

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第119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 吳志南律師

複代理人 李彥華律師

辜柏翰律師

被告 王欽明

訴訟代理人 謝庭恩律師

複代理人 簡欣柔律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年3月19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000、000地號土地上如附件（即新北市樹林地政事務所114年3月24日複丈成果圖）所示編號000(0)、000(0)，門牌號碼為新北市○○區○○街000巷0號之地上物拆除，並將占用土地返還予原告。

二、被告應給付原告新台幣（下同）122,301元，及自民國113年12月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應給付原告45,205元，及自113年10月1日起至履行本判決主文第一項所示內容完畢之日止，按月給付原告10,572元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔78%，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分於原告以4,300,000元供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，以12,920,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴聲明：

01 (一)被告應將坐落新北市○○區○○段000、000地號土地上如
02 附件（即新北市樹林地政事務所114年3月24日複丈成果
03 圖）所示編號000(0)、000(0)，門牌號碼為新北市○○區
04 ○○街000巷0號之地上物（下稱「0號地上物」）拆除，
05 並將占用土地返還予原告。

06 (二)被告應將坐落新北市○○區○○段000、000、000及000地
07 號土地上如附件所示編號000(0)、000(0)、000(0)、000
08 (0)，門牌號碼為新北市○○區○○街000號之地上物（下
09 稱「000號地上物」）拆除，並將占用土地返還予原告。

10 (三)被告應給付原告122,301元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 (四)被告應自113年10月1日起，至交還一、二項所示土地之日
13 止，按月給付原告13,589元。

14 (五)願供擔保請准宣告假執行。

15 並主張略以：

16 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
17 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
18 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
19 次按最高法院91年度台上字第2578號民事判決意旨：「原
20 告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就
21 物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非
22 無權占有為抗辯者，被告應就其占有係有正當權源之事實
23 證明之。」查坐落新北市○○區○○段如聲明所示之土地
24 均為國有土地（下稱系爭土地、系爭國有土地），由財政
25 部國有財產署經營。被告迄今並未取得任何合法占有系爭
26 土地之權源，卻以其所有、且未辦理保存登記之門牌號碼
27 「新北市○○區○○街000巷0號」之磚及鐵皮造廠房（即
28 0號地上物），以及門牌號碼「○○街000號」之磚及鐵皮
29 造二層房屋（即000號地上物），無權占用系爭土地。原
30 告前於113年9月13日委請律師寄發存證信函，要求被告自
31 行依限騰空返還系爭土地並繳納使用補償金，惟被告迄今

置之不理，嚴重影響國產權益。

(二)本案經新北市樹林地政事務所於114年3月24日進行現場測量，確認被告無權占用之確切範圍如下：①被告所有之0號地上物，無權占用新北市○○區○○段000、000地號土地，其占用範圍如複丈成果圖所示編號000(0)、000(0)所示。②被告所有之000號地上物，無權占用新北市○○區○○段000、000、000及000地號土地，其占用範圍如複丈成果圖所示編號000(0)、000(0)、000(0)、000(0)。

(0)。另依複丈成果圖所示，系爭房屋雖另占用新北市○○區○○段000地號國有土地，惟此部分占用事實所生之物上請求權及相當租金不當得利請求權，前已另案經鈞院板橋簡易庭112年度板簡字第1346號民事判決確定在案，故不列入本件訴訟之請求範圍。原告爰依民法第767條第1項中段規定，請求被告將上開占用系爭國有土地之地上物拆除；並依民法第767條第1項前段規定，請求被告將所占用之系爭國有土地返還予原告。

(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、不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條分別定有明文。復按臺灣高等法院111年度上字第1328號民事判決意旨：「無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。」此外，土地法第97條第1項及第105條規定，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百分之10為限，此規定於租用基地建築房屋準用之。再依「國有非公用不動產被占用處理要點」第7點本文及「國有非公用不動產使用補償金計收基準表」第1項規定：「占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占

01 用人追收。……房地或基地：土地每年以當期土地申報地
02 價總額乘以百分之五計收。」經查，被告所有之3號、000
03 號地上物無權占用系爭國有土地，原告自得依上開規定請
04 求被告返還其無權占用期間所受之利益，即相當於租金之
05 不當得利。

06 (四)本案經地政機關測量後，確認被告總占用面積合計為130
07 4.55平方公尺。原告依據「國有非公用不動產使用補償金
08 計收基準表」第1項規定，以各年度當期之土地申報地價
09 (2,500元/平方公尺)乘以年息5%作為計算標準，並未逾
10 越土地法第97條及第105條所定之年息上限，自屬妥適。
11 原告爰請求各筆土地自113年1月1日起至113年9月30日
12 止，相當於租金之不當得利。計算如下：

