

臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第29號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 陳麗嬌

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落南投縣○里鎮○○段00000地號土地上，如附圖即南投縣埔里地政事務所複丈日期民國114年8月11日土地複丈成果圖所示，編號A部分面積272.98平方公尺、編號B2部分面積82.10平方公尺、編號B4部分面積37.25平方公尺之鐵皮棚房暨地基、鐵棚架除去騰空、水泥鋪面刨除；並將坐落南投縣○里鎮○○段00000地號土地上，如附圖所示編號B1部分面積10.29平方公尺水泥鋪面刨除，將前開土地返還與原告。

二、被告應給付原告新臺幣1萬7,824元暨自民國115年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自115年5月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣956元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1、2項於原告以新臺幣43萬5,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣130萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最

01 高法院51年度台上字第2680號判決意旨參照)。經查：坐落
02 南投縣○里鎮○○段00000○00000地號土地(下稱413-3、
03 413-5地號土地，合稱系爭土地)登記所有權人為中華民
04 國，管理機關則為財政部國有財產署，有系爭土地之土地建
05 物查詢資料可證(本院卷第15、239頁)。原告為系爭土地
06 管理機關轄下之獨立行政機關，非其內部單位，且系爭土地
07 亦屬原告業務職掌範圍，由原告直接管理，其自得代國家主
08 張所有權人之權利。從而，原告以被告無權占有系爭土地為
09 由，訴請返還土地及不當得利，屬以管理機關之地位，代表
10 國家行使所有權人之權利，依前揭說明，自屬合法。

11 二、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
12 人承受訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不
13 適用之；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
14 為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由
15 法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條本文、第
16 175條第1項、第176條分別定有明文。經查：本件原告起訴
17 時，法定代理人為趙子賢，嗣於訴訟進行中變更法定代理人
18 為卓翠雲，因原告有委任訴訟代理人，訴訟程序不當然停
19 止，且其於民國114年8月25日具狀聲明承受訴訟(本院卷第
20 147頁)，並由本院將繕本送達被告，依上開規定，已生承
21 受訴訟效力。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張略以：

24 (一)系爭土地為中華民國所有，為原告所管理。被告無權占用
25 413-5地號土地範圍如南投縣埔里地政事務所複丈日期114年
26 8月11日土地複丈成果圖(下稱附圖)編號A面積272.98平方
27 公尺、編號B2面積82.10平方公尺、編號B4面積37.25平方公
28 尺，又無權占用413-3地號土地如附圖編號B1面積10.29平方
29 公尺，並於上開土地範圍上有鐵皮棚房、庭院、鐵棚架及水
30 泥鋪面等地上物(下稱系爭地上物)。原告爰依民法第767
31 條之規定，請求被告將系爭地上物除去騰空，並將占用之土

01 地返還原告。

02 (二)被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，應返
03 還其所受之利益。被告占有系爭土地為基地使用，於土地法
04 第97條規定之限度內，得請求按土地申報地價年息5%計收
05 不當得利。413-3地號土地部分，自109年10月至115年4月，
06 被告共應給付原告為相當於租金之不當得利6,030元，及自
07 115年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨
08 自115年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告90
09 元；413-5地號土地部分，自114年3月至115年4月，被告共
10 應給付原告為相當於租金之不當得利1萬1,794元，及自115
11 年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自
12 115年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告866
13 元。爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條之規定，
14 提起本件訴訟。

15 (三)並聲明：如主文第1、2項所示；願供擔保，請准宣告假執
16 行。

17 二、被告抗辯略以：

18 (一)系爭土地係由被告占有使用，鐵皮屋是84年初所建，96年間
19 原告有來要我們辦理合法承租，但目前標租作業暫緩。知道
20 蓋房子部分沒有向原告承租，但都有按原告寄發之繳費單繳
21 納土地使用補償金，前後已繳納32萬元左右，房屋也有繳納
22 房屋稅，並非無權占有，希望可以向原告繼續承租。

23 (二)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張系爭土地為國有，以原告為管理機關，遭被告以系
26 爭地上物占用如附圖所示編號A面積272.98平方公尺、編號
27 B2面積82.10平方公尺、編號B4面積37.25平方公尺、編號B1
28 面積10.29平方公尺等事實，業據提出土地建物查詢資料、
29 南投縣埔里鎮地籍圖查詢資料、土地勘查表-使用現況略圖
30 及照片為證（本院卷第15至18、239頁），並經本院會同兩
31 造及囑託南投縣埔里地政事務所人員到場勘驗測量屬實，有

勘驗筆錄、現場照片、國土測繪圖資服務雲圖片及附圖在卷可稽（本院卷第127至144頁、第159頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，原告已舉證證明就該物有所有權存在之事實者，被告倘以非無權占有為抗辯，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。原告為系爭土地之管理機關及被告占有使用系爭土地之事實，既均為被告所不爭執，即應由被告就其有權使用乙節負舉證責任，被告辯稱被告有按原告寄發之繳費單繳納土地使用補償金，相對也是租金，房屋也有繳納房屋稅，是有權占有等語。惟查：

