

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第84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

複代理人 林昶邑律師

林泓均律師

張庭維律師

訴訟代理人 張義群律師

被告 黃子文

訴訟代理人 黃勝文律師

複代理人 周子新律師

訴訟代理人 黃唐施律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告應將坐落新北市樹林區南園段220、221、222、223、224、225、269、270地號土地上如附圖所示編號220(1)、220(2)、221、221(1)、221(2)、221(3)、221(4)、221(5)、221(7)、222、222(1)、222(2)、222(4)、222(5)、223、223(1)、223(2)、223(4)、224、224(1)、224(2)、224(4)、225(1)、269、269(1)、270(1)部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

□被告應給付原告新臺幣429萬2,424元，自民國113年1月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

□被告應自民國114年1月1日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣5萬3,912元。

□訴訟費用由被告負擔。

□本判決主文第一項於原告以新臺幣2,145萬2,600元供擔保後，得假執行；但被告得以新臺幣6,435萬7,902元預供擔保而免為

01 假執行。

02 □本判決主文第二項於原告以新臺幣143萬元為被告供擔保後，
03 得假執行；但被告得以新臺幣429萬2,424元預供擔保而免為假
04 執行。

05 □本判決主文第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣1萬8,000
06 元供擔保後，得假執行；但被告每期得以新臺幣5萬3,912元預
07 供擔保而免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 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
11 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
12 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
13 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查，原
14 告起訴時原僅聲明請求被告拆除其所管領新北市○○區○○
15 段000○○000○○000○○000地號土地(下稱系爭221、222、
16 223、224、269地號土地)上之地上物，並返還所占用之土地
17 暨給付不當得利金額，嗣經新北市樹林地政事務所現場測量
18 後發現被告另占用其管領新北市○○區○○段000○○000○○0
19 0地號土地(下稱系爭220、225、270地號土地，與上開系爭2
20 21、222、223、224、269地號土地，合稱系爭土地)，乃追
21 加聲明請求被告拆除系爭220、225、270地號土地上之地上
22 物，並返還所占用之土地暨給付不當得利金額，核屬本於被
23 告無權占用原告所管領土地之同一基礎事實，應予准許。至
24 於原告起訴後就其聲明請求被告拆除地上物之位置及占用面
25 積部分，依新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖(下稱附
26 圖)測量結果變更如下聲明所示，僅屬補充、更正事實上陳
27 述，使其聲明完足、明確，非為訴之變更或追加。

28 二、次按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖為國有，
29 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故管領機關得對於
30 是類財產起訴，代國家主張所有權人之權利(最高法院51年
31 台上字第2680號判例意旨參照)。查系爭土地之所有權人為

01 中華民國，財政部國有財產署為管理者，而原告則為財政部
02 國有財產署所設之分署，有系爭土地建物查詢資料附卷可稽
03 （見本院卷第37至40、42、243至245頁），是依上開說明，
04 原告自得本於管理機關之地位，代國家主張系爭土地所有人
05 之權利，起訴請求被告返還系爭土地，暨請求返還相當於租
06 金之不當得利，併予敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：原告為系爭土地之管理機關，被告無合法占有權
09 源，竟於民國94年起，在系爭土地上如附圖所示編號220
10 (1)、220(2)、221、221(1)、221(2)、221(3)、221(4)、22
11 1(5)、221(7)、222、222(1)、222(2)、222(4)、222(5)、2
12 23、223(1)、223(2)、223(4)、224、224(1)、224(2)、224
13 (4)、225(1)、269、269(1)、270(1)部分，搭建鐵皮建物、
14 水泥基座及鋪設水泥地、道路等地上物(下統稱系爭地上
15 物)，爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告
16 拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還原告，爰併依民法
17 179條規定，請求被告自106年6月1日起至113年12月31日止
18 占用系爭土地期間，給付原告依系爭土地公告地價年息5%
19 計算之不當得利共計新臺幣429萬2,424元（其中被告已繳納
20 自106年6月1日至113年6月30日止占用系爭220地號土地期間
21 之不當得利，故系爭220地號土地之不當得利請求期間為自1
22 13年7月1日起至113年12月31日止），且因被告占用系爭土
23 地之事實仍繼續存在，故被告自114年1月1日起至返還系爭
24 土地之日止，應按月給付原告相當於租金之不當得利5萬3,9
25 12元等語。其聲明為：

