

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第645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 梁蜀玲

上列當事人間返還土地事件，本院於民國113年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號土地上，如附圖標示1161(1)所示地上物（占用面積109.81平方公尺）拆、清除，並將上開所占用之土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣82,646元，及自民國111年5月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣95,112元，及自民國113年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被告應自民國113年6月1日起至返還第一項所示土地之日止，每年給付原告按第一項地號土地所示占用面積乘以當年度申報地價年息5%計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依比例計算之）。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、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者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段00

00地號土地之地上物拆、清除後，將占用面積約95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）；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）82,646元，暨自111年5月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告49,080元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)被告應自112年9月1日起，至返還第一項土地之日止，應按年給付原告依訴之聲明第一項所列土地占用面積乘以當期土地申報地價總額5%計算之金額等語，嗣具狀變更聲明如後（見本院卷第125至127頁），原告所為係屬擴張應受判決事項之聲明，並更正法律上及事實上之陳述，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：屏東縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，原告為管理機關，被告就系爭土地無租賃或其他合法占有使用之法律關係，卻在無權占有如附圖編號1161(1)所示之土地搭建鐵皮屋及棚架（下合稱系爭地上物）使用，經原告於111年4月7日委請律師函知被告應於同年5月7日前繳納108年3月至110年12月止之使用補償金，並清除地上物，惟未獲被告置理，爰依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告拆除系爭地上物並返還占有部分之系爭土地。又被告無權占有系爭土地而受有相當於租金之不當得利部分，依民法第179條規定，並按國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款規定，請求被告自108年3月1日起至112年8月31日止，以各年度當期之土地申報地價年息5%計算占有部分相當於租金之不當得利之共131,726元，及自112年9月1日起至返還系爭土地之日止，每年按土地所示占用面積乘以當年度申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號土地上如附圖編號116(1)所示之地上物拆、清除後，將占用面積109.81平方公尺之土地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣82,646元，及自民國111年5月8日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告新臺幣95,

112元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(四)被告應自民國113年6月1日起至返還第一項所示土地之日止，每年給付原告按第一項所示土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%計算之金額。

三、被告則以：對於原告主張之占用面積及不當得利之計算方式無意見。系爭地上物在76年時就開始使用，有向原告承租同段1161-4地號土地，占用系爭土地的部分也有向原告申請承租，伊於110年間有要繳交使用補償金但原告拒收等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

1.按所有人對於無權占用或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第2182號裁判意旨參照）。

2.查，原告主張之前揭事實，業據其提出系爭土地之地籍資料、系爭土地遭被告占用現場照片及土地勘查表、律師函、國有非公用不動產租賃作業程序、國有土地使用補償金歸檔計算表、國有非公用不動產被占用處理要點等件為證。又被告占有使用系爭土地如附圖所示之範圍及面積等情，業經本院會同兩造、地政機關至現場履勘查明屬實，有勘驗筆錄、現場照片及屏東縣潮州地政事務所113年4月30日屏潮地二字第1130001765號函附土地複丈成果圖在卷可按（見本院卷第113至115頁），復為被告所不爭執。依上開說明，自應由被告就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任，惟被告就此部分並未提出證據證明之。另被告固以前詞置辯，惟依卷內財政部國有財產署南區分署屏東辦事處113年1月26日台財產南屏三字第11333004300號函所載意旨略以：台端申請承租屏東縣○○鎮○○段0000地號國有土地一案，因不符法令

規定之出租條件，本辦事處收件編號○○○號申租案應予註銷等語。又按租賃，係契約之一種，必須雙方當事人意思表示一致，始得成立。本件被告向原告申租系爭土地既未獲准許，自無解於其迄今仍屬無權占用之事實，是其所辯並不可採。則原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告拆、清除系爭地上物，並返還占用如附圖所示之面積予原告，核屬有據。

3.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；又無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字地1695號判決意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項亦有明文。又，土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條及平均地權條例第16條分別定有明文。至於所謂年息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、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。被告無權占有原告所管理之系爭土地搭建鐵皮屋及棚架使用，獲得相當於租金之利益，則原告依民法第179條規定，請求被告返還所受相當於租金之不當得利，自非無據。再按，出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五，國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款亦有規定。

4.本院審酌系爭土地坐落屏東縣潮州鎮民權路、華興路岔路旁，附近鄰近商圈，商業活動繁榮，被告之系爭地上物係作

01 為經營餐廳使用等情，有本院勘驗筆錄及現場相片附卷可
02 參。綜合審酌土地之位置、工商業繁榮程度、被告利用基地
03 之經濟價值及所受利益等因素，並參考上開國有非公用不動
04 產租賃作業程序規定，兩造間如有締約，其租金額度亦應適
05 用上開規定約定為當期土地申報地價年息5%，而認定被告
06 所獲取相當於租金之利益以及原告因此所受相當於租金之損
07 害，以申報地價年息5%計算，尚屬適當。

08 5.又系爭土地占用面積為109.81平方公尺，系爭土地108年度
09 申報地價為6,000元；109至110年度為6,200元，故108年3月
10 1日至108年12月31日相當於租金之不當得利為27,450元（計
11 算式：土地申報地價6,000元×占用面積109.81平方公尺×0.0
12 5÷12×10=27,450元）；109年1月1日至113年5月31日相當於
13 租金之不當得利為150,308元（計算式：土地申報地價6,200
14 元×占用面積109.81平方公尺×0.05÷12×53=150,308元），
15 以上合計共177,758元（計算式：27,450+150,308元=177,
16 758元。是原告主張依上開申報地價乘以系爭地上物占用面
17 積乘以年息5%計算自108年3月1日起至113年5月31日止，相
18 當於租金之不當得利合計177,758元，及自113年6月1日起至
19 返還系爭土地之日止，每年按占用面積乘以當年度申報地價
20 年息5%計算相當於租金之不當得利金額等，為有理由，應
21 予准許。

22 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
26 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
27 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
28 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
29 第203條分別定有明文。查，本件原告對被告請求給付占有
30 系爭土地相當於租金之不當得利債權，核屬未定給付期限之
31 金錢債權，而原告於111年4月7日委請律師致函被告請被告

01 應於111年5月7日前繳交使用補償金（即訴之聲明二：82,64
02 6元，自108年3月1日至110年12月31日止），故此部分遲延
03 利息之計算，應自111年5月8日起算。又訴之聲明三：95,11
04 2元，因本件113年6月12日民事訴之變更追加狀繕本於113年
05 6月20日送達被告，故依前揭法律規定，本件原告請求被告
06 給付95,112元自113年6月12日民事訴之變更追加狀繕本送達
07 翌日即113年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利
08 息，洵屬有據，亦應准許。

09 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
10 被告應將坐落系爭土地，如附圖所示之系爭地上物拆、清除
11 後，將占用如附圖所示之面積返還予原告，並依民法第179
12 條規定，請求被告給付82,646元，暨自111年5月8日起至清
13 償日止，按年息5%計算之利息，並請求被告給付95,112
14 元，及自113年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利
15 息，及自113年6月1日起至返還系爭土地之日止，每年按占
16 用如附圖所示面積乘以當年度申報地價年息5%計算相當於
17 租金之不當得利金額（未滿一年者按實際占用日數依比例計
18 算之），為有理由，應予准許。

19 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
20 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
21 敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
24 民事第三庭 法 官 陳茂亭

25 正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
30 書記官 房柏均