

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度宜簡字第232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 林冠佑律師

複代理人 林兆薇律師

被告 石富建材有限公司

法定代理人 許名頡

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年5月8日言詞
辯論終結，判決如下

主 文

被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○地號土地上如附圖編號
A（面積一一三點二六平方公尺）、B（面積四三點三五平方公
尺）、D（面積二八點八八平方公尺）、E（面積一點五八平方
公尺）、F（面積○點九四平方公尺）所示之地上物拆除，並將
編號C（面積三一點七三平方公尺）所示之沉澱池填平、編號G
（面積一五七點二七平方公尺）所示之水泥基礎刨除，並將該部
分土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳佰肆拾柒元，及自民國一百一十三年二
月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民
國一百一十三年二月八日起至騰空返還上開土地之日止，按月給
付原告新臺幣參拾柒元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項前段得假執行。

本判決第二項後段各到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

基礎事實同一者，擴張或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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時之聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）144元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息百分之5之利息。(二)被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物清除，將前開占用土地騰空返還予原告。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第6、7頁）。嗣經本院會同兩造進行現場測量後，原告乃依測量後之結果更正請求拆除、填平、刨除地上物之位置及面積，於民國113年5月28日具狀變更訴之聲明：(一)被告應給付原告247元，及自113年2月8日起至清償日止，按年息百分之5之利息。暨自113年2月8日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告37元。(二)被告應將坐落系爭土地上之地上物，如宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，編號A、B部分區域所示之鐵皮屋（面積113.26平方公尺、43.35平方公尺）、D部分上之水塔（面積28.88平方公尺）、E部分上之鐵皮車棚（面積11.58平方公尺）、F部分上之鐵皮圍牆（面積0.94平方公尺）拆除，且將C部分之沉澱池（面積31.73平方公尺）填平、G部分之水泥地基礎刨除（面積157.27平方公尺），並將如附圖編號A、B、C、D、E、F、G部分（面積387.01平方公尺，下合稱系爭地上物）之土地騰空返還予原告。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第110、111頁）。經核原告上開變更請求被告應給付相當於租金之不當得利金額部分，係屬基礎事實同一之請求，且屬擴張應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許；至原告陳明系爭地上物實際占用系爭土地之具體位置及範圍，為事實上之補充，非訴之變更或追加，亦無不合，先予敘明。

二、被告之法定代理人於訴訟繫屬中變更為許名頡，被告業於114年2月19日具狀聲明由許名頡承受訴訟（見本院卷第164至16

6頁)，於法核無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，原告為管理者，被告占用系爭土地如附圖所示A部分（即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號之一層、二層鐵皮屋，面積113.26平方公尺）、B部分（一層鐵皮屋，面積43.35平方公尺）、C部分（沉澱池，面積31.73平方公尺）、D部分（水塔，面積28.88平方公尺）、E部分（鐵皮車棚，面積11.58平方公尺）、F部分（鐵皮圍牆，面積0.94平方公尺）、G部分（水泥地基基礎即擋土牆，面積157.27平方公尺），嗣兩造曾於112年2月簽立切結書，被告承諾願於目的事業主管機關建立輔導合法化機制後，原告以公文通知被告兩週內，申請配合辦理取得占用土地之合法使用權及砂石場合法化，且絕不擴大占用範圍。惟於前開切結書兩造之約定條件成就後，被告在原告多次通知後仍未配合辦理切結事項，原告無奈之下，僅能提起本件訴訟，請求被告騰空返還系爭土地，又被告雖有向原告提出承購、承租及換地之申請，然均經原告註銷，是被告占有系爭土地無合法權源，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告拆除、填平及刨除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告亦得依民法第179條、土地法第97條、第105條規定請求被告按系爭土地申報地價年息百分之5計算使用補償金247元（自112年6月計算至113年1月，詳如附表之計算式），暨自起訴狀繕本送達翌日起即113年2月8日起至返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利37元等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：被告占用原告管理之系爭土地，有向原告提出承購、承租及換地之申請，雖均遭原告註銷，被告已於114年2月27日再次提出交換地之申請等語。