26 如主文第一項所示。

27 被告應給付原告4,292,424元，及自民事變更聲明狀繕本送
28 達翌日起至清償日，按年息5%計算之利息，另自114年1月1
29 日起至被告返還系爭土地之日止，按月給付原告53,912元。

30 願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告辯稱：(一)伊係於93年間自佃農「林鐘」購買系爭土地使

01 用，並於94年起於系爭土地上搭建系爭地上物，原告曾就伊
02 占用系爭土地之事實提起竊佔告訴，業經新北地方檢察署
03 （下稱新北地檢署）檢察官以110年度偵字第42025號不起訴
04 處分確定在案，故伊擁有合法占用權源。(二)縱認伊並無合法
05 占有權源，惟原告長年未使用系爭土地之所有權，坐令被告
06 在系爭土地上長年耕作、使用工寮、建築廠房、種植果樹
07 等，待被告耗費甚鉅之時，始為本件訴訟，請求伊除去地上
08 物交付土地，依最高法院56年台上1708號判決意旨，原告實
09 有權利濫用之嫌，且有違誠信原則，應駁回原告之訴，況伊
10 實願意繳納系爭土地合理之使用補償金，請原告將系爭土地
11 出租予被告。(三)系爭土地附近並無其他建物，係為荒草瀰漫
12 之地，交通極為不便，又鄰近柑園工業區，有工業廢氣、畜
13 物廢棄等臭氣熏天，衛生堪慮，原告逕以每月6,072元至2萬
14 7174元等不均金額作為不當得利之請求基礎，顯屬過高等
15 語。其聲明為：原告之訴及假執行之聲明駁回，並陳明如受
16 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張系爭土地為其所管理，而被告為系爭地上物之事實
18 上處分權人等事實，業據原告提出土地勘查表一使用現況略
19 圖、土地建物查詢資料、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、
20 新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書（見本院卷第33頁、
21 第37至42頁、第57至61頁、第121至133頁）為憑，並有本院
22 現場履勘後囑託新北市樹林地政事務所測繪之113年7月26日
23 及同年12月11日土地複丈成果圖表共2份（見本院卷第217、
24 297頁）在卷可稽，復為被告所不爭，自堪信為真實。惟原
25 告主張：被告無權以系爭地上物占有系爭土地乙情，則為被
26 告所否認，並以前詞置辯。

27 四、本院之判斷：

28 (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。
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
30 者，得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。以無權占
31 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有

01 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
02 被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係
03 有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求
04 為有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨參
05 照）。經查，被告就其以系爭地上物占用系爭土地並不爭
06 執，雖辯稱：其係於93年間自佃農「林鐘」購買系爭土地使用
07 用權云云，然被告始終未能提出向「林鐘」購買系爭土地之
08 買賣契約書及「林鐘」有使用系爭土地之正當權源相關證據
09 資料，自難認其有權使用系爭土地。另原告對被告提出竊佔
10 系爭221、222、223、224、269地號土地之告訴，固經新北
11 地方檢察署以110年度偵字第42025號為不起訴處分確定在
12 案，惟觀諸該處分書理由第二點記載：「…查本件被告黃子
13 文之部分，相同犯罪事實已經臺灣新北地方法院以95年度簡
14 字第1034號判決有期徒刑3月，並於95年6月30日判決確定，
15 有刑案資料查註紀錄表、土地登記謄本在卷可稽，自應為不
16 起訴之處分」（見本院卷第68頁），可知上開不起訴處分書非
17 認定被告有占用系爭土地之合法權源。被告既無法證明其占
18 用系爭土地有何正當法律權源，自屬無權占用。至被告抗辯
19 原告上揭請求屬於權利濫用、有違誠信原則云云，惟被告既
20 無占有系爭土地之正當權源，已如前述，則原告上揭請求，
21 核屬正當權利之行使，且未逾越該權利之本質及經濟目的，
22 自非以損害被告為主要目的，要無違反誠信原則而有權利濫
23 用之情事，被告前揭所辯，洵無可採。基上，原告依民法第
24 767條第1項規定，請求被告將系爭土地如附圖所示編號220
25 (1)、220(2)、221、221(1)、221(2)、221(3)、221(4)、22
26 1(5)、221(7)、222、222(1)、222(2)、222(4)、222(5)、2
27 23、223(1)、223(2)、223(4)、224、224(1)、224(2)、224
28 (4)、225(1)、269、269(1)、270(1)上之系爭地上物拆除，
29 並將所占用上開土地返還原告，核屬有據，應予准許
30 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人不動產，

