

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第1223號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 曾智群律師

王譽霖律師

被告 名德塑膠廠有限公司

法定代理人 林德旺

訴訟代理人 蔡維杰

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國114年3月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○地號土地上，如附圖所示編號「609(2)」、面積三十一點五二平方公尺之地上物拆除，將該占用土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆仟捌佰肆拾貳元，及自民國一百一十四年二月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百一十四年一月一日起至騰空返還上開第一項土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣貳佰貳拾參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張被告所有新北市○○區○○路00○○號鐵皮屋2層樓房、鐵皮搭建等建物（下稱系爭地上物）無權占用原告所管理國有土地即新北市○○區○○段000地號土地（下稱系

爭土地)之如附圖(即新北市新莊地政事務所113年8月20日莊土測字第186700號土地複丈成果圖)所示編號609(2)、面積31.52平方公尺,原告自得依民法第767條規定訴請被告拆屋還地;又被告無權占用系爭土地,自受有相當於租金之利益,而負有返還使用期間相當於租金之不當得利之義務,併請求被告返還自112年1月1日至113年12月止,以系爭土地申報地價年息百分之5計算之不當得利新臺幣(下同)4,872元(如附表),及自114年1月1日起至被告騰空返還系爭土地之日為止,按月給付223元予原告等語,並聲明:(1)被告應將坐落系爭土地上,如新北市新莊地政事務所113年8月20日莊土測字第186700號土地複丈成果圖所示編號609(2)(面積31.52平方公尺)之地上物移除,並將該等地上物占用基地騰空返還予原告,(2)被告應給付4,842元予原告,及自民事變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達之翌日起至清償日止,按年息百分之五計算之利息,暨自114年1月1日起至被告將聲明第一項所示土地騰空返還予原告之日止,按月給付223元予原告。

三、被告經合法通知,未於言詞辯論期日到場,亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

四、得心證的理由:

(一)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。原告主張系爭土地為其所管理之國有土地,惟為被告所有系爭地上物無權占有如附圖所示編號609(2)、面積31.52平方公尺之事實,業據提出土地建物查詢資料、使用現況圖、照片、律師函及回證等件為證,並經本院會同地政機關人員到場履勘屬實,有本院勘驗筆錄、新北市新莊地政事務所113年8月20日莊土測字第186700號複丈成果圖及114年1月16日新北莊地測字第1146070477號函在卷可按,被告復未舉證其所有系爭地上物有占用系爭土地之正當權源,原告之主張,洵堪採

01 信。是原告依民法第767條第1項之規定請求被告將系爭地上
02 物占用系爭土地部分拆除，並將占用部分之土地返還原告，
03 自屬有據。

04 (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
05 利益，民法第179條定有明文，其無正當權源使用他人土地
06 或房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。是
07 原告請求被告所有系爭地上物占用系爭土地期間所受相當於
08 租金之利益，應屬有據。又按城市地方房屋之租金，以不超
09 過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；上開規定，
10 於租用基地建築房屋者準用之，土地法第97條第1項、第10
11 5條分別定有明文，亦即城市地方之土地租金，以不超過土
12 地申報價額年息10%為限。另基地租金之數額，除以基地申
13 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程
14 度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決
15 定，並非必達申報總地價年息10%最高額。系爭土地於112
16 年、113年之申報地價如附表所示，而系爭地上物與青年公
17 園相距180公尺；與新北大道天祥街口（公車站）相距400公
18 尺；與捷運泰山貴和站相距1.2公尺；與7-ELEVEN一級棒門
19 市（相距350公尺），亦有原告陳報之週遭環境照片可參，
20 是本院審酌系爭土地坐落之住置、交通狀況、工商繁榮程度
21 等情，認原告所主張被告應給付原告相當於租金之不當得
22 利，應以申報地價5%為適當，故依被告所占用面積，原告
23 請求被告給付自112年1月1日至113年12月31日止相當租金之
24 不當得利共4,842元（計算式如附表），及自114年1月1日起
25 至被告將系爭地上物占用系爭土地部分拆除返還土地之日
26 止，每月之相當租金223元，亦屬有據。

27 (三)從而，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求被告
28 將坐落於系爭土地上如附圖所示編號609(2)、面積31.52平方
29 公尺之地上物拆除，並將占用之土地騰空返還原告，及被告
30 應給付原告4,842元，及自民事變更訴之聲明暨陳報狀繕本
31 送達翌之即114年2月14日起至清償日止，按年息百分之5計

算之利息，暨自114年1月1日起至將前開占用土地騰空返還原告之日止，按月給付原告223元，為有理由，應予准許。

(四)本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法 官 葉靜芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
書 記 官 楊荏諭

附表

土地標示：新北市新莊區丹鳳段609地號

地上物：壽山路57之10號鐵皮屋2層樓房、鐵皮搭棚、堆置雜物

占 用 期 間	申 報 地 價 (元/m ²)	占 用 面 積 (m ²)	年 息 率	月 使 用 補 償 金	月 數	應 繳 金 額
00000-0 0000	1,400	31.52	5%	000	12	2,196元
00000-0 0000	1,700	31.52	5%	000	12	2,676元
					合計	4,842元