

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第198號

上訴人 吳瑞泰 住屏東縣○○鎮○○路00號

被上訴人 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 鄭植元律師

蔡文健律師

上一人

複代理人 王又真律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國113年4月2日臺灣屏東地方法院112年度訴字第310號第一審判決提起上訴，本院於113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鎮○○段000○○段000地號土地（下合稱系爭土地，分稱則各稱其地號）為由被上訴人任管理機關之中華民國土地。上訴人就系爭土地無合法占有之權源，占有系爭土地搭設圍牆、鐵皮棚架、庭院、貨櫃屋（門牌號碼：同鎮○○路00號）及活動廁所等（下稱系爭地上物）分別如附表一所示（占用位置詳原審判決附圖）。經被上訴人多次通知上訴人限期清除系爭地上物騰空返還系爭土地，並繳納使用補償金等，未獲置理，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆、清除系爭地上物並返還占用部分之系爭土地。又上訴人因無權占有系爭土地而受有相當於租金之不當得利，爰按民法第179條及國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款規定，請求上訴人支付如附表二所示之不當得利計5,916元，併應自112年10月1日起至返還系爭土地之日止，每年給付被上訴人按各地號土地占用面積乘以當年度申報地價週年利率5%計算相當於

01 租金之不當得利金額等語。並聲明：(一)上訴人應將系爭土地
02 上系爭地上物拆、清除後，將占用如附表一所示之面積返還
03 予被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人5,916元，及自訴之
04 變更追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
05 算之利息；(三)被告應給付原告自112年10月1日起至返還系爭
06 土地之日止，每年按占用如附表一所示之面積乘以當期土地
07 申報地價週年利率5%計算之金額（未滿一年者按實際占用
08 日數依比例計算之）。

09 二、上訴人則以：系爭地上物為伊父於52年間興建，伊父親過世
10 後即由伊二哥吳家富居住，惟吳家富於110年間過世後，因
11 系爭地上物原為竹子結構，年久未修，大部分不堪使用，且
12 結構安全堪慮，伊方用鐵皮加以整修，修繕過程中雖將損壞
13 部分打除，惟尚保留原始的一道牆，後續由伊接續居住使用
14 迄今。伊除於占用期間均按期繳納稅捐外，亦曾向被上訴人
15 申租，並繳交至112年3月之使用補償金，惟仍遭以不符申租
16 要件予以駁回。因伊欲繼續使用系爭土地，亦願繳納使用補
17 金，故被上訴人不應請求伊返還等語置辯。

18 三、原審審理後為被上訴人勝訴之判決，並為命上訴人為分期履
19 行之諭知。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；
20 (二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁
21 回。

22 四、兩造不爭執事項

23 (一)系爭土地自88年6月28日登記為國有土地，以被上訴人為管
24 理機關；被上訴人得以管理機關之名義提起本件訴訟。

25 (二)上訴人占用範圍如附圖所示，占用面積如附表一所示。

26 (三)系爭土地目前仍由上訴人占有中，並未清空返還予被上訴
27 人。

28 (四)財政部國有財產署南區分署屏東辦事處曾於111年4月19日以
29 台財產南屏三字第11133020460號函通知上訴人，以系爭土
30 地不符法令規定之出租要件，並請上訴人於111年4月30日前
31 騰空系爭地上物返還系爭土地等語（下稱系爭函文）；上訴

01 人對系爭函文形式真正不爭執。

02 (五)被上訴人曾於111年8月10日委請律師以律師函通知上訴人其
03 無權占用系爭土地，請於111年9月10日前自行拆清除系爭地
04 上物、給付使用補償金，並通知被上訴人複勘收回系爭土地
05 等語，上訴人於111年8月12日收受該律師函（下稱系爭律師
06 函）。

07 (六)上訴人占有系爭土地期間，曾給付使用補償金予被上訴人至
08 112年3月止。

09 (七)兩造迄今仍未就系爭土地簽訂租賃契約。

10 (八)如被上訴人之訴為有理由，上訴人同意就占用系爭土地之不
11 當得利，以當期土地申報地價週年利率5%計算；並對原審
12 所為計算不當得利之數額不爭執。

13 五、本件爭點：

14 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人
15 將系爭地上物拆、清除後，返還占用如附表一所示之土地予
16 被上訴人，有無理由？

17 (二)被上訴人請求上訴人應給付占用系爭土地之不當得利，有無
18 理由？期間及金額若干？

19 六、本院之判斷：

20 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人
21 將系爭地上物拆、清除後，返還占用如附表一所示之土地予
22 被上訴人，有無理由？

23 1.按所有人對於無權占用或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
25 段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
26 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
27 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
28 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之
29 （最高法院91年度台上字第2182號裁判意旨參照）。

30 2.上訴人既不爭執其以系爭地上物占用現為被上訴人所管理之
31 系爭土地，面積及位置分別如附表一及原審判決附圖所示，

01 並經原審會同兩造、地政機關至現場履勘查明屬實，有勘驗
02 筆錄、現場照片及屏東縣潮州地政事務所112年9月18日屏潮
03 地二字第11230768000號函附土地複丈成果圖可稽（見原審
04 卷第151至157、167至169頁）。依上開說明，自應由上訴人
05 就其係有正當權源而占用系爭土地之事實負舉證責任。

