

01 臺灣基隆地方法院民事判決

02 112年度訴字第5號

03 原告 財政部國有財產署北區分署

04 0000000000000000

05 法定代理人 郭曉蓉

06 訴訟代理人 陳貞樺

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 訴訟代理人 程光儀律師

10 複代理人 林泓均律師

11 林昶邑律師

12 訴訟代理人 張義群律師

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 張庭維律師

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 被告 楊來福

19 楊添福

20 上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年12月23日言詞辯  
21 論終結，判決如下：

22 主文

23 一、被告應將坐落基隆市○○區○○段○○○地號土地上如附圖  
24 編號A所示水泥構造物拆除、如附圖編號C2所示水泥路面刨  
25 除、如附圖編號D2所示之棚架拆除，及將同段七一〇地號土  
26 地上如附圖編號B所示之水泥構造物拆除，將占用土地騰空  
27 返還原告。

28 二、被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟貳佰壹拾陸元，及自民國一  
29 百一十三年十二月十二日起至清償日止，按年息百分之五計  
30 算之利息，暨自民國一百一十三年十二月一日起至返還前項  
31 土地之日起，按月給付原告新臺幣壹仟肆佰陸拾元。

01 三、訴訟費用由被告負擔。

02 四、本判決主文第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬零玖佰伍拾元為  
03 被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬  
04 貳仟捌佰肆拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 五、本判決主文第二項，於原告以已到期金額三分之一金額為被  
06 告供擔保後，得假執行，但被告如以已到期金額之全額為原  
07 告預供擔保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序部分

10 一、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，  
11 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財  
12 產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利，最高  
13 法院51年台上字第2680號判例意旨參照。次按財政部國有  
14 財產署組織法第1條規定：「財政部為辦理國有財產業務，  
15 特設國有財產署（以下簡稱本署）。」，第5條則規定：

16 「本署為應轄區業務需要，得設分署。」，財政部國有財產  
17 署各分署組織準則第1條規定：「財政部國有財產署為辦理  
18 國有財產業務，特設北區、中區、南區分署（以下簡稱各分  
19 署）。」，第2條第2款及第6款規定：「各分署掌理轄區內  
20 下列事項：二、國有財產之管理。六、國有財產法務案件之  
21 處理。」。本件所涉基隆市○○區○○段000○000地號土地  
22 （下分稱系爭709、710地號土地，合稱系爭土地）為國有土  
23 地，財政部國有財產署為系爭土地之管理者，而原告則為其  
24 所設分署，參以首開說明，原告就系爭土地對被告提起請求  
25 拆屋還地及不當得利訴訟，自有當事人適格。

26 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
27 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2  
28 款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明為：(一)被告應將起  
29 訴狀附圖所示系爭709地號土地上編號①之棚架、水泥地上  
30 堆放雜物、鐵皮圍籬（占用面積約648平方公尺）、及系爭7  
31 10地號土地上編號②之基隆市○○區○○路000號12號棚架

(占用面積約8平方公尺)移除騰空後，將其所占用面積共計656平方公尺(實際面積以測量為主)之土地返還予原告。(二)被告應共同給付原告新臺幣(下同)7,188元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自民國111年12月1日起至實際交還第一項聲明所示土地之日起，按每月給付原告1,428元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)如獲勝訴判決，願供擔保後請准予假執行。嗣原告依測量成果，於113年12月6日(本院收文日期)以民事變更聲明狀，變更訴之聲明為：(一)被告應將如基隆市地政事務所收件日期112年11月20日，複丈日期113年9月3日之(112)基隆土文字第117500號，113年11月22日複丈成果圖(即本判決附圖，下稱附圖)所示系爭709地號土地編號A之水泥構造物(面積87.58平方公尺)、編號D2之棚架(面積12.28平方公尺)拆除及將編號C2之水泥地(面積549.57平方公尺)刨除。及將系爭710地號土地上編號B之水泥構造物(面積8.62平方公尺)拆除，並將上開土地騰空回復原狀後，將其所占用面積共計658.05平方公尺之土地返還予原告。(二)被告應共同給付原告16,216元，及自民事變更聲明狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自113年12月1日起至實際交還第一項聲明所示土地之日起，按每月給付原告1,460元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)如獲勝訴判決，願供擔保請准予假執行。經核原告上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，參以首開規定，應予准許。