- 13 1.○○段000地號：占用面積974.14平方公尺。按月給付
14 金額為10,147元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 974.14 \times 5\%$ ）。113年1月至9月請求金額為91,323元。
- 15 2.○○段000地號：占用面積40.84平方公尺。按月給付金
16 額為425元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 40.84 \times 5\%$ ）。
17 113年1月至9月請求金額為3,825元。
- 18 3.○○段000地號：占用面積42.56平方公尺。按月給付金
19 額為443元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 42.56 \times 5\%$ ）。
20 113年1月至9月請求金額為3,987元。
- 21 4.○○段000地號：占用面積88.3平方公尺。按月給付金
22 額為920元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 88.3 \times 5\%$ ）。1
23 13年1月至9月請求金額為8,280元。
- 24 5.○○段000地號：占用面積96.45平方公尺。按月給付金
25 額為1,005元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 96.45 \times$
26 5% ）。113年1月至9月請求金額為9,045元。
- 27 6.○○段000地號：占用面積62.26平方公尺。按月給付金
28 額為649元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 62.26 \times 5\%$ ）。
29 113年1月至9月請求金額為5,841元。
- 30 7.綜合上述，被告每月應給付之相當於租金不當得利應為
31

13,589元。被告應給付自113年1月1日起至113年9月30日止相當於租金之不當得利總計為122,301元；另應自113年10月1日起，至交還占用土地之日止，按月給付原告13,589元。

(五)被告針對0號地上物辯稱原告「已受理土地標租」云云。

惟查，原告針對該標的現已「暫緩辦理現狀標租」，且目前尚未有開放標租之確切期程。被告既未取得合法租賃權源，其無權占用之事實即不因曾經申請或主張有無受理標租而受影響，所辯顯不足採。

(六)另被告雖稱000號地上物已據其自行拆除完畢云云。惟被告恐係將拆除後的廢棄物非法就地掩埋，其提出的清運證明並未載明將廢棄物全部清運完畢，可見被告仍有違法占用國有土地之情無誤等語。

二、被告聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。並略以下列情詞置辯：

(一)關於000號地上物部分，被告業已自行拆除完畢並返還土地予原告。被告於本案起訴之初即表示，待地政機關測量確認前開建物占用新北市○○區○○段000等地號之實際範圍後，願自行拆除。顯示被告並無長期無權占用之惡意，僅係針對占用範圍之界定需有明確之科學依據。被告於審理期間積極辦理拆除工程。雖於114年10月間，因連日豪雨造成施工困難，致使拆除進度稍有延宕，被告仍持續進行工程，並適時陳報施工照片予鈞院。被告確已於114年11月4日將000號地上物全部拆除完畢，該建物既已不復存在，原告此部分拆屋還地之請求，已失其標的，應予駁回。

(二)針對原告質疑被告將000號地上物拆除後之廢棄物就地掩埋一事，純屬誤會。被告早於114年11月4日即委託昌晉有限公司及原土實業股份有限公司進行廢棄物載運作業。000號地上物本係被告出租予第三人開設「中古車行」，其用途僅係停放車輛，並以簡單木作隔間作為辦公室使用，

01 故清運單據上記載之內容多為木材，並無可疑之處，相關
02 清運事宜均係委託專業人員（葉柏信）處理。被告確已依
03 法定程序清運廢棄物，並檢附「廢棄物產生源隨車證明文
04 件」為證，絕無就地掩埋廢棄物之情事。至原告要求被告
05 應檢附土地無污染之檢測證明云云，係強加被告法律上所
06 無的義務。被告既已確實履行拆除建物之義務，是否檢附
07 土地無污染證明，與原告依民法第767條請求「拆屋還
08 地」之訴訟標的及法律要件完全無涉，原告此部分主張實
09 無理由。

10 (三)關於0號地上物部分，被告現正就其坐落土地向原告申請
11 辦理標租程序。目前該申請案已由原告機關受理，並由相
12 關機關進行審查評估，後續將進行選列及公告作業。0號
13 地上物先前因本件訴訟繫屬，曾遭新北市政府經濟發展局
14 列管，導致被告一度無法聲請標租土地。被告主觀上極具
15 承租意願，希望以付費使用之方式合法化建物使用權。既
16 然被告已積極依循法規辦理標租程序，若原告仍堅持拆
17 除，恐造成司法資源與行政資源之雙重浪費。為利消弭兩
18 造訟累，被告懇請原告考慮撤回此部分之起訴，或待標租
19 程序完成後，由兩造以租賃契約取代訴訟糾紛。