三、本院之判斷：

（一）原告主張系爭土地為中華民國所有，權利範圍全部，其為管

理者，而系爭土地現有被告所有如附圖編號A、B、C、D、E、F、G所示之系爭地上物等情，業據提出土地產籍表為證（見本院卷第14至19頁），並有本院勘驗筆錄暨勘驗照片、宜蘭縣宜蘭地政事務所113年4月25日宜地貳字第1130003932號函附複丈成果圖在卷可佐（見本院卷第80至90、94至96頁），被告則不爭執（見本院卷第80、108頁），堪認原告上開主張屬實。

(二)原告請求被告拆屋還地部分：

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，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，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。本件被告既對於系爭土地為國有且為原告管理不爭執，亦不爭執如附圖編號A、B、C、D、E、F、G所示部分之系爭地上物占用系爭土地，揆諸前開說明，被告自應就其對系爭土地有正當權源負說明及舉證之責任。查，被告雖辯稱為使系爭地上物合法坐落於系爭土地，於114年2月27日已向原告申請交換地等語（見本院卷第189頁），然原告於本院審理時陳稱交換地之申請尚在初審階段等語（見本院卷第189頁），足徵被告就其所有之系爭地上物，確無坐落系爭土地之正當權源，此亦為被告於本院審理時陳明在卷（見本院卷第189頁），則原告基於管理系爭土地之地位，請求被告拆除、填平及刨除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予原告，自屬有據。

(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

- 1.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。」「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或

其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條前段、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查本件被告並無占有系爭土地之合法權源，卻占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E、F、G所示部分，業經本院認定如前，是被告無法律上原因占有系爭土地，而受有相當於所占用範圍土地租金之不當得利，原告自得請求被告給付上開利益。又本件原告主張被告於112年2月書立切結書承諾於原告公文通知兩週內，申請配合辦理取得占用系爭土地之合法使用權，惟迄未配合辦理等情，業據提出切結書為證（見本院卷第20頁），是原告請求自112年6月起至113年1月止相當於租金之不當得利，及自113年2月8日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，應屬有據。

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年息百分之10為限。」「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而上開規定所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。又前揭所謂以年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非一律依照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值、所受利益及社會情感等情事而為決定。本院審酌系爭土地為山坡地保育區，屬林業用地等情，有卷附土地產籍表可佐，認原告主張本件以申報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利，應屬可採。又系爭土地之112年6月起申報地價為每平方公尺22元，

113年1月起申報地價為每平方公尺23元，有占用國有土地使用補償金更正前後對照表在卷可憑（見本院卷第26至34、114頁），以此計算原告所得向被告請求112年6月起至113年1月止相當於租金之不當得利為247元，及自113年2月8日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利為37元（計算式詳如附表所示），是原告請求被告應給付247元，及自113年2月8日起至騰空返還其所占用系爭土地之日止，按月給付37元，均屬有理。

四、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。原告對被告之不當得利請求權，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即113年2月8日（見本院卷第46頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應將系爭土地上如附圖編號A、B、D、E、F所示之地上物拆除，並將編號C所示之沉澱池填平、編號G所示之水泥基礎剷除，並將該部分土地騰空返還予原告；被告應給付原告247元，及自113年2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113年2月8日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告37元，均有理由，應予准許。

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

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 6 月 5 日
宜蘭簡易庭法官 高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 114 年 6 月 6 日
書記官 林欣宜

附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所113年4月15日土地複丈成果圖

附表（新臺幣/民國）						
編號	占用期間	申報地價（元/平方公尺）	計算式（元以下捨去）	每年相當於租金之不當得利	每月相當於租金之不當得利（元以下捨去）	期間總額
1	112年6月至112年12月	22元	22元×387.01平方公尺×5%=425元	425元	35元	210元 （計算式：35×6=210）
2	113年1月	23元	23元×387.01平方公尺×5%=445元	445元	37元	37元 （計算式：37×1=37）
合計						247元