

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度訴字第143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 徐維良律師

被告 余曉佩

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落基隆市○○區○○段○○○○段○○○○○  
○號B部分之211-1、211-2、211-5、211-6、212-1、212-2  
及212-5地號等七筆土地，其上之地上物拆除（面積各為33  
平方公尺、15.17平方公尺、3.48平方公尺、1平方公尺、21  
平方公尺、104平方公尺、29.79平方公尺，合計207.44平方  
公尺），均拆除及騰空後，將占有之土地返還予原告暨其他  
全體共有人。
- 二、被告應給付原告1,503元及自民國113年10月18日起至清償日  
止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年11月1日起至拆除占有地上物及返還土地  
時止，按月給付原告44元
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣173,389元，為被告供擔保  
後，得為假執行。但被告如以新臺幣520,167元，為原告供  
擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣501元，為被告供擔保後，得  
為假執行。但被告如以新臺幣1,503元，為原告供擔保後，  
得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 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  
05 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
06 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳  
07 述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2  
08 款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原係聲  
09 明：(一)被告應將坐落基隆市七堵區瑪陵段東勢下股小段211-  
10 1、211-2、211-5、211-6、212-1、212-2及212-5地號等七  
11 筆土地，其上之地上物（基隆市○○區○○街000號鐵皮  
12 屋、鐵皮廠房、鐵皮圍籬內工廠用範圍、1-2號附近鐵皮  
13 屋、2-2號鐵皮廠方、水泥地出入口）均拆除騰空後，將占  
14 有之土地返還予原告暨其他全體共有人。(二)被告應給付原告  
15 新臺幣（下同）1,228元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至  
16 交還土地時為止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自  
17 民國113年5月1日起至拆除占有地上物及返還土地時止，按  
18 月給付原告65元。(四)第一、二項聲明，願供擔保請准宣告假  
19 執行。嗣原告於訴訟進行中，本院囑託基隆市地政事務所測  
20 量上開建物實際占用原告管理土地之面積，並製繪如後附之  
21 土地複丈成果圖(下稱附圖)後，具狀變更聲明為：(一)被告應  
22 將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○段○○○○○○號B  
23 部分之211-1、211-2、211-5、211-6、212-1、212-2及212-  
24 5地號等七筆土地，其上之地上物拆除（面積各為33平方公  
25 尺、15.17平方公尺、3.48平方公尺、1平方公尺、21平方公  
26 尺、104平方公尺、29.79平方公尺，合計207.44平方公  
27 尺），均拆除及騰空後，將占有之土地返還予原告暨其他全  
28 體共有人。(二)被告應給付原告1,554元及自起訴狀繕本送達  
29 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告  
30 並自113年11月1日起至拆除占有地上物及返還土地時止，按  
31 月給付原告63元。(四)第一、二項聲明，願供擔保，請准宣告

01 假執行。經核其變更請求被告應給付相當於租金之不當得利  
02 金額部分，核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，合於前揭  
03 規定，應予准許。至原告將原訴之聲明請求被告等返還之土  
04 地之具體位置、範圍，係依上開房屋實際占用前揭土地之情  
05 形而為事實上之補充、更正，非訴之變更或追加，亦應准  
06 許，先予敘明。

07 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
08 法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前  
09 段之規定，准原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判  
10 決。

11 貳、實體方面：

12 一、原告起訴主張：坐落基隆市七堵區瑪陵段東勢下股小段211-  
13 1、211-2、211-5、211-6、212-1、212-2及212-5地號等七  
14 筆土地（下稱系爭土地）為國私共有土地，其中國有之應有  
15 部分分別為144分之21、144分之1、144分之21、144分之2  
16 1、144分之15、144分之21、144分之21，並由原告負責管  
17 理。惟被告無正當權源卻於系爭土地上興建如附圖編號B所  
18 示之地上物，經原告於民國111年3月30日發函要求被告騰空  
19 返還系爭土地並繳納土地使用補償金未果，另於113年3月19  
20 日再以律師函要求被告應於文到10日內提出申請取得合法使  
21 用權之證明文件或騰空返還系爭土地，然被告迄今仍未如期  
22 履行並持續無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項、第  
23 821條規定，請求被告拆除系爭土地上如附圖編號B所示之地  
24 上物，並返還系爭土地予原告及其他全體共有人；另被告無  
25 權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告受有  
26 損害，亦得依民法第179條規定，請求被告返還自111年3月1  
27 日起至113年10月31日止，按系爭土地申報地價百分之5計算  
28 占用之應有部分之不當得利計1,545元，及自113年11月1日  
29 起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當  
30 得利63元等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地其上之地上物  
31 (面積各為33平方公尺、15.17平方公尺、3.48平方公尺、1