06 3.上訴人雖稱系爭地上物早於52年間即存在，伊其後雖有整
07 修，惟曾保留原始地上物之一面牆、圍牆及樹木，未完全移
08 除，已符合國有財產法第42條規定得予以承租云云。惟按租
09 賃，係契約之一種，必須雙方當事人意思表示一致，始得成
10 立。而國有財產其非公用財產類之不動產而合於國有財產法
11 第42條第1項第2款之規定者，其實際使用人固非不得依該條
12 款規定申請租用，惟既未強制國有財產之管理機關必須與之
13 成立租賃，是故上訴人就系爭土地，縱合於上開條款規定得
14 申請租用之條件，但被上訴人仍非無斟酌准駁之權。被上訴
15 人既於現場履勘後，認上訴人不符國有財產法第42條第1項
16 第2款之規定，並以系爭函文通知上訴人無法就系爭土地辦
17 理出租之情（見不爭執事項(四)；原審卷第233頁）；並再於1
18 13年3月14日以台財產南屏二字第11307025190號函通知上訴
19 人以：432地號之占用情形不符合國有非公用不動產標租作
20 業要點第3點第2項第1款規定得辦理現況標租之規定，爰無
21 法辦理標租等語（見原審卷第279頁）。而兩造迄今未就系
22 爭土地簽訂任何租賃契約，為兩造所不爭（見不爭執事項
23 (七)）。是上訴人既未舉證其就系爭土地有何合法占有權源，
24 被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人
25 拆、清除系爭地上物，並返還占用如附表一所示之土地，自
26 屬有據。

27 (二)被上訴人請求上訴人應給付占用系爭土地之不當得利，有無
28 理由？期間及金額若干？

29 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
30 益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能獲
31 得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決

01 意旨參照)。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額年息10%，土地法第97條第1項亦有明文。又土地法第97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；土地所有權人依土地法所申報之地價，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80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條及平均地權條例第16條分別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。而如前所述，上訴人所有系爭地上物既無權占有被上訴人所管理之系爭土地，自獲得相當於租金之利益，則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還所受相當於租金之不當得利，自非無據。

17 2.再按，出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式
18 計收：基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以5%，國
19 有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款亦有規定。
20 而審酌系爭土地坐落屏東縣○○鎮○○路、○○路岔路旁，
21 附近多為住家，商業活動普通，上訴人之系爭地上物係作為
22 自居使用等情，有原審勘驗筆錄及現場相片附卷可參（見原
23 審卷第151至157、163至166頁）。是綜合審酌系爭土地之位
24 置、工商業繁榮程度、上訴人利用基地之經濟價值及所受利
25 益等因素，並參考上開國有非公用不動產租賃作業程序規
26 定，兩造間如有締約，其租金額度亦適用上開規定約定為當
27 期土地申報地價年息5%，且上訴人於本院審理期間亦同意
28 以當期土地申報地價年息5%計算不當得利（見不爭執事項
29 (八)等情，認上訴人所獲取相當於租金之利益以及被上訴人
30 因此所受相當於租金之損害，以申報地價年息5%計算為
31 當。

01 3.又000地號111年1月每平方公尺之申報地價為2,800元，000
02 地號111年1月每平方公尺之申報地價為3,000元，此有土地
03 建物查詢資料可證（見原審卷第85、87頁），又上訴人曾給
04 付占用系爭土地之使用補償金予被上訴人至112年3月止（見
05 不爭執事項(六)）。是被上訴人主張依上開申報地價乘以系爭
06 地上物占用面積乘以年息5%，計算自112年4月1日起至112
07 年9月30日止，相當於租金之不當得利合計5,916元，及自11
08 2年10月1日起至返還系爭土地之日止，每年按占用如附表一
09 所示面積乘以當年度申報地價年息5%計算相當於租金之不
10 當得利金額等，在上訴人不爭執前揭計算式為真正之情形下
11 （見不爭執事項(八)），為有理由，應予准許。

12 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
13 請求上訴人應將坐落系爭土地，如原判決附圖所示之系爭地
14 上物拆、清除後，將占用如附表一所示之面積返還予被上訴
15 人，並依民法第179條規定，請求上訴人給付5,916元，暨自
16 112年10月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
17 及自112年10月1日起至返還系爭土地之日止，每年按占用如
18 附表一所示面積乘以當年度申報地價年息5%計算相當於租
19 金之不當得利金額，為有理由，應予准許。從而原審為上訴
20 人敗訴之判決，並斟酌上訴人主、客觀情形為分期履行之諭
21 知，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
22 為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及
23 證據，經斟酌後核與判決結果不生影響，故不另一一論述，
24 併此敘明。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

27 民事第六庭

28 審判長法官 郭宜芳

29 法官 徐彩芳

30 法官 李怡諄

31 以上正本證明與原本無異。

01 本件不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

03 書記官 陳憲修

04

附表一：系爭地上物占有系爭土地之面積及情形					
編號	系爭土地 地 號	坐 落 範 圍 (即屏東縣潮州地 政事務所112年9月1 8日複丈成果圖之標 示)	面 積 (平方公尺)		占用情形
			各小區	小 計	
1	428地號	428 (1)	0.67	6.5	貨櫃及鐵 皮屋簷等 圍牆內空 地
2		428 (2)	5.83		
3	432地號	432 (1)	60.67	72.92	貨櫃及鐵 皮屋簷等 圍牆內空 地
4		432 (2)	12.25		

05

附表二：原告主張系爭土地被占有部分之相當於租金之不當得利數額				
系 爭 土 地 地 號	占有期間	總占用面 積 (平方 公尺)	申報地價 (元/平方 公尺)	不 當 得 利 數 額 (元 以 下 均 捨 去)
428 地 號	112年4月1 日至112年 9月30日	6.5	2,800	$6.5 \times 2,800 \times 5\% \div 12 = 75$; $75 \times 6 = 450$
432 地 號	112年4月 1日至112	72.92	3,000	$72.92 \times 3,000 \times 5\% \div 12 = 911$; $911 \times 6 = 5,466$

(續上頁)

01

	年 9 月 30 日			
合			計	5,916元