

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1263號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳小燕律師

上一人

複代理人 張慕伊律師

訴訟代理人 吳文賓律師

黃家豪律師

被告 林鴻章

訴訟代理人 陳麗如

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於高雄市○○區○○段○○○地號土地如附表所示地上物拆除，並將全部土地（面積五二八點八三平方公尺）騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍萬捌仟參佰玖拾元，及自民國一百一十二年七月十七日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國一百一十二年六月一日起至被告返還第一項土地之日止，按年給付依前項占用土地面積乘以當年度申報地價週年利率百分之五計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依比例計算之）。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣肆佰肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟參佰貳拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告以新臺幣貳萬元，及所命各期按前項占

01 用面積乘以當年度申報地價乘以百分之五計算之金額之三分
02 之一為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍萬捌
03 仟參佰玖拾元，及所命各期按前項占用面積乘以當年度申報
04 地價乘以百分之五計算之金額為原告預供擔保後，得免為假
05 執行。

06 事實及理由

07 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00地號土地（面積528.
08 83平方公尺，權利範圍為全部，下稱系爭土地）為伊管理之
09 國有土地，訴外人林次男及林登勇於民國90年12月31日向被
10 告承租系爭土地、同段123、193地號土地，租期為91年1月1
11 日至100年12月31日止，並約定限於造林使用，如有違反伊
12 得終止租約（下稱系爭租約）。然伊於95年4月25日發現，
13 林次男及林登勇於上開土地上鋪設水泥、搭建地上物，違反
14 上開約定，伊旋於同日向林次男及林登勇為終止系爭租約之
15 意思表示。然訴外人即由林次男擔任負責人之高宗建設有限
16 公司（下稱高宗公司），未經伊同意，於95年4月間仍繼續
17 占有使用系爭土地，直至高宗公司於109年8月25日清算完
18 結，復由林次男繼續占有使用，並於其上興建如附表所示地
19 上物（下稱系爭地上物），嗣林次男於111年6月7日過世
20 後，被告單獨自林次男繼承系爭地上物，並繼續占有使用系
21 爭土地全部迄今，爰依民法第767條第1項前段，請求被告將
22 系爭地上物拆除，並返還系爭土地。又被告無權占有系爭土
23 地全部，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告
24 給付自112年1月1日至返還系爭土地之日止，按當年度申報
25 地價週年利率5%計算相當於租金之不當得利等語。並聲
26 明：(一)被告應將坐落於系爭土地上之系爭地上物拆除，並將
27 系爭土地全部騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下
28 同）5萬8,390元，及自112年7月17日起至清償日止，按週年
29 利率5%計算之利息，暨自112年6月1日起至被告返還第一項
30 土地之日止，按年給付依占用土地面積乘以當年度申報地價
31 週年利率5%計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依比

01 例計算之)。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：伊自林次男處繼承其與原告就系爭土地之租賃契
03 約，得占有使用系爭土地。縱林次男與原告無租賃關係存
04 在，被告有持續向原告繳納使用補償金，應認兩造有租賃關
05 係存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)系爭地上物為被告所有。

08 (二)系爭土地原由高宗公司自95年4月占有使用，直至高宗公司
09 於109年8月25日清算完結，復由林次男繼續占有使用，嗣林
10 次男於111年6月7日過世後，即由被告繼續占有使用系爭土
11 地全部迄今。

12 (三)被告現在系爭土地堆放小型物品作為倉庫，並兼作為個人停
13 車使用，並未作為居住使用。

14 (四)被告於112年6月16日收受原證3律師函。

15 (五)林次男、林登勇曾於90年12月31日與被告簽訂系爭租約。嗣
16 因林次男、林登勇違反限於造林使用之約定，於租賃土地
17 (含系爭土地)上鋪設水泥地、搭建地上物，原告乃於95年
18 4月25日以函文向林次男、林登勇為終止之意思表示。

19 (六)原告自95年4月起至111年12月31日止，向被告之前手及被告
20 收取使用補償金，嗣因兩造涉訟之故，原告自112年1月起即
21 未再開立單據要求被告繳納使用補償金，被告亦未再向原告
22 繳納使用補償金。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告依民法第767條第1項前段請求被告拆除系爭地上物，並
25 返還系爭土地，有無理由？