20 (四)關於原告主張相當於租金之不當得利部分，其請求金額顯
21 然過高。按土地法第97條第1項及第105條規定，建築基地
22 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為
23 限，該10%之規定係指租金之「最高限額」，而非固定標
24 準。法院決定租金數額時，應斟酌基地位置、工商業繁榮
25 程度、承租人利用基地之經濟價值、所受利益及鄰地租金
26 等各項因素，並非必須達最高限額。被告所占用之新北市
27 ○○區○○段000、000地號土地，地理位置偏僻，周遭環
28 境顯少有商家聚集，亦缺乏人潮流量。該處並非繁榮之工
29 商業區，被告利用該基地所獲得之經濟利益極為有限。原
30 告未斟酌實地狀況，其計算不當得利之數額顯屬過高等
31 語。

01 三、兩造不爭執之事實：

02 (一)被告有以0號地上物、000號地上物無權占用原告管理之系
03 爭國有土地。

04 (二)對於如附件所示新北市樹林地政事務所114年3月24日複丈
05 成果圖所為之測量結果均不爭執。

06 (三)被告於114年11月4日已將000號地上物拆除。

07 四、就原告請求被告拆除0號地上物，並將如附件所示編號000
08 (0)、000(0)部分之土地返還原告一事，本院認定如下：

09 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
10 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
11 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
12 本件原告主張被告所有之0號地上物，係無權占用原告所
13 管理之國有財產即附件所示編號000(0)、000(0)部分之土
14 地等情，為被告所不爭執，自堪信屬實。

15 (二)被告雖辯稱，已向國有財產署申請標租，願以合法程序給
16 付租金以使用上開土地云云。惟迄至本院言詞辯論終結之
17 日止，被告並未能證明其已取得使用上開土地之合法權
18 源，或提出其於確定之期限內即將可以合法使用上開土地
19 之證明。而原告則具狀表明：國有財產署「不同意」本件
20 被告標租之申請等情，甚為明確。是以，本件被告辯稱其
21 有意向國有財產署租用上開土地，故原告之請求無保護必
22 要云云，顯然於法無據，不能採信。

23 (三)綜上，本件原告請求被告應將0號地上物拆除，並將上開
24 土地返還予有權管理機關即原告，自屬可採。

25 五、就原告請求被告拆除000號地上物，並將如附件所示編號000
26 (0)、000(0)、000(0)、000(0)部分之土地返還原告一事，
27 本院認定如下：

28 (一)被告就其000號地上物無權占用原告上開土地一事並不爭
29 執，但辯稱已於114年11月4日將000號地上物拆除完畢，
30 並通知原告返還上開土地予原告。原告就000號地上物已
31 拆除一事並不爭執，惟主張被告係將拆除廢棄物就地掩

01 理，被告需提供土地污染檢測證明給原告，才算合法的歸
02 還土地等語。

03 (二)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之
05 分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態
06 事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。對於自己主
07 張之事實已盡證明之責後，對其主張於抗辯之事實，並無
08 確實證明方法或僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之
09 非真正；另主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關
10 係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他方主
11 張有利於己之事實，則應由他方舉證證明之。

12 (三)本件被告辯稱其已將000號地上物拆除完畢一事，業據其
13 提出現場照片及廢棄物產生源隨車證明文件等件為證（見
14 本院第137、145、147、151頁），本院觀諸上開照片，可
15 見上開土地業已完全整平，並無物品任意堆置之情形，依
16 我國成年人一般肉眼可識之認知標準，應可認該土地上之
17 000號地上物已經全部拆除遷移無誤。再者，本件被告既
18 有委託業者進行廢棄物清運處理（此為原告所不爭執），
19 則有何必要只清運其中一部分，而就其他部分再行費工挖
20 掘地面加以就地掩埋之理？此亦與常情有違。復以，原告
21 指稱有在上開土地掩埋廢棄物之事實，既為被告所否認，
22 此一變態事實自應由原告負舉證之責。而原告迄至本院言
23 詞辯終終結前，均未就此事提出任何證據加以證明，其主
24 張尚難遽信。

