

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第180號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 黃楚風

黃楚貞

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落南投縣○○鄉○○○段00000地號土地上如附件南投縣埔里地政事務所113年8月27日埔土測字第226900號複丈成果圖所示編號A（面積43平方公尺）、編號B（面積11平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣1,654元，及自民國113年4月26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3月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣35元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行；但被告得以新臺幣5萬4,000元預供擔保而免為假執行。

六、本判決第二項得假執行；但被告得以新臺幣1,654元預供擔保而免為假執行。

七、本判決第三項各到期部分得假執行；但被告每期得以新臺幣35元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 被告未於言詞辯論期日到場，復無民事訴訟法第386條所列
03 各款情事，依同法第433條之3規定，依職權由原告、到場被
04 告一造辯論而為判決。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：

07 坐落南投縣○○鄉○○○段00000地號土地(下稱系爭土
08 地)，為中華民國所有，由原告所管理。原告曾於108年11月
09 26日與訴外人黃進和就系爭土地簽立國有基地租賃契約書，
10 租期自108年12月1日起至116年12月31日止，詎黃進和於109
11 年1月1日起即未繳納租金，原告爰依約催告繳納，於110年1
12 月31日終止上述國有基地租賃契約，而黃進和曾在系爭土
13 地上搭建如附件南投縣埔里地政事務所113年8月27日埔土測
14 字第226900號複丈成果圖所示編號A(面積43平方公尺)、
15 編號B(面積11平方公尺)之建物(下合稱系爭建物)，嗣黃
16 進和於109年8月6日死亡，被告為其繼承人，而為系爭建物
17 之事實上處分權人，兩造間並未有租賃或其他合法使用關
18 係，被告自111年1月1日起即無占有系爭土地之合法權源，
19 原告依民法第767條之規定，請求被告將系爭建物拆除，並
20 將占用部分土地返還予原告。又被告因無權占有系爭土地，
21 享有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，自應負不當
22 得利之責任，爰依不當得利法律關係，以系爭土地之申報地
23 價5%為計算基準，請求被告加計法定遲延利息償還自111年1
24 月1日起至113年2月29日之不當得利價額共計910元，及請求
25 被告自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，按月償還不
26 當得利價額35元，另依國有基地租賃契約關係，請求積欠之
27 租金、違約金合計744元等語，並聲明：如主文第1項、第2
28 項、第3項所示，原告並願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
30 陳述。

31 三、本院得心證理由：

01 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段、中段定有明文。建物或地上物之拆除，為事實上之處分
04 行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事
05 實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字
06 第1101號判決意旨參照）。

07 (二)原告主張系爭土地為中華民國所有，由原告所管理，而被告
08 以系爭建物無權占用系爭土地之事實，業據其提出所述相
09 符之建物查詢資料、地籍圖、現況照片、國有基地租賃契約
10 書、切結書等件為證（見本院卷第17頁至第26頁、第123頁）
11 ，且有系爭土地謄本暨異動索引附卷可參（見本院卷第113頁
12 至第118頁），復經本院會同當事人及南投縣埔里地政人員履
13 勘現場屬實，有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第161頁至第1
14 72頁），且有系爭複丈成果圖為憑（見本院卷第185頁），
15 被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
16 狀對原告主張之事實爭執，依民事訴訟法第280條第3項規
17 定，視同自認，應認原告之主張，堪信為真實。從而，原告
18 依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求如主文第1項
19 所示，核屬有據。

20 (三)次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
21 其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
22 法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得
23 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，
24 故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
25 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
26 相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上
27 字第1695號判例意旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不
28 超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條
29 第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地
30 建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方
31 建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂

01 「年息10%為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必
02 須照申報價額年息10% 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商
03 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關
04 係及社會感情等情，以為決定（最高法院68年度台上字第30
05 71號判決意旨參照）。復按所謂土地總價額，係以法定地價
06 為準。而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地
07 價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機
08 關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申
09 報之地價。如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公
10 告地價80%為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政
11 機關估定之價額。此觀諸土地法第97條第1項、第105條、第
12 148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條等規定
13 自明。

14 (四)本件被告無權占用系爭土地如系爭複丈成果圖所示編號A、B
15 部分，業如前述，則原告依民法第179條規定，請求被告給
16 付自111年1月1日至113年2月29日止相當於租金之利益，及
17 自113年3月1日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付其
18 等相當租金之利益，即屬有據。又系爭土地遭占用部分位於
19 南投縣國姓鄉大長路，位於國姓鄉間，所在附近多為農地，
20 生活機能堪應屬普通，而系爭建物乃磚造之建築，且鄰近長
21 福國小，有本院勘驗筆錄暨現場照片在卷可憑（見本院卷第1
22 61頁至第172頁），是本院衡酌系爭土地所處位置、所在地區
23 繁榮程度與交通便利性，及系爭建物係供作店面使用等情，
24 認以系爭土地申報地價年息5%計算相當租金之不當得利為適
25 當。再系爭土地111至113年度申報地價為每平方公尺160
26 元，爰依上開標準計算原告得請求被告給付之金額如下（計
27 算式詳如附表）：1.自111年1月1日至113年2月29日止之不
28 當得利，共計935元。2.自113年3月1日起按月給付36元。從
29 而，原告請求被告給付自111年1月1日至113年2月29日期
30 間，無權占有系爭土地所受利益共計910元暨自113年4月26
31 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自113年3

01 月1日起至返還土地之日止，按月給付35元部分，核屬有
02 據。

03 (五)又承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
04 明文。訴外人黃進和及其繼承人即被告至110年12月31日止
05 共計積欠原告租金、違約金合計744元，則原告依民法上開
06 規定，請求被告給付租金、違約金744元及自113年4月26日
07 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，洵為有據，亦
08 應准許。

09 四、原告依民法第767條、第179條規定，以及國有基地租賃契約
10 關係請求判決如主文第1項、第2項、第3項所示部分，為有
11 理由，應予准許。

12 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易
13 程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3
14 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規
15 定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

16 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
17 酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

20 埔里簡易庭 法 官 陳怡伶

21 附件：南投縣埔里地政事務所113年8月27日埔土測字第226900號
22 複丈成果圖

23 附表：

24 期間	不當得利之計算式（單位：新 臺幣，元以下四捨五入）
自111年1月1日至113年2月29日止	$54 \text{ 平方公尺} \times 160 \text{ 元} \times 5\% \div 365 \times 790$ $= 935 \text{ 元}$
自113年3月1日起至返還系爭土地日 止	按月給付36元 $54 \text{ 平方公尺} \times 160 \text{ 元} \times 5\% \div 12 = 36$

25 以上為正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判
03 費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
05 書記官 洪妍汝