

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度重訴字第73號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 鄭植元律師

蔡文健律師

複代理人 王又真律師

被告 涂美莉

廖碧真

涂云嫻

兼上列二人

訴訟代理人 涂晉誠

兼上列四人

訴訟代理人 涂龍松

被告 涂龍德

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣○○市○○段000地號土地如附圖所示編號617(1)部分面積282平方公尺上之地上物除去，將土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣6萬9,456元，及自民國113年11月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自民國111年7月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告依前項占用土地之面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民

事訴訟法第255條第1項第3、5款定有明文。本件原告起訴時原僅以丁○○為被告，請求將坐落屏東縣○○市○○段000地號國有土地（下稱系爭土地）上之地上物拆、清除後，將占用面積約289平方公尺之土地返還予原告（實際占用面積以地政機關測量為準），並給付相當於租金之不當得利。嗣訴狀送達後，原告以丁○○、乙○○、己○○、甲○○、丙○○及戊○○均為涂文正之繼承人，就上開占用系爭土地之地上物有事實上處分權為由，追加乙○○、己○○、甲○○、丙○○及戊○○為被告，變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖所示編號617(1)部分面積282平方公尺上之地上物除去，將土地返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）6萬9,456元，及自民國113年11月6日訴之變更追加(二)狀繕本最後送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自111年7月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告依前項占用土地之面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額。核原告上開所為，關於追加被告部分，係追加其主張訴訟標的應合一確定之當事人，關於金錢給付部分，乃擴張或縮減應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，現由伊管理。系爭土地如附圖所示編號617(1)部分面積282平方公尺上，有門牌號碼屏東縣○○市○○巷00號平房、水泥庭院及水泥板圍牆（下稱系爭地上物），乃被告之被繼承人涂文正（81年6月8日死亡）所遺，而為被告共同共有，且其等占用系爭土地，並無合法權源，依民法第767條第1項規定，伊得請求被告除去上開地上物，並將土地返還伊。又被告占用系爭土地，獲有相當於租金之相當利益，致伊受損害，依不當得利法律關係，伊得按占有系爭土地之面積，依申報地價年息百分之5計算，請求被告加計法定遲延利息，給付伊自110年9月1日起至111年6月30日止之不當得利價額6萬9,456元，並自111

01 年7月1日起至返還土地之日止，按年給付依占用面積282平
02 方公尺乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額等語，
03 並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給付原告6萬9,456
04 元，及自113年11月6日訴之變更追加(二)狀繕本最後送達被告
05 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應
06 自111年7月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告依
07 前項占用土地之面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算
08 之金額。

09 二、被告則以：被告丁○○、戊○○、乙○○與被告己○○之夫
10 涂龍水（99年7月22日死亡）為手足，被告甲○○、丙○○
11 則為涂龍水之子女，被告丁○○、戊○○、乙○○之祖母涂
12 閏妹在日治時期，即已使用系爭土地種植芒果及香蕉，並在
13 其地上搭建簡陋之房屋，原告請求拆除之系爭地上物，乃被
14 告丁○○、戊○○、乙○○之父涂文正所興建，被告因共同
15 繼承而公同共有。涂文正生前曾繳納系爭土地之租金，被告
16 亦曾受通知繳納利息或使用補償金，希能繼續承租系爭土
17 地，對原告主張按申報地價年息百分之5計算不當得利價
18 額，無意見等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 三、查系爭土地為原告管理之國有土地，系爭地上物占用其中如
20 附圖所示編號617(1)部分面積282平方公尺，涂閏妹雖為登記
21 系爭地上物之納稅義務人，然系爭地上物實係由涂文正出資
22 興建，為被告因共同繼承而公同共有等事實，為兩造所不爭
23 執，並有土地建物查詢資料、房屋稅籍登記資料、現場照
24 片、涂閏妹之繼承系統表及戶籍謄本等件可稽（見本院卷第
25 29、37、143至147及199至213頁），復經本院會同屏東縣屏
26 東地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及土
27 地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第171至173、187頁），
28 堪信為實在。

29 四、得心證之理由：

30 (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，
31 民法第767條第1項前段定有明文。查系爭土地為中華民國所

有，以原告為管理機關，而系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號617(1)部分面積282平方公尺，已如前述。又門牌號碼屏東縣○○市○○巷00號平房之納稅義務人雖登記為涂閏妹，然房屋稅籍資料僅係主管機關對於房屋課徵稅捐之行政管理，房屋之納稅義務人非必為所有權人，而未辦理第一次所有權登記之建物，其所有權屬於出資興建之原始起造人，且被告於本院審理時，亦陳稱涂閏妹先前雖透過某些管道取得系爭土地之使用權，然含前開房屋在內之系爭地上物，均為涂文正出資興建，由其等因繼承而共同共有（見本院卷二第22、49、75頁），亦即就其等已取得系爭地上物之事實上處分權，為權利自認，則被告就系爭地上物自有拆除之權限。此外，被告亦不爭執其無占用系爭土地之正當權源（見本院卷一第106頁），則原告主張被告為無權占有，請求被告除去地上物，並返還土地，於法自屬有據。

(二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。故得請求之範圍，應以對方所受之利益為限。而無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念。按城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，此依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條及土地法第148條亦分別定有明文。又所謂以土地申報總價年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等事項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。查被告無權占有系爭土地，已如前述，則被告因占有系爭土地而受有利益，致原告受有無法占有使用系爭土地之損害，故原告依民法第179條規定，請求被告自110年9月1日至返還土地之日止，返還相當於租金之不當得利，即屬有據。本院審酌被

告占用系爭土地之面積為282平方公尺，系爭地上物乃作為住宅使用，系爭土地110、111年間之申報地價分別為每平方公尺6,000元及5,852元等情，有土地查詢資料及現場照片可參（見本院卷一第37頁及卷二第79頁），且原告主張以申報地價年息百分之5計算不當得利，亦為被告所不爭執（見本院卷二第75頁），因認以此一標準計算其不當得利之數額，尚屬合理。依此計算，被告自110年9月1日起至111年6月30日止，所應償還之不當得利價額為6萬9,457元（計算式： $(282 \times 6000 \times 0.05 \times 4/12) + (282 \times 5852 \times 0.05 \times 6/12) = 69457$ ，未滿1元部分以下四捨五入），原告僅請求被告償還6萬9,456元，自屬有據。又系爭土地現仍由被告占有使用，為兩造所不爭執，則原告請求被告自111年7月1日起至返還土地之日止，按年償還依占用面積282平方公尺乘以系爭土地當年度申報地價年息百分之5計算之不當得利價額，亦屬有據。

五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求判決：（一）被告應將系爭土地如附圖編號617(1)部分面積282平方公尺上之地上物除去，將土地返還原告；（二）被告應給付原告6萬9,456元，及自113年11月6日訴之變更追加（二）狀繕本最後送達被告翌日起（即113年11月29日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自111年7月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告依前項占用土地之面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之金額，均為有理由，應予准許。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

民事第二庭 審判長法官 涂春生

法官 薛全晉

法官 彭聖芳

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未

01 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
02 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

05 書記官 潘豐益