01 可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法
02 院61年台上字第1695號判例參照）。被告無權占有系爭土
03 地，業如前述，則被告受有占有、使用、收益系爭土地之利
04 益，致原告受有相當於租金之損害，則原告依不當得利返還
05 請求權，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。
06 又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
07 價年息10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，
08 土地法第97條第1項、第105條定有明文。復按公有土地以
09 各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權
10 條例施行細則第21條定有明文。另基地租金之數額，除以基
11 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
12 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
13 地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%之
14 最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查，
15 系爭土地之公告地價如附表所示，有原告所提公告地價查詢
16 資料（見本院卷第327至341頁）附卷可佐，另查系爭土地雖位
17 於郊外樹林地處，然對外之交通透過步行即可抵達新北市樹
18 林區佳園路3段101巷62弄之聯絡道路，而附近土地之利用方
19 式，大多為種植農作物或為工業廠房使用，有本院依職權上
20 網查詢地籍圖資網路便民服務系統列印之航照地圖（見本院
21 卷第347頁）在卷可憑，是本院衡酌系爭土地所處位置、所在
22 地區繁榮程度與交通便利性等情，認原告以系爭土地公告地
23 價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬合理。依此計
24 算，原告請求被告給付如附表所示期間相當於租金之不當得
25 利共4,292,424元，及自114年1月1日起至返還上開占用系爭
26 土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利53,912元（計
27 算式詳如附表所示），為有理由，應予准許。

28 五、從而，原告依民法第767條第1項規定、第179條第1項規定，
29 請求被告拆除系爭地上物，並將該部分占用土地騰空返還予
30 原告，暨請求被告給付其429萬2,424元，及自民事變更聲明
31 狀繕本送達翌日即自113年1月7日起（見本院卷第345頁）至清

01 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並自114年1月1日
 02 起至返還該部分土地之日止，按月給付原告5萬3,912元，為
 03 有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行
 04 及免為假執行，與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金
 05 宣告之。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經審酌
 07 後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
 10 民事第四庭 法官 古秋菊

11 以上正本係照原本作成

12 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。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
 14 書記官 劉馥瑄

15 附表：

16

占用土地	占用面積 (單位： m ²)	請求期間	公告地 價適用 年份	公告地價 (單位： 元/m ²)	占用 月數	自106年6月1日起至 113年12月31日止被 告應給付之不當得 利數額 計算式：土地面積× 申報地價×5%/12月× 占用月數(無條件 捨去)	114年1月1日起至拆除 地上物騰空返還土地 之日止，被告應按月 給付相當於租金之不 當得利數額
新北市○ ○區○○ 段000地 號土地	104.39	113/07/01- 113/12/31	113/01	3,800	6	$104.39 \times 3,800 \times 5\% / 12 \times 6 = 9,912$	$104.39 \times 3,800 \times 5\% / 12 = 1,652$
新北市○ ○區○○ 段000地 號土地	1,004.75	106/06/01- 106/12/31	105/01	3,000	7	$3,000 \times 1,004.75 \times 5\% / 12 \times 7 + 3,300 \times 1,004.75 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,300 \times 1,004.75 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,600 \times 1,004.75 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,800 \times 1,004.75 \times 5\% / 12 \times 12 = 1,303,633$	$3,800 \times 1,004.75 \times 5\% / 12 = 15,908$
		107/01/01- 108/12/31	107/01	3,300	24		
		109/01/01- 110/12/31	109/01	3,300	24		
		111/01/01- 112/12/31	111/01	3,600	24		
		113/01/01- 113/12/31	113/01	3,800	12		

