

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第45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

被告 郭富仁

郭朱美仔

共同

訴訟代理人 郭榮華

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖所示編號：A鐵皮建物（占用面積13.81平方公尺）、B鐵皮建物（占用面積39.1平方公尺）及C水泥地面（占用面積157.24平方公尺）拆、刨除，將前開占用面積合計210.15平方公尺之土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣35,024元及自民國113年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年5月1日起至返還第一項土地之日止，每年給付原告按第一項所示土地占用面積乘以該土地當年度申報地價年息5%計算之金額。
- 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，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段000地號土地上之地上物拆、清除後，將占有面積

01 約148.5平方公尺之土地返還予原告。(二)被告應給付原告新
02 臺幣24,748元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告自民國113
04 年5月1日起至返還第一項土地之日止，按訴之聲明第一項土
05 地占用面積乘以當年度申報地價週年利率百分之5計算之金
06 額。嗣原告於民國113年10月15日具狀擴張聲明為：(一)被告
07 應將坐落於屏東縣○○鎮○○段000地號土地上如屏東縣恆
08 春地政事務所113年5月24日恆測法字第42800號土地複丈成
09 果圖編號：A鐵皮建物（占用面積13.81平方公尺）、B鐵皮
10 建物（占用面積39.1平方公尺）及C水泥地面（占用面積15
11 7.24平方公尺）拆、刨除，將占用面積210.15平方公尺之土
12 地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣35,024元，暨自訴
13 之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
14 計算之利息。(三)被告應給付原告自民國113年5月1日起至返
15 還第一項土地之日止，按訴之聲明第一項土地占用面積乘以
16 當年度申報地價週年利率百分之5計算之金額（見本院卷第9
17 3頁）。經核，均係以被告無權占用土地之基礎事實而為主
18 張，而擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，於法尚無
19 不合，應予准許。

20 二、原告主張：

21 (一)、緣屏東縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）係
22 屬原告經營之國有土地，經原告於110年11月9日派員勘查
23 結果發現前開土地遭被告占用搭建磚鐵造平屋（門牌號
24 碼：大灣路186號）鐵皮屋及鐵製樓梯等使用，經屏東縣
25 恆春地政事務所113年5月24日恆測法字第42800號土地複
26 丈成果圖所示，占用面積合計為210.15平方公尺。而原告
27 與被告間並無租賃或其他合法占有使用之法律關係，被告
28 係屬無權占有。原告於113年2月2日委請律師致函被告清
29 除地上物返還土地，惟被告均置之未理，原告本於民法第
30 767條第1項物上返還請求權，自得本於所有人之地位，請
31 求被告將地上物移除並返還系爭土地。

01 (二)、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
02 其利益。」而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金
03 之利益，為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1695
04 號判例參照）。次按國有非公用不動產租賃作業程序第55
05 點第(一)項及(三)項規定「出租不動產之租金，除另有規定
06 外，依下列計算方式計收：(一)基地：年租金為當期土地申
07 報地價總額乘以百分之5。」。經查被告占用系爭土地，
08 既無正當權源，自係無法律上之原因而受利益，致原告受
09 有不能使用系爭土地之損害，依前揭說明，原告即得請求
10 被告就無權占用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得
11 利共35,024元【計算式：10,000×210.15×0.05÷12×4=35,
12 024元】。

13 (三)、並聲明：

- 14 1.被告應將坐落於屏東縣○○鎮○○段000地號土地上如屏東
15 縣恆春地政事務所113年5月24日恆測法字第42800號土地複
16 丈成果圖編號：A鐵皮建物（占用面積13.81平方公尺）、B
17 鐵皮建物（占用面積39.1平方公尺）及C水泥地面（占用面
18 積157.24平方公尺）拆、刨除，將占用面積210.15平方公尺
19 之土地返還予原告。
- 20 2.被告應給付原告新臺幣35,024元，暨自訴之變更狀繕本送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 22 3.被告應給付原告自民國113年5月1日起至返還第一項土地之
23 日止，按訴之聲明第一項土地占用面積乘以當年度申報地價
24 週年利率百分之5計算之金額。

25 三、被告則以：

26 (一)、查被告使用系爭土地自民國67年期間迄今全無中斷，因於
27 民國65年被交通部觀光局規劃為道路用地，所以在79年時
28 未併同鵝鑾鼻段1599地號同時提出向原告申請租賃。次
29 查，墾丁國家公園管理處（下稱墾管處）79年8月31日營
30 墾企字第5006號函為原告於79年8月23日申請租購鵝鑾鼻
31 段1142及1599地號土地，依當時墾管處測出鵝鑾鼻段1599

01 地號有451平方公尺、1142地號有455平方公尺、1739地號
02 有23平方公尺、220-8地號有7平方公尺，以上總面積合計
03 936平方公尺，可見當時的1739地號係現在墾丁段797地號
04 部分土地，為被告在79年以前就有實際使用，至今全無中
05 斷。又按本院98年度潮簡字第304號民事判決，為確認如
06 附圖斜線所示坐落屏東縣○○○段000000地號面積67平方
07 公尺、同段1599-2地號面積33平方公尺、同段1739-1地號
08 面積11平方公尺，及同段224地號面積32平方公尺土地上
09 之地上物，即門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路000號
10 之建物在民國79年以前就存在無誤，足證被告使用系爭土
11 地至今並未中斷。

12 (二)、依據財政部國有財產署屏東辦事處，在113年2月16日向被
13 告收取每年應繳使用費有數十年之久在案，該收據有證明
14 地上物在案，按該有地上物全示被告所有財產權。依據國
15 有財產法，依法可取得租、購權益，只因承辦員認定不
16 一，有選擇性辦案。

