

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第95號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 黃慧婷律師

被告 林志成

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖一所示編號262(3)部分面積四一一點〇七平方公尺之地上物、如附圖一所示編號262(5)部分面積一點九六平方公尺之地上物、如附圖三所示編號262(2)部分面積二五三點九一平方公尺之地上物、坐落同段三六〇地號土地上如附圖二所示編號360(1)部分面積一三九點〇九平方公尺之地上物、坐落同段三六一地號土地上如附圖二所示編號361(1)部分面積五四點三二平方公尺之地上物、如附圖二所示編號361(3)部分面積六六點四八平方公尺之地上物、坐落同段三六三地號土地上之如附圖二編號363(1)部分面積一二一四點六八平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸拾陸萬零玖佰參拾貳元，及自民國一百一十三年七月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年六月一日至返還第一項土地之日，按月給付原告新臺幣參萬肆仟零陸拾陸元，及自各期應為給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項至第三項於原告以新臺幣壹仟貳佰柒拾柒萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參仟捌佰貳拾玖萬陸仟捌佰

01 柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或  
06 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
07 條第1項第3款定有明文。不變更訴訟標的，而補充或更正事  
08 實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法  
09 第256條亦有明定。本件原告原起訴請求被告應將坐落新北  
10 市○○區○○段000○○○○地號土地（下合稱系爭  
11 土地）上如起訴狀附圖一所示占用面積3925.5m<sup>2</sup>之建物拆  
12 除，並將該部分土地騰空返還原告，以及給付原告新臺幣  
13 （下同）567,560元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前  
14 開土地之日止，按週年利率5%計算之利息，且自民國111年  
15 1月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告53,972元，  
16 暨自各期應為給付日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
17 利息，最後變更聲明為被告應將坐落系爭262土地上如附圖  
18 一所示編號262(3)部分面積411.07m<sup>2</sup>之地上物、如附圖一所  
19 示編號262(5)部分面積11.96m<sup>2</sup>之地上物、如附圖三所示編號  
20 262(2)部分面積253.91m<sup>2</sup>之地上物、坐落系爭360土地上如附  
21 圖二所示編號360(1)部分面積139.09m<sup>2</sup>之地上物、坐落系爭3  
22 61土地上如附圖二所示編號361(1)部分面積54.32m<sup>2</sup>之地上  
23 物、如附圖二所示編號361(3)部分面積66.48m<sup>2</sup>之地上物、坐  
24 落系爭363土地如附圖二編號363(1)部分面積1214.68m<sup>2</sup>之地  
25 上物（前述地上物全部下合稱系爭地上物）拆除，並將該部  
26 分土地騰空返還原告，以及給付原告660,932元，及自變更  
27 訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
28 算之利息，且自113年6月1日起至返還前揭土地之日止，按  
29 月給付原告35,902元，暨自各期應為給付日之翌日起至清償  
30 日止，按週年利率5%計算之利息，核其請求拆除並騰空返  
31 還範圍及面積之補充或更正，一部屬補充或更正事實上之陳

01 述，一部屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，而其請求不當  
02 得利金額及遲延利息起算日之變更，則屬擴張或減縮應受判  
03 決事項之聲明，均與規定相符，應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：系爭土地為國有土地，原告為管理機關，被告所  
06 有或有事實上處分權之系爭地上物，無權占有如附表『占用  
07 國有土地地號』欄所示之國有土地如附圖一所示編號262  
08 (3)、262(5)、如附圖三所示編號262(2)、如附圖二所示編號36  
09 0(1)、361(1)、361(3)、363(1)部分，占用面積如附表『占用面  
10 積』欄所示，被告受有相當於租金之不當得利，並致原告受  
11 有損害，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規  
12 定，請求被告拆除系爭地上物並騰空返還占有土地，及給付  
13 於附表『原告請求不當得利期間』欄所受如附表『原告請求  
14 不當得利金額』欄所示之不當得利共660,932元本息，暨自1  
15 13年6月1日按月給付不當得利35,902元本息等語。並聲明：  
16 1.被告應將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原  
17 告。2.被告應給付原告660,932元，及自變更訴之聲明狀繕  
18 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.  
19 被告應自113年6月1日起至返還土地之日止，按月給付原告3  
20 5,902元，及自各期應為給付日之翌日起至清償日止，按週  
21 年利率5%計算之利息。4.願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：被告仍在努力達成合法承租國有土地的要件等語  
23 資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.  
24 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、原告主張系爭土地為國有土地，原告為管理機關，被告所有  
26 或有事實上處分權之系爭地上物，於附表『原告請求不當得  
27 利期間』欄之始日起迄今，占有如附表『占用國有土地地  
28 號』欄所示之國有土地如附圖一所示編號262(3)、262(5)、如  
29 附圖三所示編號262(2)、如附圖二所示編號360(1)、361(1)、3  
30 61(3)、363(1)部分，占用面積如附表『占用面積欄』所示等  
31 事實，有系爭土地謄本、房屋稅課稅資料、現況照片可稽