01 平方公尺、21平方公尺、104平方公尺、29.79平方公尺，合  
02 計207.44平方公尺），均拆除及騰空後，將占有之土地返還  
03 予原告暨其他全體共有人。(二)被告應給付原告1,554元及自  
04 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  
05 之利息。(三)被告並自113年11月1日起至拆除占有地上物及返  
06 還土地時止，按月給付原告63元。(四)第一、二項聲明，願供  
07 擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，且未以書狀為任  
09 何主張或陳述。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張之上開事實，業據其提出土地建物查詢資料、財政  
12 部財政資訊中心戶籍資料查詢清單、國稅地方稅查調作業列  
13 印資料、國有土地勘(清)查表-使用現況略圖、系爭土地  
14 遭占用照片、原告基隆辦事處111年3月30日台財產北基二字  
15 第11133011540號函、謙亨法律事務113年3月19日(113)謙  
16 字第0000-00號函、地價查詢資料、國有土地使用補償金歸  
17 檔計算表(占建類)等件為證，並經本院於113年7月23日會  
18 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  
19 果圖在卷可稽；且被告已於相當時期受合法之通知，於言詞  
20 辯論期日不到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，本院綜  
21 合上開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。

22 (二)按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
23 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權  
24 之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。次按各共  
25 有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。  
26 但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法  
27 第821條復定有明文。又國有財產撥給各地國家機關使用，  
28 名義上雖仍屬國有，實際上即為使用機關行使所有人之權  
29 利，本院對於是類財產，向准由管領機關起訴代國家主張所  
30 有權人之權利(最高法院51年台上字第2680號判例意旨參  
31 照)。經查，本件被告以如複丈成果圖編號B所示地上物占

01 用系爭土地，且被告基於何權源得占有系爭土地，未能舉證  
02 證明。是以，被告無權占有系爭土地，應屬明確，則原告主  
03 張被告係無權占有人，請求被告拆除前述地上物，並騰空返  
04 還占用之土地，自屬有理。

05 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
06 益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人不動產，  
07 可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法  
08 院61年台上字第1695號判例參照）。被告無權占有系爭土地  
09 如附圖編號B部分面積合計207.44平方公尺，業如前述，則  
10 被告受有占有、使用、收益系爭土地之利益，致原告受有相  
11 當於租金之損害，則原告依不當得利返還請求權，請求被告  
12 給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

13 (四)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  
14 價年息百分之10為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用  
15 之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。其次，所謂土  
16 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  
17 價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以  
18 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  
19 公告地價為申報地價，免予申報。土地法施行法第25條、土  
20 地法第148條、平均地權條例施行細則第21條分別定有明  
21 文，故土地法第97條第1項、第105條所謂之申報總價，即指  
22 該土地之申報地價而言，其為公有土地者，則以公告地價為  
23 申報地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎  
24 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用  
25 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以  
26 為決定，並非必達申報總地價年息百分之10之最高額（最  
27 高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查，系爭土地之申  
28 報地價如附表所示，此有本院依職權調取之申報地價謄本附  
29 卷可佐，另本院於勘驗時查知系爭土地所在地點在基隆市七  
30 堵區大同街，鄰近除占用系爭土地之建物外，並無其他建物  
31 存在，亦無其他商店或工廠，商業活動不頻繁，綜參上情，

01 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  
02 於租金之不當得利，應屬合理。故原告得請求被告返還如附  
03 表所示期間相當於租金之不當得利數額，應為1,503元（計  
04 算式詳如附表所示）；原告另主張被告自1130年11月1日起  
05 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  
06 利，每月得請求之數額應為44元（計算式詳如附表所示）。

