

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第653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 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被告 張金英

訴訟代理人 洪仁杰律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於高雄市○○區○○○段○○○○○地號土地上，如附圖綠線所示鐵皮圍籬、編號A面積○點五三平方公尺地上物、編號B面積六九點四八平方公尺地上物、編號C面積一二八點九一平方公尺地上物拆除、編號D面積一八一點○六平方公尺之水泥地刨除，並於騰空後將高雄市○○區○○○段○○○○○地號土地(面積四二六點○七平方公尺)返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖仟貳佰貳拾捌元，及自民國一一四年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一三年二月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告按第一項土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息百分之五除以十二計算之金額。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項於原告以新臺幣陸拾貳萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾肆萬壹仟參佰貳拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為坐落高雄市○○區○○○段00000地號土地(權利範圍

全部，下稱系爭土地)國有土地之管理機關，被告以如附圖綠線所示鐵皮圍籬、編號A面積0.53平方公尺之廁所、編號B面積69.48平方公尺之廠房、編號C面積128.91平方公尺之鋼棚、編號D面積181.06平方公尺之水泥地(建物門牌號碼為高雄市○○區○○○路000號，下合稱系爭地上物)無權占有，合計占用面積為426.07平方公尺，獲有相當於租金之利益，爰依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地。另依民法第179條規定，請求被告給付自民國112年10月1日起至113年1月31日止，合計4個月，因無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，其數額以被告占用系爭土地面積、按系爭土地當年度申報地價年息5%計算，共新臺幣(下同)9,228元【計算式：申報地價1,300元/㎡×426.07㎡×5%÷12=2,307元/月，2,307元×4=9,228元】，及自113年2月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告依占用面積乘以當年度申報地價，再乘以年息5%，除以12計算之金額等語。

(二)並聲明：1. 被告應將坐落系爭土地上如附圖綠線所示鐵皮圍籬、編號A面積0.53平方公尺地上物、編號B面積69.48平方公尺地上物、編號C面積128.91平方公尺地上物拆除、編號D面積181.06平方公尺之水泥地刨除，並於騰空後將系爭土地返還予原告。2. 被告應給付原告9,228元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年2月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告依前開占用面積乘以當年度申報地價，再乘以年息5%，除以12計算之金額。」。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告為系爭地上物之事實上處分權人，且不爭執占用系爭土地面積為426.07平方公尺，但申報地價5%認為太高，應以2至3%計算，系爭土地部分為水利地，將欲分割給水利局，分割後原告不具管領能力，不具當事人適格，且被告請求依民法第796、796-1條判決被告以公平市價購買越界

01 建築等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、不爭執事項及爭點（訴字卷第142頁）

04 (一)不爭執事項

- 05 1. 系爭土地為國有土地，並以原告為管理機關。
- 06 2. 被告以地政機關所繪製之現況測量成果圖所示包含廠房、廁
07 所、鋼棚、水泥地等占用系爭土地。
- 08 3. 被告為系爭地上物之事實上處分權人。
- 09 4. 被告占用系爭土地，並無合法權源。
- 10 5. 系爭土地位在鳳林二路32巷交叉口附近，距離萊爾富超商0.
11 55公里。
- 12 6. 系爭土地之申報地價自111年1月至113年1月均為每平方公尺
13 1,300元。

14 (二)爭點

- 15 1. 原告依民法第767 條第1項前段及中段規定，請求被告拆除
16 系爭地上物，騰空返還系爭土地，有無理由？
- 17 2. 原告依民法第179 條規定，請求被告返還不當得利，有無理
18 由？數額若干？

19 四、得心證之理由

20 (一)原告依民法第767 條第1項前段及中段規定，請求被告拆除
21 系爭地上物，騰空返還系爭土地，有無理由？

- 22 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；
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
24 者，得請求防止之，民法第767 條第1 項定有明文。
- 25 2. 經查，被告雖抗辯系爭土地分割後，原告即非管理機關，但
26 依土地建物查詢資料（訴字卷第171頁）顯示原告仍為系爭
27 土地全部之管理機關，因此原告並無當事人不適格。又被告
28 既為系爭地上物之事實上處分權人，且為系爭土地之無權占
29 有人，為兩造所不爭執，因此，原告依民法第767 條第1項
30 規定，請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還系爭土地，應
31 屬有據。

01 (二)原告依民法第179 條規定，請求被告返還不當得利，有無理
02 由？數額若干？

03 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
04 益，民法第179 條前段定有明文。次按無權占有他人土地，
05 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人得
06 請求無權占有人返還占有土地所得之利益。又基地租金之數
07 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
08 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
09 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價
10 年息10% 最高額，有最高法院61年台上字第1695號、68年台
11 上字第3071號裁判要旨足參。

12 2. 查，被告占用系爭土地面積合計為426.07平方公尺，為被告
13 所不爭執（訴字卷第141頁），有高雄市政府地政局大寮地
14 政事務所113年11月14日函暨土地現況測量面積計算表、現
15 況測量成果圖為證（訴字卷第69-73頁），審酌系爭土地申
16 報地價為每平方公尺1,300元，位在鳳林二路32巷交叉口附
17 近，距離萊爾富超商0.55公里，作為工業廠房使用，為兩造
18 所不爭執，並有勘驗筆錄、照片、Google地圖在卷可稽（訴
19 字卷第51-59頁、審訴卷第23-25、29頁），依系爭土地坐落
20 位置、工商業繁榮程度及被告利用基地之經濟價值，認被告
21 無權占用系爭土地所受相當於租金之利益，按申報地價年息
22 5%計算，應屬適當。據此計算，原告依民法第179條規定請
23 求被告給付自112年10月1日起至113年1月31日止相當於租金
24 之不當得利共9,228元，暨自113年2月1日起至返還系爭土地
25 之日止，按月給付原告依占用面積（426.07m²）乘以當年度
26 申報地價，再乘以年息5%，除以12計算之相當於租金不當
27 得利，應屬有據。

28 (三)至被告抗辯依民法第796、796-1條判決被告以公平市價購買
29 越界建築之部分

30 1. 按民事訴訟法第196條規定，攻擊或防禦方法，除別有規定
31 外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出

01 之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻
02 擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。

03 2. 查，本件原告於113年1月31日起訴，被告於113年3月6日收
04 受起訴狀繕本（審訴卷第47頁），於113年5月29日委任律師
05 為訴訟代理人（訴字卷第23頁），被告遲至115年4月23日最
06 後言詞辯論期日始提出此部分抗辯（訴字卷第175-176
07 頁），且未提出任何證據（例如民法第796條，被告建築房
08 屋非因故意或重大過失逾越地界，原告知其越界而不即提出
09 異議；或民法第796-1條，被告為隔壁土地所有人、拆除房
10 屋對社會經濟及當事人之利益造成重大損害、被告非故意逾
11 越地界等），意圖延滯訴訟，逾時提出攻擊防禦方法，有礙
12 訴訟終結，本院爰駁回之。

13 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求
14 被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，依民法第179條規
15 定，請求被告給付原告9,228元，及自民事變更訴之聲明狀
16 繕本送達翌日即114年10月17日（訴字卷第140頁）起至清償
17 日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年2月1日起至返
18 還系爭土地之日止，按月給付原告依前開占用面積426.07平
19 方公尺乘以當年度申報地價，再乘以年息5%，除以12計算
20 之相當於租金不當得利，為有理由，應予准許。

21 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，於法核
22 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果不
24 生影響，爰不一一論列。

25 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

27 民事第四庭 法 官 陳美芳

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

01

書記官 龔惠婷

02 附圖（如後）