25 (四)綜上所述，本件原告並不能證明依據現狀，被告仍有無權
26 占用上開土地之事實存在，則其此部分之請求即乏所據，
27 難予准許。

28 六、就原告請求被告給付無權占用系爭土地，相當於租金之不當
29 得利部分，本院認定如下：

30 (一)本件被告就其無權占用國有土地應為不當得利之給付一
31 事，並不爭執。惟就不當得利數額之計算方式，兩造各有

主張。按土地法第97條第1項及第105條規定，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百分之10為限，此規定於租用基地建築房屋準用之。再依「國有非公用不動產被占用處理要點」第7點本文及「國有非公用不動產使用補償金計收基準表」第1項規定：「占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占用人追收。……房地或基地：土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五計收。」等規定觀之，此為政府機關向占用國有土地者追徵使用補償金之統一標準，具有相當之參考價值，且該標準通常較市場租金更為便宜，亦為本院辦理相關土地案件依職權所知之事項。是以，本件原告主張以上開標準計算本件被告無權占用系爭土地之相當於租金不當得利一節，應屬合理可採。被告空言辯稱上開標準計算之費用過高云云，並未提出任何證明，自難遽信。從而，本件計算被告無權占用土地之不當得利，應以各年度當期之土地申報地價，即每平方公尺2,500元，乘以年息5%作為一年租金之計算標準。原告於本案請求被告自113年1月1日起至113年9月30日止占用系爭土地，相當於租金之不當得利，並未逾租金請求權之短期時效，自屬可採。茲就此部分不當得利數額，計算如下：

- 1.就被告占用○○段000地號土地（即如附件000（0）部分）：占用面積974.14平方公尺。應按月給付之金額為10,147元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 974.14 \times 5\% = 10,147$ ）。113年1月至9月之加總金額為91,323元。
- 2.就被告占用○○段000地號土地（即如附件000（0）部分）：占用面積40.84平方公尺。應按月給付金額為425元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 40.84 \times 5\% = 425$ ）。113年1月至9月之加總金額為3,825元。
- 3.就被告占用○○段000地號土地（即如附件000（0）部分）：占用面積42.56平方公尺。應按月給付金額為443元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 42.56 \times 5\% = 443$ ）。11

3年1月至9月之加總金額為3,987元。

4.就被告占用○○段000地號土地（即如附件000（0）部分）：占用面積88.3平方公尺。應按月給付金額為920元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 88.3 \times 5\% = 920$ ）。113年1月至9月之加總金額為8,280元。

5.就被告占用○○段000地號（即如附件000（0）部分）：占用面積96.45平方公尺。應按月給付金額為1,005元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 96.45 \times 5\% = 1,005$ ）。113年1月至9月之加總金額為9,045元。

6.就被告占用○○段000地號（即如附件000（0）部分）：占用面積62.26平方公尺。應按月給付金額為649元（計算式： $2,500 \times 1/12 \times 62.26 \times 5\% = 649$ ）。113年1月至9月之加總金額為5,841元。

7.綜上，被告應給付其無權占用系爭土地，自113年1月1日起至113年9月30日止，相當於租金之不當得利總計為122,301元，自應返還予原告。

(二)原告請求被告自113年10月1日起，至交還系爭土地之日止，給付相當於系爭土地租金之不當得利，本於上述相同之理由，於法有據，為可採信。茲就其金額計算如下（參照前點之計算結果）：

1.就被告占用○○段000、000地號土地（即如附件000（0）、000（0）部分）：應按月給付金額應為10,572元（計算式： $10,147 + 425 = 10,572$ ）。

2.就被告占用○○段000、000、000、000、000地號土地（即如附件000（0）、000（0）、000（0）、000（0）、000（0）部分）：應按月給付金額總計為3,442元（計算式： $425 + 443 + 920 + 1005 + 649 = 3,442$ ）。又此部分被告已於114年11月4日拆除000號地上物將土地返還予原告，業經本院認定如前。故被告無權占用之期間應自113年10月1日起計算至114年11月4日止，共計13月又15日，此部分相當於租金之不當得利應為45,205元

(計算式： $3,442 \times (13+4/30) = 45,205$)。

3. 綜上，原告此部分請求，於被告給付45,205元及自113年12月21日起至交還○○段000、000地號土地（即如附件000（0）、000（0）部分）之日止，按月給付10,572元部分，於法有據，自堪採認。

七、次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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件原告請求不當得利部分係以支付金錢為標的，被告對原告所負之上開給付義務，未經兩造特約而無確定清償期限或特定利率，是原告請求被告給付金額應自起訴狀繕本送達翌日即113年12月21日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息等語，自屬可採。

八、綜上所述，本件原告請求被告應將0號地上物拆除，並將占用之土地（即如附件所示編號000(0)、000(0)部分）返還予原告。及給付相當於自113年1月1日起至113年9月30日止租金之不當得利122,301元，暨自113年12月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。又給付起訴後相當於租金之不當得利45,205元及自113年10月1日起至拆除0號地上物返還土地之日止按月計算10,572元等部分。均為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，於原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

九、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
02 民事第八庭 法 官 許映鈞
03 以上正本係照原本作成
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
07 書記官 陳逸軒