26 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
27 民法第767條第1項前段定有明文。次按國有財產撥給各地國
28 家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行
29 使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起
30 訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年台上字第26
31 80號判決要旨參照）。又按所謂使用補償金，係各機關依其

01 所定法令，向無權占用人追收占用期間之民法上不當得利，
02 並非租金；且不得因各機關受領占用人繳納之使用補償金，
03 而認其已成立租賃關係（最高法院101年度台上字第946號、
04 88年度台上字第3311號判決意旨參照）。

05 2.經查，系爭土地為國有土地，原告為管理機關，林次男於系
06 爭土地上興建系爭地上物，林次男過世後，系爭地上物經其
07 繼承人協議分割由被告單獨取得，而系爭地上物分別占有系
08 爭土地如附圖所示部分，有系爭土地查詢資料、本院履勘筆
09 錄暨照片及受本院囑託測量繪製之高雄市大寮地政事務所11
10 3年5月28日高市地寮測字第11370399400號函附之113年4月2
11 3日現場測量成果圖（即本判決附圖）、遺產分割協議書等件
12 在卷可稽（見審訴卷第13頁、本院卷第135至143、223
13 頁），應堪認定。

14 3.被告固不否認系爭地上物為其所有，並自111年6月8日起占
15 有使用系爭土地全部迄今（見不爭執事項(一)、(二)），然否認
16 有無權占有情事，並抗辯：伊自林次男處繼承其與原告就系
17 爭土地之租賃契約等語。惟查，林次男、林登勇於90年12月
18 31日與被告簽訂系爭租約，嗣因林次男、林登勇違反限於造
19 林使用之約定，於系爭土地上鋪設水泥地、搭建地上物，原
20 告於95年4月25日向林次男、林登勇終止系爭租約等情（見
21 不爭執事項(五)），是原告因林次男、林登勇違反限於造林使
22 用之約定，於95年4月25日向林次男、林登勇終止系爭租
23 約，原告與林次男間於斯時起已無系爭租約存在，則被告於
24 林次男死亡後已無自林次男繼承系爭租約之餘地，被告上開
25 抗辯尚難採信。

26 4.被告復抗辯：被告有持續向原告繳納使用補償金，應認兩造
27 有租賃關係存在等語。經查，原告自95年4月起至111年12月
28 31日止，固有向被告及被告之前手收取使用補償金（見不爭
29 執事項(六)），然揆諸前開說明，使用補償金僅為行政機關向
30 占有人追收占用期間之民法上不當得利，並非租金，故尚不
31 得以被告有繳納使用補償金，逕認兩造已成立租賃關係，被

01 告上開所辯洵不可採。

02 5.基上，系爭土地為國有，原告為管理機關，被告既無法舉證
03 證明有何占有系爭土地之合法權源，自屬無權占有，則原告
04 依民法第767條第1項前段，請求被告將系爭地上物拆除，並
05 返還系爭土地全部，洵屬有據，應予准許。

06 6.按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
07 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
08 間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。本件被告抗辯：希
09 望有1年半到2年的搬遷期間等語，然原告於112年6月16日即
10 已發函通知被告就占用系爭土地之系爭地上物應自行拆除並
11 回復原狀，此有上開律師函在卷可參（見審訴卷第27頁），
12 被告接獲上開通知起至本件辯論終結時即113年10月21日
13 止，業已歷時1年4月又5日，已有充裕之時間另覓他處預作
14 搬遷之準備，且被告自陳：伊在112年年初已覓得土地搬遷
15 系爭地上物，上開土地之建物興建工程預計於114年完工，
16 然因工程疏失導致工期遲延，而迄今無法搬遷及處理等語
17 （見本院卷第162頁），可知被告係因個人因素而無法履
18 行，若責令原告忍受被告未確定之搬遷期限，豈符事理之
19 平。基上，本件尚無定履行期之必要。

20 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

21 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
22 益，民法第179條前段定有明文。次按無正當權源而使用他
23 人所有之不動產，即可獲得相當於租金之利益，為社會通
24 念。又按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法
25 第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；而該
26 條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地
27 價，而法定地價，依土地法第148條規定，為土地所有權人
28 依該法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，則指土地
29 所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，其公
30 告申報地價期間自行申報之地價，未於該期間內申報，地政
31 機關公告之地價而言（平均地權條例第16條參照）。再基地

