

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第823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 程光儀律師

張義群律師

張庭維律師

複代理人 林泓均律師

林昶邑律師

被告 陳張麗玉

法定代理人 陳順吉

陳冠宏

訴訟代理人 陳建藏

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年3月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○段00000○00000
地號土地上如附圖編號25-12(1)、25-13(1)所示部分之地上
物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣9,714元及自民國114年2月7日起至清
償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國114年1月1日起至騰空返還第一項所示土地之
日止，按每月給付原告新臺幣1,619元。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，擴張或減縮應受判決事項之聲

01 明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定
02 有明文。本件原告原起訴主張：(一)被告應將新北市○○區○
03 ○段○○○○段00000地號土地上如附圖所示之「鐵皮廠房
04 (門牌：五股區四維路185巷42弄1號及3號)」等地上物拆
05 除、移除騰空後，將使用面積約53.65平方公尺之土地返還
06 予原告。(二)被告應將新北市○○區○○段○○○○段00000
07 地號土地上如附圖所示之「鐵皮廠房(門牌：五股區四維路
08 185巷42弄1號)」、「棚架」等地上物拆除、移除騰空後，
09 將使用面積約22.5平方公尺之土地返還予原告。(三)被告應給
10 付原告新臺幣(下同)10萬1,760元及自起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自民國111年7月
12 1日起至實際交還前二項聲明所示土地之日止，按每月給付
13 原告1,648元。嗣於114年2月6日具狀變更聲明如下所示，經
14 核原告訴之聲明第一、二項係依新北市新莊地政事務所土地
15 複丈成果圖測量結果變更如下所示，僅屬補充、更正事實上
16 陳述，使其聲明完足、明確，非為訴之變更或追加。又第三
17 項聲明變更係減縮應受判決事項之聲明，核與上揭規定相
18 符，應予准許。

19 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
20 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
21 前段定有明文。被告均經合法通知，無正當理由未到場，核
22 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
23 其一造辯論而為判決。

24 貳、實體事項：

25 一、原告主張：

26 (一)系爭土地為國有土地，並由原告管理中，被告自始未取得系
27 爭土地之使用權，卻於其上建門牌新北市○○區○○路000
28 巷00弄0號及3號鐵皮廠房建物(下稱系爭地上物)，無權占
29 用國有土地，原告本於管領國有財產之地位，自得依據民法
30 第767條第1項前段及中段之規定，請求被告拆除、剷除、移
31 除並騰空系爭地上物後，將系爭土地返還原告。

01 (二)被告無權占用原告如附圖所示系爭土地部分，被告受有使用
02 該部分土地之利益，致原告受損害。是原告自得依民法第17
03 9條規定請求被告支付自113年7月1日至113年12月31日止期
04 間，無權占用系爭土地之面積所受有相當於租金之利益，並
05 按國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項前段、國有
06 非公用不動產補償金計收基準表第1項規定，以系爭土地申
07 報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利：

08 1.系爭25之12地號土地，遭被告無權占用之面積為54平方公
09 尺，則自113年7月1日至113年12月31日(申報地價為5,800
10 元/平方公尺)，應按月返還1,305元之不當得利(計算式：
11 5,800元 \times 54 \times 0.05 \div 12=1,305元)，期間共應返還7,830元
12 (計算式：1,305元 \times 6=7,830元)。

13 2.系爭25之13地號土地，遭被告無權占用之面積為13平方公
14 尺，則自113年7月1日至113年12月31日(申報地價為5,800
15 元/平方公尺)，應按月返還314元之不當得利(計算式：5,8
16 00元 \times 13 \times 0.05 \div 12=314元，小數點以下無條件捨去)，期間
17 共應返還1,884元(計算式：314元 \times 6=1,884元)。

18 3.綜上，被告占用系爭土地，自113年7月1日至113年12月31日
19 止應返還原告共計9,714元之不當得利(計算式：7,830元+
20 1,884元=9,714元)，及自114年1月1日起至實際交還返還系
21 爭土地日止，按月給付1,619元(計算式：1,305元+314元
22 =1,619元)予原告。

