

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第30號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 彭成青律師

被告 許家源

法定代理人 許煒晟

黃琬蓉

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國115年7月8日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹市○○段00000地號土地上，如新竹市地政事務所民國115年3月24日土地複丈成果圖所示編號A之地地上物（使用面積96平方公尺）拆除，並將新竹市○○段00000地號土地全部騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣255,984元，及其中新臺幣245,318元自民國113年3月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國113年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣5,625元。

三、被告應給付原告新臺幣328,506元，及自民國113年3月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二、三項於原告以新臺幣202萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告起訴時原列趙子賢為法定代理人，嗣原告於訴訟進行中變更法定代理人為卓翠雲，並具狀聲明承受訴訟（見本

院卷第101頁），合先說明。

二、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，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2、3、7款、第256條定有明文。查原告起訴請求被告將坐落新竹市○○段00000地號土地上之地上物清除，並將土地返還予原告，及請求被告給付相當租金之不當得利暨積欠之租金、違約金。嗣經本院囑請地政人員現場實施測量地上物占用原告所管理土地之位置及面積後，原告乃依測量結果更正聲明如下述貳、一、聲明所示（見本院卷第167-168頁）。經核與前揭規定相符，應予准許。

三、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落新竹市○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為原告所管理之國有土地，被告於民國103年6月23日向原告承租系爭土地，租賃期間自103年4月21日起至108年12月31日止，租期屆滿時，租賃關係消滅。詎料，被告於租期屆滿後，並未自系爭土地清除地上物返還系爭土地，其所有如新竹市地政事務所115年3月24日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A地上物仍無權使用系爭土地面積96平方公尺，原告自得依租約第2條、民法第455條、第767條第1項規定，請求被告將地上物拆除，並將系爭土地整筆返還予原告。又被告僅繳付租金至104年12月31日止，尚積欠105年至108年租金255,984元及逾期違約金72,522元，合計328,506元。另被告無權占用土地，致原告受有無法使用收益之損害，爰依民法第179條前段規定，請求被告給付自109年1月1日起至112年12月31日止之不當得利255,984元，及自起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告不當得利5,625元。並聲明：(一)被告應將坐落新竹市○○○段00000地號土地上編號A之地上物（面積96平方公尺）拆除，並將整筆土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告255,984元，及其中245,318元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自113年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告5,625元。(三)被告應給付原告328,506元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)原告願供擔保，請宣告准予假執行。

二、被告法定代理人黃琬蓉曾到庭表示已與原告聯繫續租事宜等語。

三、得心證之理由：

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。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。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年台上字第1552號判決要旨參照）。

(二)原告主張被告前就系爭土地與原告訂立國有基地租賃契約書，惟租期已於108年12月31日屆滿，依租約第2條約定，租期屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知，承租人如有意續租，應於租期屆滿前二年內，申請換約續租，逾期未換約者，即為無意續租，土地由出租機關收回，然被告未出面處理系爭土地續租事宜，亦未依約拆除地上物並

01 返還土地予原告，系爭土地上現仍有被告向訴外人唐甸中
02 購買之三層樓高鋼筋水泥建物，占用如附圖所示編號A部
03 分，現建物外觀未張貼門牌，惟被告當初購屋之買賣契約
04 記載房屋門牌號碼為新竹市○○○路00巷0號等情，業經
05 原告提出土地登記資料、國有基地租賃契約書、現場照
06 片、公證書、國有基地租約權利暨成屋買賣契約為證（見
07 本院卷第21、23、97-99、125-127、151頁），且經本院
08 會同原告至現場履勘，並囑請新竹市地政事務所派員測量
09 屬實，有勘驗筆錄及該地政事務所檢送之土地複丈成果圖
10 在卷可稽（見本院卷第133、141頁），被告之法定代理人
11 黃琬蓉雖曾到庭表示已與原告接洽土地續租事宜，然為原
12 告所否認，其後被告均未以書狀或到場爭執，從而，原告
13 主張被告未經原告同意，無權繼續占用系爭土地，依前揭
14 規定請求被告拆除地上物，並騰空返還系爭土地全部予原
15 告，應屬有據。

16 （三）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
17 其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民
18 法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人
19 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最
20 高法院61年台上字第1695號判例參照）。查系爭土地為原
21 告所管理，被告無權占用系爭土地全部面積共計100平方
22 公尺，致原告受有損害，依前開規定說明，自己成立不當
23 得利，原告據此請求被告給付自109年1月1日起至112年12
24 月31日止（共計4年）相當於租金之不當得利及自起訴狀
25 繕本送達翌日起（即自113年3月6日起，見本院卷第35
26 頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自1
27 13年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租
28 金之利益，即屬有據。

29 （四）又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105
30 條、第97條第1項規定予以計算較為客觀公允，再按城市
31 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10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另按，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，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等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例要旨參照）。本院審酌系爭土地之位置、周圍土地之用途、工商業繁榮程度及地上物占用情形等一切情狀，認原告請求以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之損害，尚屬適當。而系爭土地自109年至112年之申報地價均為每平方公尺12,800元、自113年起之申報地價為每平方公尺13,500元，業經本院職權查明，依此計算，原告得請求被告給付原告共計256,000元（ $100\text{m}^2 \times 12,800\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% \times 4\text{年} = 256,000\text{元}$ ）及自113年3月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付5,625元（ $100\text{m}^2 \times 13,500\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月} = 5,625\text{元}$ ），原告僅請求被告給付如主文第二項所示之金額，自應准許。

（五）再按，租金因公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整月份起繳付；如逾期繳納租金時，每逾一個月加收千分之五違約金，最高以欠額之百分之三十為限，租約第3條第2項、第5條第9項定有明文（見本院卷第23-24頁）。原告主張被告積欠105年至108年租金，依申報地價每平方公尺12,800元之年息5%計算，積欠租金總額255,984元及逾期違約金總額72,522元，共計328,506元等情，已提出違約金統計表為憑（見本院卷第19-20頁），被告法定代理人黃琬蓉曾到庭承認確有積欠租金之情事（見本院卷第43頁），則原告此部分請求，核屬有據，亦應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定及租約之法律關係，請求如主文第一項至第三項所示之內容，均有理由，應予准許。

01 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相
02 當之金額准許之。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

05 民事第一庭 法 官 林哲瑜

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
08 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
09 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

11 書記官 林怡芳