01 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
02 位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價值及所
03 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，非必達申報
04 總地價年息10%最高額。

05 2.經查，被告自111年6月8日起無權占有系爭土地全部乙節，
06 如前所述，自獲有相當租金之利益，被告因此受有損害，是
07 原告依民法第179條，請求被告給付自112年1月1日起至返還
08 系爭土地之日止，相當於租金之利益，即屬有據。又系爭土
09 地位於大寮區崇賢路路段，對外交通可由鳳林三路鳳林公
10 路)，聯接至88快速路及大寮交流道，繼可接國道1及國道3
11 號，對外往來之交通堪屬便利，且鄰近有高英高級工商職業
12 學校等情，業據原告提出GOOGLE地圖為證（審訴卷第81
13 頁），足見系爭土地所在位置之交通、文教等生活居住機能
14 尚佳。衡以被告現就系爭土地係堆放小型物品作為倉庫，並
15 兼作為個人停車使用（見不爭執事項(三)），非作為商業使
16 用，所受利益相對有限，並參以財政部所訂頒處理要點附表
17 關於「國有非公用不動產使用補償金計收基準表」規定，基
18 地使用補償金，每年以當期申報地價總額之5%計收（見審訴
19 卷第99頁），認原告主張以申報地價年息5%計算相當於租金
20 之不當得利，應屬適當。又系爭土地面積共528.83平方公
21 尺，112年之申報地價為每平方公尺5,300元，此有系爭土地
22 建物查詢資料可憑（審訴卷第65頁），以申報地價5%計
23 算，原告請求被告給付自112年1月1日起至112年5月31日止
24 （期間共5個月）之不當得利金額5萬8,390元【計算式：5,3
25 00元×528.83平方公尺×5%÷12個月×5個月=5萬8,391元，小
26 數點以下捨去，原告僅請求5萬8,390元】，及自112年6月1
27 日起至騰空返還系爭土地之日止，按年給付依占用土地面積
28 乘以當年度申報地價週年利率5%計算之不當得利金額（未
29 滿一年者按實際占用日數依比例計算之），即屬可採。

30 3.又原告依民法第179條請求被告返還相當租金之不當得利5萬
31 8,390元，為無確定期限之債務，且以支付金錢為標的，復

01 原告曾委請律師通知被告於112年7月16日前給付上開5萬8,3
02 90元，有上開律師函在卷可稽（見審訴卷第27頁），被告已
03 於112年6月16日收受原證3律師函（見不爭執事項(五)），是
04 被告迄上開催告期限屆滿未為給付，即應自112年7月17日起
05 負遲延責任，則原告就上開5萬8,390元，請求自112年7月17
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，於法
07 並無不合，亦應准許。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、民法第179條規
09 定，請求被告應將坐落於系爭土地上之系爭地上物拆除，並
10 將系爭土地全部（面積528.83平方公尺）騰空返還原告；並
11 給付原告5萬8,390元，及自112年7月17日起至清償日止，按
12 週年利率5%計算之利息，暨自112年6月1日至騰空返還系爭
13 土地之日止，按年給付依占用土地面積乘以當年度申報地價
14 週年利率5%計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依比
15 例計算之），為有理由，應予准許。

16 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390
17 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，
18 併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之
19 擔保，得免為假執行。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
21 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

22 八、據上論結，本件原告請求為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
24 民事第四庭 審判長法官 何悅芳
25 法官 楊景婷
26 法官 邱逸先

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
31 書記官 洪嘉慧

附表	
編號	地上物
1	如附圖編號86(1)， 所示面積63.78平方 公尺之車棚。
2	如附圖編號86(2)， 所示面積75.6平方 公尺之鐵皮平房。
3	如附圖編號86(3)， 所示面積11.26平方 公尺之磚造廁所。
4	如附圖編號86(4)， 所示面積8.34平方 公尺之鐵皮遮棚。
5	如附圖編號86(5)， 所示面積31.72平方 公尺之貨櫃屋。
6	如附圖編號86(6)， 所示面積0.51平方 公尺之冷氣A。
7	如附圖編號86(7)， 所示面積0.36平方 公尺之冷氣B。