17 (三)、該墾丁段797地號部分土地，被告於66年之期向前手承購
18 鵝鑾鼻段220地號就有包括其當時未登錄之原野地在案，
19 被告使用該地已有五十多年之久不中斷，在其間有向管理
20 機關申請數次租賃案，但只是無法從辦，只因承辦官員在
21 墾丁有嚴重性選擇辦案。被告使用系爭土地到現在差不多
22 有60年，一直都有在使用，原告說要收回去，我們的財產
23 都在那裡，這是國有財產，依據憲法他這樣侵害我們的財
24 產權。

25 (四)、並聲明：原告之訴駁回。

26 四、得心證之理由：

27 (一)、原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之土地建物
28 查詢資料、地籍圖查詢資料、現場照片等件為證（見本院
29 卷第27至57頁及第75至83頁），復經本院會同屏東縣恆春
30 地政事務所人員勘驗現場明確，有勘驗測量筆錄、現場照
31 片、屏東縣屏東地政事務所土地複丈成果圖在卷可參（見

01 本院卷第67至69頁及第89頁），而本件土地目前遭被告站
02 用之情形如附圖所示乙情，堪以認定。

03 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
04 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
05 第1項前段、中段分別定有明文。查原告主張系爭土地為
06 其管理之國有土地，被告雖抗辯其非無權占有，其已多次
07 向原告申請承租土地，惟原告仍針對被告而不願出租等
08 語，然不論被告是否確實符合承租規定，原告本即無對於
09 合於承租資格者之申請均須一律出租之義務，原告就此部
10 分並無違法之處。原告既未同意被告承租本件土地，其等
11 間即無租賃關係存在，則被告辯稱其非無權占有等語，即
12 屬無據。又本件其餘被告迄至言詞辯論終結為止，亦均未
13 提出有何占有之正當權源存在之證據資料供本院審酌，是
14 被告使用本件土地即無法律上權源，又經原告催告仍未返
15 還系爭土地及繳納使用補償金，是原告依上揭規定，請求
16 被告如訴之聲明第一項所示，洵屬於法有據，應予准許。

17 (三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可
19 能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695
20 號判決意旨參照）。再城市地方房屋之租金，以不超過土
21 地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97
22 條第1項定有明文；土地法第九十七條所謂土地及建築物
23 之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄
24 市或縣（市）地政機關估定之價額；土地所有權人依土地
25 法所申報之地價，為法定地價；舉辦規定地價或重新規定
26 地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告
27 地價百分之八十為其申報地價，土地法施行法第25條、土
28 地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。至
29 於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並
30 非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位
31 置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利

01 益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查如前述系
02 爭地上物無權占有原告所管理之系爭土地，獲得相當於租
03 金之利益，則原告依民法第179條規定，請求被告返還所
04 受相當於租金之不當得利，自非無據。又出租不動產之租
05 金，除另有規定外，依下列計算方式計收：基地：年租金
06 為當期土地申報地價總額乘以百分之五，國有非公用不動
07 產租賃作業程序第55條第1項第1款亦有規定。本院審酌系
08 爭土地之位置、工商業繁榮程度、利用基地之經濟價值及
09 所受利益等因素，有前引之本院勘驗筆錄及現場相片附卷
10 可參，併考量被告占用系爭土地面積以及利用基地之經濟
11 價值及所受利益等一切情狀，兼衡兩造間如有締約，其租
12 金額度亦應適用上開規定約定為申報地價年息5%，而認
13 定被告所獲取相當於租金之利益及原告因此所受相當於租
14 金之損害，應以申報地價年息5%計算，尚屬適當。

15 (四)、又本件土地本期每平方公尺之申報地價為每平方公尺10,0
16 00元，又本院認原告主張被告占有本件土地每月所受相當
17 於租金之利益，依上開申報地價乘以占用面積乘以年息
18 5%後，除以12個月之計算方式，應屬合理。是原告請求1
19 13年1月至4間被告應於給付自相當於租金之不當得利計合
20 計，元【 $10,000\text{元} \times 210.15\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{個月} = 8,756$ ， $8,756 \times 4 = 35024$ 】，及自113年5月1日起至返還占有
21 如主文第一項土地之日止所示，依其主文第一項所示其佔
22 用面積之日止乘以當年度申報地價年息5%計算之相當於
23 租金之不當得利金額，為有理由，應予准許。

25 (五)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
27 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
28 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
29 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
30 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
31 律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第

01 233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，本件原告
02 對被告請求返還占該等土地之相當於租金不當得利債權
03 （即變更後訴之聲明第2項），核屬未定給付期限之金錢
04 債權，而本件追加起訴狀繕本於113年10月25日送達被告
05 （有送達證書在卷可查，見本院卷第101至103頁），依前
06 揭法律規定，本件原告請求被告給付自113年10月26日起
07 至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，亦應准
08 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，如附圖所示之水泥地面、地上物等
11 清、拆除後，將占用如主文第一項所示之面積返還予原告，
12 並依民法第179條規定，請求被告應給付原告35,024元，暨
13 自113年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
14 息，及自113年5月1日起至返還占有如主文第一項土地之日
15 止，每年按占用如主文第一項所示面積乘以該土地當年度申
16 報地價年息5%計算相當於租金之不當得利金額，為有理
17 由，應予准許。

18 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
19 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
20 敘明。

21 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
22 如主文。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
24 民事第三庭 法官 薛侑倫

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
31 書記官 沈詩雅