## 貳、實體部分

### 一、原告起訴主張：

(一)系爭土地為國有，國有財產署為管理者，原告曾與被告之被繼承人楊火爐於101年3月1日簽訂(99)國基租字第00186號國有基地租賃契約書，由楊火爐承租系爭709地號土地，其地上物現況為楊火爐所有之基隆市○○路000巷00號磚造平房、水泥地兼通道、棚架下方階梯，租賃期間為99年8月1日起至108年12月31日止，後楊火爐於106年1月5日死亡，上開

地上物等由被告2人繼承。嗣原告於110年2月10至系爭土地現場勘查時，發現被告並無合法占有權源，竟以附圖編號A之水泥構造物、編號D2之棚架、編號B之水泥構造物（下合稱系爭地上物）及附圖編號C之水泥路面（下稱系爭水泥路面）等占用系爭土地，被告並於110年10月21日出具承租國有基地整合切結書，承認其占用基隆市○○區○○段000地號國有土地範圍地上主體建築改良物（同區麥金路715巷12號）及併同該主體建築改良物實際使用之棚架、庭院上堆放雜物等場所及附屬設施。爰依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告拆除系爭土地上之系爭地上物及將系爭水泥路面刨除、移除並騰空後，將系爭土地返還予原告。

(二)被告無權占用系爭土地，導致原告受有無法管理及使用收益系爭土地之損害，爰依民法第179條、第181條之規定，請求被告給付自112年7月1日起至113年11月30日止占用系爭土地所受相當於租金之不當得利16,216元，及自113年12月1日起至實際返還系爭土地之日止，按月付原告1,460元（計算式詳如民事變更聲明狀第4至6頁）。

(三)聲明：

- 1.被告應將附圖編號A之水泥構造物（面積87.58平方公尺）、編號D2之棚架（面積12.28平方公尺）拆除及將編號C2之水泥地（面積549.57平方公尺）刨除。及將附圖編號B之水泥構造物（面積8.62平方公尺）拆除，並將上開土地騰空回復原狀後返還予原告。
- 2.被告應共同給付原告16,216元，及自民事變更聲明狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自113年12月1日起至實際交還第一項聲明所示土地之日止，按每月給付原告1,460元。
- 3.訴訟費用由被告負擔。
- 4.如獲勝訴判決，願供擔保請准予假執行。

二、被告抗辯略以：

我們已經在今年（113年）年初將系爭土地清理好還給原告

了，系爭水泥地沒有刨除，水泥構造物還在，那是擋土牆，當初有跟原告說如果清除會坍塌。另外系爭土地上的鐵架已經拆完了等語。

### 三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭土地為國有土地，財政部國有財產署為系爭土地之管理者，如附圖編號A、B、D2所示之系爭地上物及附圖編號C2所示系爭水泥路面占用系爭土地，其位置及面積如附圖所示，及系爭地上物為被告所設置，系爭水泥路面亦為被告所有或有事實上處分權等情，有原告提出土地登記第二類謄本影本及照片在卷可稽，且經本院勘驗及囑託基隆市地政事務測量屬實，有勘驗測量筆錄、照片及基隆市地政事務所113年11月22日基地所測字第1130204940號函附該所113年11月22日（收件日期文號112年11月20日（112）基隆土丈字第117500號，複丈日期113年9月3日）複丈成果圖（即附圖）在卷可憑，且為被告所無爭執，堪信為真。

