

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第501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 美崙洗衣股份有限公司

法定代理人 郭順景

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年4月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號A所示之水泥地面(面積198.57平方公尺)剷除、編號B所示之建築物(面積0.11平方公尺)拆除，並將上開土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣1945元，及自民國114年6月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民國114年6月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣389元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，並依同條項規定，分別引用其歷次書狀及本院民國115年4月14日言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張坐落新竹市○○段000地號土地(下稱系爭土地)為其所管理之國有土地，而被告所有門牌號碼新竹市華江街112廠房(下稱系爭房屋)未經原告同意，無權占用系爭土地鋪

01 設水泥地面、興建廠房如附圖編號A、B所示部分，面積分別
02 為198.57平方公尺及0.11平方公尺。雖經原告催請被告拆
03 除，迄今仍未拆除，爰依民法第767條第1項前段規定，請求
04 被告拆除系爭房屋占用系爭土地部分、返還土地，並依民法
05 第179條之規定，請求被告給付自民國112年4月1日起至114
06 年5月31日止相當於租金之不當得利，及自114年6月1日起至
07 返還土地時止相當於租金之不當得利等事實，並有土地勘查
08 表、地籍圖、土地建物查詢資料、商工登記公示資料、土地
09 現況照片在卷可按(見本院卷第19-27、41-44頁)，復據本院
10 到場履勘及囑託新竹市地政事務所至現場測繪，有本院勘驗
11 筆錄及新竹市地政事務所114年11月18日新地測字第1140009
12 495號函檢送之土地複丈成果圖附卷可稽(見本院卷第89-95
13 頁)。被告對於上開占用情形亦未爭執(見本院卷第129頁)，
14 堪認原告此部分之主張確為真實。

15 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
17 段、中段定有明文。次按房屋之拆除，為事實上之處分行
18 為，是未經辦理所有權第一次登記之房屋，須有事實上之處
19 分權者，始有拆除之權限(最高法院86年台上字第2272號判
20 決意旨參照)。又按以無權占有為原因，請求返還所有物之
21 訴，被告對原告就其物所有權存在之事實無爭執，原告於被
22 告無權占有之事實，即無庸舉證，被告應就其取得占有，係
23 有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求
24 為有理由(最高法院72年度台上字第1552號民事裁判要旨可
25 資參照)。

26 (三)經查，被告辯論時陳稱：當初購買廠房時，廠房及水泥地都
27 已存在，當初買的時候對方說是水利地，狀況跟現在一樣，
28 我不知道要如何拆除處理等語(見本院卷第129頁)，可認原
29 告主張占用系爭土地之水泥地、建築物，確實由被告購買而
30 取得所有權，則被告就該水泥地及建築物有拆除權限，應屬
31 無疑。被告雖曾具狀辯稱已拆除廠房占用系爭土地之部分等

01 語(見本院卷第115頁)，然辯論時被告又稱：地政機關到場
02 測量後並無額外拆除等語，顯然被告所述拆除是於本件地政
03 機關到場測量前所為，而依上開測量結果，可見縱使被告先
04 前有拆除部分廠房，但如附圖所示編號A、B之水泥地及建物
05 仍有占用系爭土地。而迄至本件訴訟言詞辯論終結時，被告
06 並未舉證證明系爭房屋占有使用系爭土地有何正當權源，自
07 屬侵害所有人即原告之權利，被告無權占用原告所有系爭土
08 地如附圖編號A、B所示部分土地，原告依前開規定，請求被
09 告將附圖所示編號A所示之水泥地剷除、編號B所示之建
10 築物拆除，將上開土地返還予原告，核屬有據。

11 (四)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人土地，
13 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
14 年度台上字第1695號判決意旨參照）。被告之系爭房屋占用
15 系爭土地如附圖編號A、B所示部分，屬無權占有乙節，已如
16 前述，堪認被告就上開無權占有部分，受有相當於租金之利
17 益，且無法律上原因，同時致原告受有損害，是原告依民法
18 第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，自
19 屬有據。又按土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地
20 方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為
21 限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地
22 價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予
23 申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條
24 定有明文。再所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高
25 限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，且尚
26 須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟
27 價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

28 (五)經查，本件被告無權占有系爭土地面積合計為198.68平方公
29 尺，而系爭土地112年1月至114年1月間之公告地價為每平方
30 公尺470元，有系爭土地公告地價查詢資料在卷可按，依前
31 揭規定，系爭土地112年1月至114年1月之申報地價亦均為每

01 平方公尺470元。另依原告陳明系爭土地現為被告經營洗
02 衣、染整之工廠等語(見本院卷第31頁)，經本院到場履勘，
03 亦見該廠房仍由被告使用中，有本院勘驗筆錄在卷可證(見
04 本院卷第89頁)。本院審酌系爭土地使用狀況，並考量目前
05 社會經濟情況等情，認為原告請求以按申報地價年息百分之
06 5計算被告占用系爭土地所受相當於租金之利益，應屬相
07 當。故依被告所占用之土地面積，原告請求附圖編號A所示
08 部分自114年1月1日起至114年5月31日止及附圖編號B所示部
09 分自112年4月1日至114年5月31日止之相當於租金之不當得
10 利共1945元【計算式： $(470\text{元} \times 198.57\text{平方公尺} \times 5\% \div 12 \times 5\text{個月}) + (470\text{元} \times 0.11\text{平方公尺} \times 5\% \div 12 \times 26\text{個月})$ ，元以下四捨五
11 入】，及自114年6月1日起至返還土地時止，按月給付原告
12 相當於租金之不當得利389元(計算式： $470\text{元} \times 198.68\text{平方公$
13 尺 $\times 5\% \div 12\text{個月}$ ，元以下四捨五入)，均屬有據。

15 (六)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
20 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
21 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
22 第203條分別定有明文。從而，原告就被告應給付相當於租
23 金之不當得利1945元部分，請求被告給付自起訴狀繕本送達
24 翌日即自114年6月28日(見本院卷第47頁)起至清償日止，按
25 週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

26 三、綜上所述，被告之系爭房屋無權占有原告所有系爭土地如附
27 圖所示編號A、B部分，原告依民法第767條第1項前段規定，
28 請求被告將上開占用部分之水泥地刨除及建築物拆除，並將
29 占用之土地返還予原告，另依不當得利之法律關係請求被告
30 給付相當於租金不當得利1945元，及自114年6月28日起至清
31 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自114年6月1日

01 起至返還前開土地之日止，按月給付389元，為有理由，應
02 予准許。

03 四、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
04 告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權
05 宣告假執行。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日
08 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日
13 書記官 楊霽