

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第28號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 彭成青律師

被告 郭漢業

訴訟代理人 郭炳宏

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月13日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹市○○段000地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積514.6平方公尺）、編號B部分（面積126.39平方公尺）、編號C部分（面積7.44平方公尺）之地上物拆除後，將同段830地號土地（面積9,832.12平方公尺）騰空返還予原告。
 - 二、被告應給付原告新臺幣62,475元，及自民國113年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國113年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣24,989元。
 - 三、原告其餘之訴駁回。
 - 四、訴訟費用由被告負擔。
 - 五、本判決第1項於原告以新臺幣950萬元為被告供擔保後，得假執行。
 - 六、本判決第2項命被告給付原告新臺幣62,475元本息部分，於原告以新臺幣20,825元為被告供擔保後得假執行。命被告按月給付原告新臺幣24,989元部分，於原告按月以新臺幣8,000元為被告供擔保後得假執行。
 - 七、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 事實及理由
- 壹、程序部分
- 按不變更訴訟標的，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256條定有明文。
本件原告起訴時，原聲明請求：(一)被告應將坐落新竹市○○
段000地號土地（下稱系爭土地）（面積9,832.12平方公
尺）上之地上物拆除回復原狀後，將土地返還予原告；(二)被
告應給付原告新臺幣（下同）78,215元及自起訴狀繕本送達
翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國113年1
月1日起至返還土地之日止，按月給付24,989元予原告。嗣
經本院囑託地政機關測量後，原告於114年1月20日依新竹市
地政事務所複丈日期113年11月12日土地複丈成果圖（下稱
附圖），變更聲明為如後述原告聲明所示（見本院卷第81至
82頁），核原告更正前開聲明第1項請求被告拆除之範圍、
面積部分，屬不變更訴訟標的而更正事實上陳述，揆諸前揭
規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告與被告於104年11月19日簽立國有土地租賃
契約書（下稱系爭租約），由原告將所管理之系爭土地出租
予被告使用，租賃期間自105年1月1日起至114年12月31日
止，惟經原告於112年勘查發現系爭土地上存有磚造平房、
鐵皮棚房（冶金工廠）、水泥地等地上物，其現況與系爭租
約第4條第6項所定「承租人應自任養殖魚、蝦、貝或其他水
產類，不得作其他使用」之約定不符，原告乃依系爭租約第
4條第18項約定，以112年10月6日台財產中新二字第1122602
0410號函通知被告因違反租約致租約無效（終止租約），然
被告並未騰空交還系爭土地，系爭土地上現仍存有如附圖編
號A、B、C所示之地上物（下稱系爭地上物），爰依系爭租
約第4條第19項、民法第455條第1項及民法第767條第1項前
段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物回復原狀後，將
系爭土地返還予原告。又被告自系爭租約終止後，即屬無權
占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，因被告已給付
至112年9月26日止之租金，爰依民法第179條規定，請求被
告給付自112年9月27日起至112年12月31日止（合計3.13個

01 月)之不當得利共計78,215元【計算式：占用面積9,832.12
02 平方公尺×申報地價每平方公尺610元×5%÷12×3.13個月】，
03 並自113年9月1日起至返還土地之日止，按月給付原告24,98
04 9元等語。並聲明：(一)被告應將坐落新竹市○○段000地號土
05 地上，如附圖所示編號A部分（面積514.6平方公尺）、編號
06 B部分（面積126.39平方公尺）、編號C部分（面積7.44平方
07 公尺）之地上物拆除後，將同段830地號土地（面積9,832.1
08 2平方公尺）騰空返還予原告。(二)被告應給付原告78,215
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
10 之利息，暨自113年1月1日起至返還土地之日止，按月給付
11 原告24,989元；(三)原告願供擔保，請宣告准予假執行。

12 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述略以：
13 希望原告同意被告延到115年3月19日搬遷等語。並聲明：原
14 告之訴駁回。