01 (見本院卷一第19頁至第29頁、第35頁至第52頁、本院卷二  
02 第23頁至第35頁、第53頁至第55頁)，復經本院現場勘驗屬  
03 實，並囑託新北市樹林地政事務所製有如附圖一至三所示之  
04 土地複丈成果圖在案，且為被告所不爭執(見本院卷二第50  
05 頁至第51頁)，堪信為真實。

06 四、本院之判斷：

07 (一)系爭地上物占有系爭土地有無正當權源？是否無權占有？

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
09 民事訴訟法第277條定有明文。以無權占有為原因，請求返  
10 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以  
11 非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之  
12 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之  
13 事實證明之。如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有  
14 理由。所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所  
15 有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。本件被告對於其  
16 所有或有事實上處分權之系爭地上物占有原告管理之如附表  
17 『占用國有土地地號』欄所示之國有土地等事實均無爭執，  
18 自應由被告就其占有係有正當權源等利己事實負舉證之責。

19 2.按國有財產法第42條第1項第2款之規定，不過得據以申請租  
20 用而已，而非對該管理機關負有出租義務之強制規定，其是  
21 否准許，仍須經受理機關之審查，非謂一經申請，即須負出  
22 租之義務，而無斟酌准駁之權。是以非公用國有土地之出租  
23 係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，管理機關就非  
24 公用國有土地占用人所為承租之要約，自有決定承諾出租與  
25 否之自由，並不負承諾出租之義務(最高法院100年度台上  
26 字第1132號判決參照)。本件被告以系爭地上物占有原告管  
27 理之如附表『占用國有土地地號』欄所示之國有土地如附圖  
28 一所示編號262(3)、262(5)、如附圖三所示編號262(2)、如附  
29 圖二所示編號360(1)、361(1)、361(3)、363(1)部分，被告縱依  
30 國有財產法第42條第1項第2款規定申請承租各該部分，管理  
31 機關即原告仍應依法審查，並有斟酌准駁出租與否之決定權

01 及自由，尚不因該規定而負有強制承諾出租之義務，且依國  
02 有財產法第42條第2項規定，各該國有土地之出租，應以書  
03 面為之，是在未經原告承諾出租並訂立書面契約以前，均無  
04 從據為被告占有之正當權源，被告復未提出其他足以證明其  
05 占有係有正當權源之事證，即屬無權占有。

06 (二)原告請求被告拆除系爭地上物並騰空返還占有土地有無理  
07 由？

08 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。  
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第767條第1項  
10 前段、中段所明定。

11 2.被告所有或有事實上處分權之系爭地上物占有原告管理之如  
12 附表『占用國有土地地號』欄所示之國有土地如附圖一所示  
13 編號262(3)、262(5)、如附圖三所示編號262(2)、如附圖二所  
14 示編號360(1)、361(1)、361(3)、363(1)部分，既無正當權源，  
15 而屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段、中段規  
16 定，請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還占有土地，洵屬  
17 有據。

18 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？金額若  
19 干？

20 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  
21 益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返  
22 還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書規定  
23 甚明。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社  
24 會通常之觀念。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其  
25 建築物申報總價年息10%為限。前開規定，於租用基地建築  
26 房屋之基地租金準用之，為土地法第105條、第97條第1項所  
27 明定。土地法第97條第1項所稱之土地價額，依土地法施行  
28 法第25條規定，係指法定地價。而土地所有權人依土地法所  
29 申報之地價，為法定地價。公有土地，以各該宗土地之公告  
30 地價為申報地價，免予申報，土地法第148條、平均地權條  
31 例施行細則第21條亦有明定。且基地租金之數額，除以基地

01 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程  
02 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地  
03 租金相比較，以為決定。

04 2.系爭土地為國有土地，公告地價即申報地價，而系爭土地於  
05 111年至112年之公告地價即申報地價均為3,600元/m<sup>2</sup>，於11  
06 3年之公告地價即申報地價均為3,800元/m<sup>2</sup>，有系爭土地騰  
07 本、公告地價查詢資料可考（見本院卷一第35頁至第41頁、  
08 本院卷二第39頁至第45頁），審之被告以系爭地上物占有系  
09 爭土地非供居住，且系爭土地及系爭地上物距國道三號尚  
10 近，鄰近新北市樹林區佳園路3段101巷及同巷62弄、80弄，  
11 附近多為公司、廠房，交通及工商繁榮程度尚可，有Google  
12 Map列印資料可按（見本院卷二第57頁至第80頁），則斟酌  
13 系爭土地之位置、工商繁榮程度、被告利用系爭土地之經濟  
14 價值與所受利益，以及被告對於原告主張相當於租金之不當  
15 得利按系爭土地申報地價年息5%計算未有爭執等一切情  
16 狀，認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當  
17 得利為適當，依此計算，原告請求被告給付於『原告請求不  
18 當得利期間』欄如附表『本院認定不當得利金額』欄所示之  
19 不當得利共660,932元（如附表編號1至14所示；其中『依右  
20 列計算式計算之不當得利金額』高於『原告請求不當得利金  
21 額』者，仍以『原告請求不當得利金額』為本院認定之不當  
22 得利金額），及自變更聲明狀繕本送達翌日起即113年7月4  
23 日（見本院卷一第333頁）起至清償日止，按週年利率5%計  
24 算之利息，並自113年6月1日起至返還占有土地之日止，按  
25 月給付原告34,066元（如附表編號15所示），暨自各期應為  
26 給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
27 要屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
29 規定，請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還該部分土地，  
30 以及給付原告660,932元，及自113年7月4日起至清償日止，  
31 按週年利率5%計算之利息，且自113年6月1日起至返還前揭