23 (三)為此，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規
24 定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將新北市○○區○○
25 段○○○○段00000地號土地上如附圖2編號25-12(1)所示之
26 「鐵皮廠房(門牌：五股區四維路185巷42弄1號及3號)」
27 等地上物拆除、移除騰空後，將使用面積54平方公尺之土地
28 返還予原告。(二)被告應將新北市○○區○○段○○○○段00
29 000地號土地上如附圖2編號25-13(1)所示之「鐵皮廠房(門
30 牌：五股區四維路185巷42弄1號)」等地上物拆除、移除騰
31 空後，將使用面積13平方公尺之土地返還予原告。(三)被告應

01 給付原告9,714元及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息，另自114年1月1日起至實際交還
03 第一項聲明所示土地之日止，按每月給付原告1,619元。

04 二、被告則以：被告有意願向原告購買系爭土地，被告已繳納至
05 113年6月30日前之使用補償金，但實在難以取得其他14位共
06 有人之同意，而無法完成相關程序等語，資為抗辯，並聲
07 明：原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張其為系爭土地之管理者，被告於系爭土地上搭建鐵
10 皮廠房，無權占有使用原告管理如附圖所示25-12地號土地
11 面積54平方公尺、25-13地號面積13平方公尺之土地等情，
12 業據原告提出土地登記第一類謄本、異動謄本、土地使用現
13 況照片圖、地價查詢資料等為證（見本院卷第29至35頁、第
14 193至196頁、第221至223頁），並經本院囑託新北市新莊地
15 政事務所測量屬實，有新北市新莊地政事務所114年1月3日
16 莊地測字第1146070088號土地複丈成果圖在卷可稽（見本院
17 卷第199至200頁），且為被告所不爭執，自堪認定。

18 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
20 前、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
21 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
22 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
23 舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
24 之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
25 年度台上字第1552號判決意旨參照）。經查，被告所有之系
26 爭地上物占有系爭土地之範圍，前經本院囑託新北市新莊地
27 政事務所測量後，依該所檢送之土地複丈成果圖，其占有之
28 位置、面積如附圖所示，被告既不爭執其係無權占有系爭土
29 地，則原告請求被告將系爭土地上之系爭地上物拆除，將占
30 有土地返還原告，為有理由。

31 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，民法第179條定有明文。城市地方房屋之租金，以不
02 超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限；前條規
03 定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第1
04 05條定有明文。其次，所謂土地價額係指法定地價而言。土
05 地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人
06 未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地
07 價。公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申
08 報。土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例
09 施行細則第21條分別定有明文，故土地法第97條第1項、第1
10 05條所謂之申報總價，即指該土地之申報地價而言，其為公
11 有土地者，則以公告地價為申報地價。另基地租金之數額，
12 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
13 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
14 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
15 百分之10之最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參
16 照）。經查，系爭土地位於新北市五股區，附近主要為鐵皮
17 工廠及零星住家，附近以中興路二段、中山二路為交通要
18 道，鄰近國道一號高速公路，附近無學校，步行10分鐘範圍
19 內無餐廳、銀行或超商等情，有本院勘驗筆錄、google map
20 地圖及現場照片在卷可佐（本院卷第193-200頁）。查系爭
21 土地113年之公告地價為5800元/平方公尺，此有地價查詢資
22 料在卷可參（本院卷第221、223頁），本院斟酌系爭土地坐
23 落位置與附近生活機能、繁榮程度及交通便利性等一切情
24 狀，原告主張系爭土地相當於租金之不當得利以公告地價之
25 年息百分之5計算，堪稱適當。原告主張被告業已繳納至113
26 年6月30日前之土地使用補償金，是原告請求給付自113年7
27 月1日至113年12月31日止相當於租金之不當得利數額共計9,
28 714元（計算式：【系爭25之12地號土地：5,800元×54×0.05
29 ÷12×6】+【系爭25之13地號土地：5,800元×13×0.05÷12×
30 6】=9,714元），及自114年1月1日起至實際交還系爭土地
31 之日止，按每月給付原告1,619元（計算式：1,305元+314

元=1,619元)，為有理由，應予准許。

(四)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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告依上開規定，就上開相當租金之不當得利9,714元部分，請求自民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日即114年2月7日（見本院卷第243頁）起清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段規定、第179條，請求被告將系爭地上物拆除，並將占用之系爭土地返還予原告，及被告應給付原告9,714元及自114年2月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自114年1月1日起至返還該部分土地之日止，按月給付原告1,619元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
民事第七庭 法官 劉明潔

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 114 年 3 月 21 日
書記官 楊鵬逸