07 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
08 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定  
09 ，亦無法律可據者，按週年利率為百分之5，民法第229條  
10 第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告向  
11 被告請求按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有  
12 據。

13 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第821條之規定，請  
14 求被告應將坐落系爭土地上如附圖編號B所示之地上物拆  
15 除，並返還系爭土地予原告及其他全體共有人，以及依民法  
16 第179條之規定，請求被告給付附表所示相當於租金之不當  
17 得利及法定遲延利息，均為有理由，應予准許。逾此範圍即  
18 無理由，應予駁回。

19 六、原告勝訴部分陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，  
20 爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2  
21 項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，  
22 得免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之  
23 聲請即失所附麗，應併予駁回。

24 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部為無理由，依民事  
25 訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392  
26 條第2項，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
28 民事第一庭法 官 周裕暉

29 以上正本係照原本作成

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：

04

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)	113年11月1日以前之相當於租金之不 當得利計算式：土地面積×申報地價× 5%/12月×占用月數×應有部分比例 (無條件捨去)	111年11月1日起每月相當於租金之不 當得利計算式：土地面積×申報地價× 5%/12月×應有部分比例 (無條件捨去)
基隆市○○區○ ○段○○○○○ 段00000地號土地	33	111年3月至112年12月	416元	$33 \times 416 \times 5\% / 12 \times 22 \times 21 / 144 = 183$	
		113年1月至113年10月	424元	$33 \times 424 \times 5\% / 12 \times 10 \times 21 / 144 = 85$	$33 \times 424 \times 5\% / 12 \times 21 / 144 = 8$
基隆市○○區○ ○段○○○○○ 段00000地號土地	15.17	111年3月至112年12月	416元	$15.17 \times 416 \times 5\% / 12 \times 22 \times 1 / 144 = 4$	
		113年1月至113年10月	424元	$15.17 \times 424 \times 5\% / 12 \times 10 \times 1 / 144 = 1$	$15.17 \times 424 \times 5\% / 12 \times 1 / 144 = 0.1$ (無條件捨去，以0元計算)
基隆市○○區○ ○段○○○○○ 段00000地號土地	3.48	111年3月至112年12月	416元	$3.48 \times 416 \times 5\% / 12 \times 22 \times 21 / 144 = 8$	
		113年1月至113年10月	424元	$3.48 \times 424 \times 5\% / 12 \times 10 \times 21 / 144 = 8$	$3.48 \times 424 \times 5\% / 12 \times 21 / 144 = 0.8$ (無條件捨去，以0元計算)
基隆市○○區○ ○段○○○○○ 段00000地號土地	1	111年3月至112年12月	416元	$1 \times 416 \times 5\% / 12 \times 22 \times 21 / 144 = 5$	
		113年1月至113年10月	424元	$1 \times 424 \times 5\% / 12 \times 10 \times 21 / 144 = 2$	$1 \times 424 \times 5\% / 12 \times 21 / 144 = 0.2$ (無條件捨去，以0元計算)
基隆市○○區○ ○段○○○○○ 段00000地號土地	21	111年3月至112年12月	416元	$21 \times 416 \times 5\% / 12 \times 22 \times 15 / 144 = 83$	
		113年1月至113年10月	424元	$21 \times 424 \times 5\% / 12 \times 10 \times 15 / 144 = 38$	$21 \times 424 \times 5\% / 12 \times 15 / 144 = 3$
基隆市○○區○ ○段○○○○○ 段00000地號土地	104	111年3月至112年12月	416元	$104 \times 416 \times 5\% / 12 \times 22 \times 21 / 144 = 578$	
		113年1月至113年10月	424元	$104 \times 424 \times 5\% / 12 \times 10 \times 21 / 144 = 267$	$104 \times 424 \times 5\% / 12 \times 21 / 144 = 26$
基隆市○○區○ ○段○○○○○ 段00000地號土地	29.79	111年3月至112年12月	416元	$29.79 \times 416 \times 5\% / 12 \times 22 \times 21 / 144 = 165$	
		113年1月至113年10月	424元	$29.79 \times 424 \times 5\% / 12 \times 10 \times 21 / 144 = 76$	$29.79 \times 424 \times 5\% / 12 \times 21 / 144 = 7$
合計				1,503元	44元

05 附圖：

