臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第175號

原　　告　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　黃慧婷律師

複　代理人　陳柏元律師

　　盧姵軒

被　　告　百企通運有限公司

000000000000000000

法定代理人　李建和

000000000000000000

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國109年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落基隆市○○區○○段○○○地號，如附圖標示A部分（面積五二・八七平方公尺）及A1部分（面積一三・九四）之地上物拆除後，將土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參萬壹仟玖百參拾陸元，及自民國一百零九年十一月六日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告自民國一百零九年十月一日起至交還主文第一項所示土地予原告止，應按月給付原告新臺幣陸佰陸拾捌元。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟陸佰元由被告負擔。

本判決第一、二項於原告各以新臺幣貳拾伍萬壹仟陸佰伍拾壹元、壹萬零陸佰肆拾伍元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣柒拾伍萬肆仟玖佰伍拾參元、參萬壹仟玖佰參拾陸元，為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告每屆滿壹個月以新臺幣貳佰貳拾參元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每屆滿壹個月以新臺幣陸佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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、擴張或縮減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款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原請求被告應將坐落基隆市○○區○○段000地號所占面積共92平方公尺之建物拆除，並將土地騰空返還予原告；被告應給付原告新臺幣（下同）38,458元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告自民國109年4月1日起至返還土地予原告止，應按月給付原告920元，及自各期應為給付之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣經地政機關實際測量後，變更聲明為被告應將坐落基隆市○○區○○段000地號如基隆市地政事務所109年7月16日土地複丈成果圖所示A部分（面積52.87平方公尺）、A1部分（面積13.94平方公尺），於拆除地上物後，將土地騰空返還予原告；被告應給付原告31,936元及自被告收受民事變更訴之聲明狀之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；被告自109年10月1日起至交還土地予原告止，應按月給付原告668元，核與前開規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段規定，准原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：

㈠緣坐落基隆市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為國有土地，原告為國有土地之管理機關。詎原告派員勘查系爭土地，發現系爭土地遭被告無權占用，作為鐵皮屋、庭院上堆放雜物使用。然兩造間現時並無租賃或其他合法占用之法律關係存在，被告係無權占用系爭土地，原告自得本於所有人地位，依民法第767條第1項規定，請求被告於回復原

狀後，返還土地予原告。另被告無權占有系爭土地為使用，致原告受損害，依民法第179條規定，被告應給付相當於租金之不當得利補償金。為此，爰依民法第767條、第179條之規定，向被告請求拆屋還地及相當於租金之不當得利。

㈡次按民法第179條、第181條但書併參最高法院61年台上字第1695號判例意旨，本被告無權占有系爭土地，未給付對價，其因此受有使用該土地之利益，致原告受有損害，該等利益依性質不能返還予原告，故原告自得請求被告償還相當於租金之價額，其理自明。而按國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第1款規定「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：㈠基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五」。本件被告無權占用系爭土地，受有未給付相當於租金之不當得利，茲依據上開租金之計算規定，依據被告占有系爭土地之面積，計算附表所示。

㈢並聲明：被告應將坐落基隆市○○區○○段000地號如基隆市地政事務所109年7月16日土地複丈成果圖所示A部分（面積52.87平方公尺）、A1部分（面積13.94平方公尺），於拆除地上物後，將土地騰空返還予原告；被告應給付原告31,936元及自被告收受民事變更訴之聲明狀之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；被告自109年10月1日起至交還土地予原告止，應按月給付原告668元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張之上開事實，業據其提出國有土地勘查表—使用現況略圖、土地登記第二類謄本、系爭土地勘查照片等件為證，並經本院於109年7月16日會同基隆市地政事務所人員勘驗現場，製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可稽；且被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。

㈡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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；民法第767 條第1 項定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312 號判決意旨參照）。又占用他人土地，並不以建物或定著物等不動產占用土地者為限，凡以自己之物占用土地者均屬之。騰空返還，於法自屬有據。經查，本件被告以如複丈成果圖編號A、A1F所示地上物占用系爭土地，且被告基於何權源得占有系爭土地，未能舉證證明。是以，被告無權占有系爭土地，應屬明確，則原告主張被告係無權占有人，請求被告拆除前述地上物，並騰空返還占用之土地，自屬有理。

㈢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，為民法第179 條前段所明定。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。被告無權占有系爭土地如附圖編號A、A1 部分面積合計66.81平方公尺，業如前述，則被告受有占有、使用、收益系爭房地之利益，致原告受有相當於租金之損害，則原告依不當得利返還請求權，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又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 10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。其次，所謂土地價額係指法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條分別定有明文，故土地法第97

條第1項、第105條所謂之申報總價，即指該土地之申報地價而言，其為公有土地者，則以公告地價為申報地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10% 之最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查，系爭土地之申報地價如附表所示，此有公告地價網路登載資料附卷可佐，另本院於勘驗時查知系爭土地位於基隆市安樂區基金一路與麥金路路口，其對面為一加油站，並有汽車修復廠及家具行，來往車輛眾多，綜參上情，原告主張依占用面積乘以申報地價之年息百分之5計算相當於租金之不當得利，應屬合理。故原告得請求被告返還如附表所示期間相當於租金之不當得利數額，應為31,936元（計算式詳如附表所示）；原告另主張被告自109年10月1日起至返還上述占用土地之日止應按月給付相當於租金之不當得利，每月得請求之數額應為668元（計算式詳如附表所示）。

㈣再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，民法第229條第 2項定有明文。而遲延之債務，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；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為民法第233條第1項、第203條所明定。經查，原告對被告金錢請求，請求自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即109年11月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據。

四、綜上所述，原告基於民法第 767條第1項及第179條之法律關係，請求被告應將坐落系爭土地內，如複丈成果圖所示A部分（面積52.87平方公尺）、A1部分（面積13.94平方公尺）

之地上物拆除，將系爭土地騰空返還原告，並應給付31,936元，及自被告收受民事變更訴之聲明狀翌日即（109年11月6日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自109年10月1日起至返還土地之日止，按月給付668元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項酌定相當擔保金額准許之。本院併依同法第392條第2項規定，依被告之聲請宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

六、本件原告請求被告將無權占有系爭土地如附圖編號A、A1部分拆除，將上開占有之土地返還原告，經實測結果，面積共計66.81平方公尺，又系爭土地之公告現值為11,300元，本件訴訟標的價額為754,953元，經核算其裁判費用為8,260元，加計複丈費及建物測量費4,340元，本件訴訟費用確定為12,600元(8,260元＋4,340元)，應由敗訴之被告負擔，爰諭知如主文第4項所示。至原告溢繳之裁判費3,036元，應予退還，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　11　　日

民事庭法　官　周裕暐

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　109　　年　　12　　月　　11　　日

書記官 謝佳妮

附表：

占用土地	占用面積（平方公尺）	占用期間（民國）	申報地價（新臺幣）	109年10月1日以前之相當於租金之不當得利計算式：土地面積×申報地	109年10月1日起每月相當於租金之不當得利計算式：土地面積×申報地

（續上頁）

				價×5%/12月×占用月數（無條件捨去）	價×5%/12月×占用月數（無條件捨去）
基隆市○○區○○段000地號	66.81	105年6月至106年12月	2,000元	66.81×2,000×5%/12×19＝10,564	
		107年1月至108年12月	2,300元	66.81×2,300×5%/12×24＝15,360	
		109年1月至109年9月	24,00元	66.81×2,400×5%/12×9＝6,012	66.81×2,400×5%/12＝668
總計				31,936元	每月668元