01 土地之日止，按月給付原告34,066元，及自各期應為給付日  
02 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
03 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

04 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假行，經核均  
05 與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗  
06 訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，應併駁回  
07 之。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌  
09 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

10 八、按依民事訴訟法施行法第19條規定，在民事訴訟法第77條之  
11 2第2項規定修正前已繫屬之本事件，仍應適用修正前同項  
12 「以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不  
13 併算其價額」之規定。而本件原告僅請求按月給付之不當得  
14 利部分一部敗訴，其敗訴部分不影響本件第一審訴訟標的價  
15 額之計算，是本件第一審訴訟費用仍應由被告負擔。

16 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
17 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日  
19 民事第四庭 法官 陳佳君

20 以上正本證明與原本無異。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日  
24 書記官 康閔雄

附表											
編號	地上物對應附圖與編號	占用國有土地地號(新北市樹林區南園段)	原告請求不當得利期間	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	年息	占用月數	原告請求不當得利金額(元:新臺幣)	依右列計算式計算之不當得利金額(元:新臺幣)	本院認定不當得利金額(元:新臺幣)	計算式
1	附圖一-262(3)	262	111年7月1日至112年12月31日	3,600	411.07	5%	18	110,988	110,988.90	<b>110,988</b>	$3,600 \times 411.07 \times 0.05 \times 18 / 12$
2	附圖一-262(3)	262	113年1月1日至113年3月31日	3,800	411.07	5%	3	19,524	19,525.83	<b>19,524</b>	$3,800 \times 411.07 \times 0.05 \times 3 / 12$
3	附圖一-262(5)	262	111年7月1日至112年12月31日	3,600	11.96	5%	18	3,222	3,229.20	<b>3,222</b>	$3,600 \times 11.96 \times 0.05 \times 18 / 12$
4	附圖一-262(5)	262	113年1月1日至113年3月31日	3,800	11.96	5%	3	567	568.10	<b>567</b>	$3,800 \times 11.96 \times 0.05 \times 3 / 12$
5	附圖二-360(1)	360	111年8月1日至112年12月31日	3,600	139.09	5%	17	35,462	35,467.95	<b>35,462</b>	$3,600 \times 139.09 \times 0.05 \times 17 / 12$
6	附圖二-360(1)	360	113年1月1日至113年3月31日	3,800	139.09	5%	3	6,606	6,606.78	<b>6,606</b>	$3,800 \times 139.09 \times 0.05 \times 3 / 12$
7	附圖二-361(1)	361	111年8月1日至112年12月31日	3,600	54.32	5%	17	13,838	13,851.60	<b>13,838</b>	$3,600 \times 54.32 \times 0.05 \times 17 / 12$
8	附圖二-361(1)	361	113年1月1日至113年3月31日	3,800	54.32	5%	3	2,580	2,580.20	<b>2,580</b>	$3,800 \times 54.32 \times 0.05 \times 3 / 12$
9	附圖二-361(3)	361	111年8月1日至112年12月31日	3,600	66.48	5%	17	16,949	16,952.40	<b>16,949</b>	$3,600 \times 66.48 \times 0.05 \times 17 / 12$
10	附圖二-361(3)	361	113年1月1日至113年3月31日	3,800	66.48	5%	3	3,156	3,157.80	<b>3,156</b>	$3,800 \times 66.48 \times 0.05 \times 3 / 12$
11	附圖二-363(1)	363	111年8月1日至112年12月31日	3,600	1214.68	5%	17	309,740	309,743.40	<b>309,740</b>	$3,600 \times 1214.68 \times 0.05 \times 17 / 12$
12	附圖二-363(1)	363	113年1月1日至113年3月31日	3,800	1214.68	5%	3	57,696	57,697.30	<b>57,696</b>	$3,800 \times 1214.68 \times 0.05 \times 3 / 12$
13	附圖三-262(2)	262	111年7月1日至112年12月31日	3,600	253.91	5%	18	68,544	68,555.70	<b>68,544</b>	$3,600 \times 253.91 \times 0.05 \times 18 / 12$
14	附圖三-262(2)	262	113年1月1日至113年3月31日	3,800	253.91	5%	3	12,060	12,060.73	<b>12,060</b>	$3,800 \times 253.91 \times 0.05 \times 3 / 12$
							編號1至14合計	660,932	660,985.88	<b>660,932</b>	
15			113年6月1日起按月計算之不當得利	3,800	2151.51	5%		35,902	34,065.58	<b>34,066</b>	$3,800 \times 2151.51 \times 0.05 \times 1 / 12$