新北市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	620.44	106/06/01- 106/12/31	105/01	3,000	7	$3,000 \times 620.44 \times 5\% / 12 \times 7 + 3,300 \times 620.44 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,300 \times 620.44 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,600 \times 620.44 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,800 \times 620.44 \times 5\% / 12 \times 12 = 804,993$	$3,800 \times 620.44 \times 5\% / 12 = 9,823$
		107/01/01- 108/12/31	107/01	3,300	24		
		109/01/01- 110/12/31	109/01	3,300	24		
		111/01/01- 112/12/31	111/01	3,600	24		
		113/01/01- 113/12/31	113/01	3,800	12		
新北市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	684.79	106/06/01- 106/12/31	105/01	3,000	7	$3,000 \times 684.79 \times 5\% / 12 \times 7 + 3,300 \times 684.79 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,300 \times 684.79 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,600 \times 684.79 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,800 \times 684.79 \times 5\% / 12 \times 12 = 888,441$	$3,800 \times 684.79 \times 5\% / 12 = 10,842$
		107/01/01- 108/12/31	107/01	3,300	24		
		109/01/01- 110/12/31	109/01	3,300	24		
		111/01/01- 112/12/31	111/01	3,600	24		
		113/01/01- 113/12/31	113/01	3,800	12		
新北市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	529.27	106/06/01- 106/12/31	105/01	3,000	7	$3,000 \times 529.27 \times 5\% / 12 \times 7 + 3,300 \times 529.27 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,300 \times 529.27 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,600 \times 529.27 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,800 \times 529.27 \times 5\% / 12 \times 12 = 686,697$	$3,800 \times 529.27 \times 5\% / 12 = 8,380$
		107/01/01- 108/12/31	107/01	3,300	24		
		109/01/01- 110/12/31	109/01	3,300	24		
		111/01/01- 112/12/31	111/01	3,600	24		
		113/01/01- 113/12/31	113/01	3,800	12		
新北市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	16.58	106/06/01- 106/12/31	105/01	3,000	7	$3,000 \times 16.58 \times 5\% / 12 \times 7 + 3,300 \times 16.58 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,300 \times 16.58 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,600 \times 16.58 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,800 \times 16.58 \times 5\% / 12 \times 12 = 21,441$	$3,800 \times 16.58 \times 5\% / 12 = 262$
		107/01/01- 108/12/31	107/01	3,300	24		
		109/01/01- 110/12/31	109/01	3,300	24		
		111/01/01- 112/12/31	111/01	3,600	24		
		113/01/01- 113/12/31	113/01	3,800	12		
新北市○ ○區○○ 段 000 地 號土地	444.01	106/06/01- 106/12/31	105/01	3,000	7	$3,000 \times 444.01 \times 5\% / 12 \times 7 + 3,300 \times 444.01 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,300 \times 444.01 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,600 \times 444.01 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,800 \times 444.01 \times 5\% / 12 \times 12 = 576,090$	$3,800 \times 444.01 \times 5\% / 12 = 7,030$
		107/01/01- 108/12/31	107/01	3,300	24		
		109/01/01- 110/12/31	109/01	3,300	24		
		111/01/01- 112/12/31	111/01	3,600	24		
		113/01/01- 113/12/31	113/01	3,800	12		
新北市○ ○區○○	0.95	106/06/01- 106/12/31	105/01	3,000	7	$3,000 \times 0.95 \times 5\% / 12 \times 7 + 3,300 \times 0.95 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,300 \times 0.95 \times 5\% / 12 \times 24 = 7,030$	$3,800 \times 444.01 \times 5\% / 12 = 7,030$
		107/01/01-	107/01	3,300	24		

(續上頁)

01

段 000 地 號土地	108/12/31					$\times 5\% / 12 \times 24 + 3,600 \times$ $0.95 \times 5\% / 12 \times 24 + 3,$ $800 \times 0.95 \times 5\% / 12 \times 12$ $= 1,217$	
	109/01/01- 110/12/31	109/01	3,300	24			
	111/01/01- 112/12/31	111/01	3,600	24			
	113/01/01- 113/12/31	113/01	3,800	12			
總計						4,292,424	53,912