(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。民法第767條第1項前段定有明文。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」，此有最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照。本件被告以系爭地上物及系爭水泥路面占用系爭土地，業如前述，而被告並未具體指明並舉證證明占有系爭土地有何正當權源，被告雖辯稱：已將土地返還給原告云云，惟被告既以系爭地上物、系爭水泥路面占用系爭土地，被告於將系爭地上物、系爭水泥路面拆除及刨除前，自仍繼續占有系爭土地，被告所辯並非可採。從而，原告主張被告無權占用系爭土地，應可採認，是原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將占用系爭土地如附圖編號A、B、D2所示之系爭地上物拆除，將附圖編號C2所示之系爭水泥路面刨除，並將占用之土地返還原告，自屬有據。

(三)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。最高法院著有61年度台上字1695號判例要旨可資參照。原告主張被告無權占有系爭土地如附圖編號A、B、C2、D2所示部分，既屬可採，原告主張被告無權占用該部分之土地而受有相當於租金之不當得利，即屬有理。次按「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十為限。」、「土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。」、「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」、「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。」、「公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。」，土地法第97條第1項及土地法施行法第25條、同法148條、平均地權條例第16條前段、平均地權條例施行細則第21條前段分別定有明文。又按計算相當於租金之不當利益數額，除以基地申報地價、課稅現值為基礎外，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，最高法院著有68年度台上字第3071號判例要旨可資參照。本院審酌系爭土地位於基隆市安樂區麥金路715巷，位置偏僻，交通不便，生活機能不佳等情形（見本院測量勘驗筆錄），認按公告地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利，並無不合。原告請求112年7月1日至113年11月30日，及自113年12月1日起按月給付之不當得利（原告民事變更聲明狀附表，就系爭709地號土地，係自113年1月1日起算至113年11月30日），而系爭709地號土地當期申報地價為每平方公尺530元，系爭710地號土地111

年1月之申報地價為每平方公尺728元，當期申報地價為每平方公尺734元。被告占用系爭709地號土地面積合計649.43平方公尺，占用系爭710地號土地面積為8.62平方公尺，據此計算，系爭709地號土地自113年1月1日起至113年11月30日止之不當得利，及系爭710地號土地自112年7月1日至113年1月30日止之不當得利，金額合計為16,223元【計算式：(一)系爭709地號土地部分：申報地價每平方公尺530元×占用面積649.43平方公尺×5%÷12月×11月=15,776元（元以下四捨五入，下同）。(二)系爭710地號土地：1.112年7月1日至112年12月31日：申報地價每平方公尺728元×占用面積8.62平方公尺×5%÷12月×6月=157元。2.113年1月1日至113年11月30日：申報地價每平方公尺734元×占用面積8.62平方公尺×5%÷12月×11月=290元。3.上開1.+2.=447元。(三)上開(一)+(二)=16,223元。】，原告請求被告給付16,216元，並無不合。系爭土地按月給付之不當得利金額為1,460元【計算式：(一)系爭709地號土地應按月給付之不當得利金額為1,434元：申報地價每平方公尺530元×占用面積649.43平方公尺×5%÷12月=1,434元。(二)系爭710地號土地應按月給付之不當得利金額為26元：申報地價每平方公尺734元×占用面積8.62平方公尺×5%÷12月=26元。(三)上開(一)+(二)=1,460元】，原告請求被告自113年12月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付1,460元，亦無不合。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告將系爭土地上如附圖編號A、B、D2之系爭地上物拆除，將附圖編號C2之系爭水泥路面刨除，將占用土地騰空遷讓返還原告，及請求被告給付不當得利16,216元，及自民事追加變更訴之聲明狀繕本送達被告翌日即113年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年12月1日起至交還占用土地之日止，按月給付不當得利1,460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，均無不合，爰酌定相當

01 之擔保金額予以准許。並依職權宣告被告預供擔保得免為假  
02 執行。

03 六、本件事證已經明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊或防禦方法  
04 及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之  
05 結果，爰不逐一論列，附此敘明。

06 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
08 民事第一庭 法 官 高偉文

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 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  
13 判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
15 書記官 王靜敏