

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第292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 陳福裕

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地如鑑定圖所示編號甲部分之主建物：面積295.94平方公尺、編號乙部分之工作間A：面積53.14平方公尺、編號丙部分之工作間B：面積96.76平方公尺、編號丁之水塔：面積1.33方公尺等地上物拆除，連同編號戊部分之空地：面積2172.56平方公尺之共計2619.73平方公尺之土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新台幣（下同）374,120元，及其中197,312元自民國112年1月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並其餘176,808元自113年12月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告自113年3月1日起至返還第一項土地之日止，按第一項土地占用面積乘以當年度申報地價年息百分之5計算之相當租金不當得利。
- 四、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。但有下列各款情形之一者，不在此限：請求之基礎事實同一者。擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別有明文；又按不變更訴訟標的，而補充或更正事

01 實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法
02 第256條亦有明文。本件原告起訴時，原請求：(一)被告應將
03 坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之
04 地上物拆除，將占用面積約1633平方公尺之土地返還予原
05 告；(二)被告應給付原告197,312元，及自112年1月13日起至
06 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告35,87
07 0元及自113年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利
08 息。(四)被告應給付原告自113年3月1日起至返還第一項土地
09 之日止，按第一項土地占用面積乘以當年度申報地價年息
10 5%計算之金額。嗣訴狀送達後，因本院囑託內政部國土測
11 繪中心就原告訴請拆除系爭土地之地上物範圍、面積進行測
12 量，並經該中心以113年11月14日測籍字第1131555859號函
13 檢附土地鑑定書（下稱鑑定圖）到院，原告根據測量結果更
14 正聲明如主文第1項所示及擴張聲明如主文第2項所示，經核
15 與上揭民事訴訟法規定均相符合，自得准許。

16 二、原告主張：

17 (一)系爭土地為原告所管理之國有地，被告未經原告同意，擅自
18 在系爭土地搭建如鑑定圖所示編號甲之主建物：面積295.94
19 平方公尺，編號乙部分之工作間A：面積53.14平方公尺，編
20 號丙部分之工作間B：面積96.76平方公尺，編號丁之水塔：
21 面積1.33平方公尺等地上物（下合稱系爭地上物），並占用
22 編號戊部分之空地：面積2172.56平方公尺，經原告委請律
23 師發函要求被告應於111年12月12日清除地上物並騰空返還
24 土地後，迄仍未獲置理。為此，依民法第767第1項規定，請
25 求被告應將系爭地上物拆除，並騰空返還占用之土地予原
26 告。又被告占用系爭土地，已使原告受有相當於租金之損
27 害，而獲有相當於租金之不當得利，被告應自106年9月1日
28 起至返還占用土地予原告之日止，給付原告按占用面積乘以
29 當年度申報地價之年息5%計算之相當租金之不當得利金
30 額。

31 (二)被告無權占用系爭土地如主文第1項所示面積，獲有相當於

01 租金之不當得利，故原告依據國有非公用不動產租賃作業程
02 序第55點地(一)項計算占用期間之不當得利；並根據國有非公
03 用不動產被占用處理要點第299條第1項請求支付自繳納期限
04 屆滿後至實際交還之日止之遲延利息，故計算式各如下：

05 ①106.9.1至106.12.31：月租金4,693元，即 $430 \times 2,619.73$
06 平方公尺 $\times 5\% \div 12$ 月=4,693元；106年9月1日到106年12月31
07 日共4個月：為18,772元。

08 ②107.1.1至113.2.29：月租金4,802元，即 $440 \times 2,619.73$ 平
09 方公尺 $\times 5\% \div 12$ 月=4,802元；107年1月1日到113年2月29日
10 共74個月：為355,348元。

11 ③113.3.1至交還主文第1項土地之日止：因申報地價每個年度
12 不一，故計算不當得利即按如主文第1項占用面積乘以當年
13 度申報地價年息5%計算之。

14 ④又關於106年9月1日到106年12月31日共4個月之不當得利18,
15 772元，及107年1月1日到113年2月29日共74個月之不當得利
16 355,348元，其中197,312元部分，原告前於111年12月12日
17 曾催告被告應於112年1月12日前給付之，被告迄今仍未繳
18 納，故遲延利息自該日翌日即112年1月13日起算之；其餘之
19 176,808元則自起訴狀繕本送達被告翌日即113年12月6日起
20 算之等語。並聲明：如主文第1、2、3所示。

21 三、被告則以：伊有占用系爭土地搭建如主文第1項所示地上物
22 及土地。希望可以承租等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 四、得心證之理由：

24 (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，
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
26 前、中段定有明文。經查，原告為系爭土地之管理機關，而
27 系爭土地如鑑定圖所示編號甲部分之主建物：面積295.94平
28 方公尺、編號乙部分之工作間A：面積53.14平方公尺、編號
29 丙部分之工作間B：面積96.76平方公尺、編號丁之水塔：面
30 積1.33平方公尺等地上物為被告所建，編號戊部分之空地面
31 積2172.56平方公尺現為其占用，被告占用共計2619.73平方

01 公尺之土地等情，有原告提出之土地建物查詢資料、照片、
02 地籍圖查詢資料、土地勘清查表、使用現況略圖、現場照
03 片、律師催告函文等件為證（見本院卷第31至44頁），並經
04 本院會同兩造及囑託內政部國土測繪中心至系爭土地勘驗占
05 用現況，且囑託該中心就被告占用面積範圍實施測量，有本
06 院勘驗筆錄、內政部國土測繪中心113年11月14日測籍字第1
07 131555859號函檢附土地鑑定書（即鑑定圖）、現場照片在
08 卷可稽（見本院卷第141至169頁），被告對系爭土地上所搭
09 建系爭地上物為其所有等情亦不爭執（見本院卷第143
10 頁），是原告此部分主張之事實，自可採信；被告既占有使
11 用原告所管理之系爭土地，且就系爭地上物占用之面積範圍
12 為排他之使用收益，致使原告之所有權利受到侵害，則原告
13 依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭土地如主文第
14 1項所示地上物拆除並騰空遷讓返還占用之土地予原告，自
15 屬有據。

16 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條前段亦已明定。而依不當得利之法則請
18 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
19 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
20 益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占有他人土
21 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。本件被
22 告無法律上原因受有占有使用系爭土地之利益，已如前述，
23 致原告受有不能占有使用收益之損害，原告自得依不當得利
24 法則求為被告給付相當於租金之不當得利。次按城市地方房
25 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分10為
26 限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第1
27 05條定有明文。前開規定所謂建築基地之租金，按申報價額
28 年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必
29 須照申報地價額年息百分之10計算，尚須斟酌基地之位置，
30 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益
31 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。本院審酌系爭土地

01 坐落屏東縣萬丹鄉崙頂段，並非位於鬧區或住宅密集或商業
02 活動集中處所，且被告使用系爭土地僅供一般住家使用，而
03 故原告主張按系爭土地申報地價年息5%給付相當於租金之
04 不當得利核屬可採。故原告請求被告給付如主文第2項所示
05 金額各自分段計算之遲延利息，並自113年3月1日起至返還
06 土地之日止，每年給付按上開方式計算之金額，核屬有據。

07 (三)綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第179條之規
08 定，請求如主文第1、2項所示，應予准許。

09 五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋
10 庸再予審酌，附此敘明。

11 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
13 民事第三庭 法官 潘 快

14 正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
16 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
17 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
19 書記官 劉毓如