15 三、本院得心證之理由：

16 (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；
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段及中段分別定有明文。經查，原告主張其為系爭土地之管
19 理機關，系爭租約已因被告違約使用而經原告合法終止，被
20 告於系爭租約終止後，仍占用系爭土地之全部，其上並有被
21 告所有如附圖編號A、B、C所示之系爭地上物等事實，業據
22 原告提出國有土地（養殖）租賃契約書、土地建物查詢資
23 料、財政部國有財產署中區分署新竹辦事處112年10月6日台
24 財產中新二字第11226020410號函暨收件回執等件為證（見
25 本院卷第19至24頁、第31至33頁、第65至68頁），並經本院
26 會同兩造及囑託新竹市地政事務所人員到場勘驗測量屬實，
27 有勘驗測量筆錄及附圖在卷可稽（見本院卷第57至58頁、第
28 73頁），堪信屬實。被告到庭對於其違約使用系爭土地及系
29 爭租約終止後仍占有使用系爭土地等情均未表示爭執，僅表
30 示希望原告能夠同意被告延後至115年3月19日搬遷等語，堪
31 認被告於系爭租約終止後無權占用系爭土地，已妨害原告所

有權之行使，則原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將系爭土地騰空返還原告，自屬有據，應予准許。

(二)原告得依民法第179條規定，請求被告返還自112年10月17日起相當於租金之不當得利：

1.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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查，被告因違反系爭租約第4條第6項約定，於系爭土地興建如附圖所示編號A、B、C之系爭地上物，前經原告所屬新竹辦事處以112年10月6日台財產中新二字第11226020410號函向被告為終止系爭租約之意思表示，被告已於112年10月16日收受上開終止函文等情，有原告提出之前開函文暨收件回執在卷可參（見本院卷第23至24頁、第67至68頁），堪認系爭租約已於112年10月16日經原告合法終止，被告自112年10月17日起即無占有使用系爭土地之合法權源，應堪認定。又被告自112年10月17日起無合法權源占用系爭土地，已損害原告對系爭土地之使用收益權利，其因而獲得占有使用系爭土地之利益，原告自得依民法第179條規定請求返還。是原告依民法第179條規定，請求被告給付自112年10月17日起至返還系爭土地之日止之不當得利，核屬有據。至於原告主張被告已給付至112年9月26日止之租金，故被告應自112年9月27日起給付占用系爭土地之不當得利等語，於法無據，尚難採取。

2.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10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。惟土地法

第97條之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要（最高法院94年度第2次民事庭會議決議、最高法院92年度台簡上字第20號、105年度台上字第727號判決意旨參照）。查被告占用系爭土地係作為鐵工廠使用，有本院勘驗筆錄及現場照片可稽，足認被告占用系爭土地係供營業之用，而受有營業利益，非供住宅使用，自不受土地法第105條準用同法第97條規定之租金限制。本件被告所受之利益為系爭土地之占有使用，本院依系爭土地之位置、交通便利及繁榮程度、利用土地之經濟價值及被告所受利益等項，審酌系爭土地位在新竹市香山區，使用分區及使用地類別為一般農業區、養殖用地，位置偏僻，但鄰近主要道路（西部濱海快速公路），交通尚屬便利，被告係作為鐵工廠使用，本院認為原告主張以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利金額，尚屬允當。又系爭土地於111年1月之申報地價為每平方公尺610元，有土地建物查詢資料存卷可參（見本院卷第21頁），以申報地價年息5%計算，被告占用系爭土地9,832.12平方公尺，每月可獲得相當於租金之不當得利數額應為24,990元（計算式： $610\text{元} \times 9,832.12\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月} = 24,990\text{元}$ ，元以下四捨五入），原告請求被告自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付24,989元之不當得利，對被告並無不利，應值採取。再承前所述，系爭租約係於112年10月16日終止，則原告另請求被告給付自112年10月17日起至112年12月31日（共計約2.5個月）止之相當租金不當得利62,475元（計算式： $610\text{元} \times 9,832.12\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月} \times 2.5\text{月} = 62,475\text{元}$ ，元以下四捨五入），亦屬有據。從而，原告請求被告返還自112年10月17日起算至1

12年12月31日止所受相當於租金之不當得利62,475元，及自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利金額24,989元，為有理由，自應准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

3. 未接受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第182條第2項及第203條分別定有明文。從而，原告依上開規定請求被告返還112年10月17日起算至112年12月31日止之不當得利部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即113年3月26日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，請求被告將系爭土地上如附圖編號A、B、C所示之系爭地上物拆除，將系爭土地騰空返還予原告，並請求被告給付原告62,475元，及自113年3月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告24,989元，均有理由，應予准許。逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。

六、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院酌量原告敗訴部分比例甚微，認訴訟費用仍以命其一造即被告負擔為適當，附此敘明。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
民事第一庭 法 官 潘韋廷

以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
02 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

04 書記官 陳佩瑩