證（見本院卷第17至33頁），並經本院至
15 現場履勘明確，製有勘驗筆錄、照片附卷可憑（見本院卷第
16 125至135頁），其地上物坐落情形並經囑託宜蘭縣羅東地政
17 事務所指派測量人員實地測量後繪製如附圖所示之土地複丈
18 成果圖在卷可按，復為被告所不爭執，上開事實自堪信為真
19 實。

20 (二)、兩造爭點為：1、原告主張被告無權占有系爭土地，請求被
21 告移除系爭土地上占有之地上物，有無理由？2、原告主張
22 被告無權占有系爭土地，請求返還相當於租金之不當得利，
23 是否有理由？如有理由，其金額為若干？茲認定如下：

24 1、原告主張被告無權占有系爭土地，請求被告移除系爭土地上
25 占有之地上物為有理由：

26 (1)、被告抗辯就系爭土地均如期繳納使用補償金多年，兩造就系
27 爭土地應已成立租賃關係，固據提出繳款收據為證（見本院
28 卷第95至109頁）；惟國有土地遭占用所收取土地使用補償
29 金係不當得利之損害賠償金，並非基於合法租賃關係之土地
30 使用對價，被告並未提出與原告就系爭土地成立租賃契約之
31 證明，自不能僅以已繳納補償金反推可依租賃關係合法占有

01 使用系爭土地。

02 (2)、被告另抗辯依國有非公用不動產被占用處理要點第5點第1
03 項、第2項規定，原告應以出租、讓售、專案讓售等方式處
04 理未果後，再提起訴訟解決云云。按國有非公用不動產被占
05 用處理要點第5點第1項、第2項第1、2款規定係以：國有非
06 公用不動產被公司組織之公營事業或私人占用，執行機關應
07 瞭解占用成因，分類處理，妥為評估處理方式，並避免紛
08 爭；其符合國有財產法及相關法令規定者，得以出租、讓
09 售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方式
10 處理。被占用不動產無法依前項後段方式處理者，應通知占
11 用人自行拆除或騰空交還，並得依下列方式處理：(一)違反相
12 關法律或土地使用管制者，通知或協調主管機關依法處理。
13 (二)以民事訴訟排除等語。是本件系爭土地管理機關即原告固
14 得於符合國有財產法及相關法令規定情形下，評估是否以出
15 租等方式處理遭被告占用之土地，然經評估後決定如何處理
16 方式，屬原告基於管理機關職權決定事項，並非必應以租、
17 讓售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方
18 式處理。況本件被告占有系爭土地並不符合依法得以上開方
19 式處理，為被告所不爭執，而本件復經本院候兩造協調多
20 時，終仍因無法達成和解或調解，而須以訴訟解決，則被告
21 上開抗辯理由，自非有據。被告既未能提出合法占有使用系
22 爭土地合法權源之證明，原告本於系爭土地管理機關之地
23 位，依民法第767條規定，請求被告拆除及移除系爭地上
24 物，並返還土地，即屬有據，為有理由，應予准許。

25 (二)、原告主張被告無權占有系爭土地，請求返還相當於租金之不
26 當得利為有理由：

27 1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。為民法第179條所明定。而無權占有他人土地，可能獲
29 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，有最高法院61年
30 台上字第1695號判例意旨可參。次按建築建物之基地租金，
31 依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土

01 地申報價額年息10%為限；所稱土地申報價額，依土地法施
02 行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土
03 地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告
04 期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權
05 條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。又
06 法院定無權占有土地相當於租金之不當得利時，須斟酌基地
07 之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受
08 利益等情事以為決定。有最高法院68年台上字第3071號判例
09 意旨可參。本件被告無權占有系爭土地，有如前述，原告請
10 求被告返還占有土地之相當於租金之不當得利，即屬有據。

11 (三)、經查，系爭土地坐落於葫蘆堵大橋旁，周邊為河川地，一般
12 民宅及農地，無明顯商業發展情形，鄰近三星鄉大洲地區及
13 員山鄉深溝地區，生活機能不便等情，有勘驗筆錄及現場照
14 片在卷可按。則本院斟酌被告占有系爭土地係用為採取砂石
15 場地之用，惟附近無大眾交通工具、無商業活動，生活機能
16 不佳等客觀情狀，認以系爭土地之申報價額年息5%為計算不
17 當得利之基準為適當，原告之主張亦同。而依此為據，並以
18 36、37、43地號土地110年1月申報地價為95元/㎡計算；38
19 地號土地110年1月申報地價為500元/㎡計算，被告應返還原
20 告自110年1月1日起至110年10月31日止之不當得利為2萬2,8
21 39元(計算式如附表所示)，原告請求2萬2,830元未逾此數，
22 應認有理由，應予准許；起訴後每月相當於租金之不當得利
23 則應為2,283元(如後附計算式)，亦有理由，應予准許。

24 四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定所為本件請
25 求，於主文第一至三項所示部分，均屬有據，應予准許。又
26 兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核
27 均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之；另由本院依職權
28 宣告訴訟費用之負擔方法如主文所示。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法並所提證據，經
30 審酌後認均不足影響判決結果，爰不逐一論列，併此敘明

31 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法 官 張軒豪

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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 111 年 12 月 29 日

書記官 林憶蓉

一、附表：

計算期間	地 號	申報地價	占用面積	不當得利金額計算（申報地價×面積×年息×期間）
110年1月1日起至110年10月31日	宜蘭縣○○鄉○○○段00地號	95元/㎡	367㎡	95元/㎡×367㎡×5%×10/12=1,453元
同上	同段37地號	95元/㎡	3,088.25㎡	95元/㎡×3,088.25㎡×5%×10/12=12,224元
同上	同段38地號	500元/㎡	432㎡	500元/㎡×432㎡×5%×10/12=9,000元
同上	同段43地號	95元/㎡	40.89㎡	95元/㎡×40.89㎡×5%×10/12=162元
合計金額				22,839元

二、起訴後按月給付相當於租金之不當得利數額計算式（申報地價× 占用面積×年息）：【(95元/㎡×367㎡+95元/㎡×3,088.25+500元/㎡×432㎡+95元/㎡×40.89㎡) ×5%/12=2,283元

三、訴訟費用計算式：第一審裁判費45,253元+測量規費22,400（原告預墊）=67,653元。