1.被告於114年2月前均有繳納國有土地使用補償金乙事，固據其提出土地使用補償金繳款通知書及收據及財政部國有財產署中區分署南投辦事處函為證（本院卷第83至93、第115頁），且為原告所不爭執（本院卷第225頁）。惟依國有非公用不動產被占用處理要點第6點：「被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。」占用人無合法使用權源而占用國有不動產，因此所繳納之土地使用補償金，其性質核屬不當得利或損害賠償，並非租金，不得僅憑繳納稅款或占有事實，而逕行認定有租賃關係存在。且依被告提出原告寄發之國有土地使用補償金繳款通知書上均明確記載「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條規定應給付不當得利」之意旨，益徵原告通知被告繳納國有土地使用補償金，其性質為被告無權占用應返還之不當得利，並非租金，是被告此部分所辯縱然屬實，仍無從

據為被告得合法占有使用系爭土地之權源。

2.至被告是否繳納房屋稅，核與被告是否有正當權源占有使用系爭土地究屬二事，尚難認為此係正當占有權源之依據。被告既未能舉證證明有何占有使用系爭土地之合法權源，則原告依前揭規定，請求被告將系爭地上物除去騰空，並將占用之土地返還與原告，自屬有據。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。從而，無權占有他人土地者，因無法律上原因而受占有使用土地之利益，致土地所有權人或管理人受有無法使用土地之損害，自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還相當於租金之不當得利。又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10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。其次，所謂土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價為法定地價。公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條分別定有明文。準此，土地法第97條第1項、第105條所謂之申報總價，即指該土地之申報地價而言，其為公有土地者，則以公告地價為申報地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，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，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%之最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

(四)經查：系爭地上物無權占用系爭土地乙情，業如上述，則被告受有占有、使用系爭土地之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告依不當得利返還請求權，請求被告給付相當於

租金之不當得利，自屬有據。再者，觀諸被告占用系爭土地之情形（參上開勘驗筆錄、勘驗照片及附圖），並審酌系爭土地位於埔里市區外圍、枇杷城排水溝旁，附近多做農業用途，交通生活機能堪稱便利等情，本院認以申報地價5%計算為適當。則原告所得請求被告給付相當租金之不當得利之金額應為：

1.413-3地號土地部分：申報地價為每平方公尺2,100元（本院卷第263頁地價查詢資料），占用面積共計10.29平方公尺，原告請求期間自109年10月至115年4月共67月，故總額應為6,033元（計算式： $2,100 \times 10.29 \times 5\% \div 12 \times 67 = 6,032.5$ ，小數點以下四捨五入，以下均同），原告請求6,030元，自屬有據。另自115年5月1日起至交還土地之日止，按月給付90元（計算式： $2,100 \times 10.29 \times 5\% \div 12 = 90.0$ ）。

2.413-5地號土地部分：原告請求期間自114年3月至115年4月共14月，總額為1萬1,803元（計算式詳如附表），原告請求1萬1,794元，自屬有據。另自115年5月1日起至交還土地之日止，按月給付866元（計算式詳如附表）。

3.基上所述，被告無權占用系爭土地應給付原告1萬7,824元（計算式： $6,030 + 11,794 = 17,824$ ），另自115年5月1日起至交還土地之日止，應按月給付956元（計算式： $90 + 866 = 956$ ）。

(五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項、第203條所明定。經查：原告對被告返還不當得利之請求，為無確定期限之債，原告原訴請被告就不當得利部分應給付自原告115年4月22日追加暨更正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，後於115年5月5日言詞辯論時減縮利息部分自115年5月6日起算（本院卷第269頁），是原告請求被告給付自115年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條之規定，請求被告除去系爭地上物，並將系爭土地返還原告，且給付原告1萬7,824元及自115年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自115年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付956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，與民事訴訟法第390條第2項之規定，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告准被告供相當擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

民事第二庭 法 官 曾瓊瑤

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

書記官 許雅凌

附表：

地號	編號	占用面積 (平方公尺)	申報地價 (平方公尺/元)	請求期間	金額
413-5	A	272.98	510	114年3月1日至 114年12月31日	5,801元
			530	115年1月1日至 115年4月30日	2,411元
				115年5月1日至 返還土地之日	每月603元

	B2	82. 10	510	114年3月1日至 114年12月31日	1, 745元
			530	115年1月1日至 115年4月30日	725元
				115年5月1日至 返還土地之日	每月181元
	B4	37. 25	510	114年3月1日至 114年12月31日	792元
			530	115年1月1日至 115年4月30日	329元
				115年5月1日至 返還土地之日	每月82元