

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第368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 陳彥彰律師

複代理人 蔡欣芸

鍾承駒律師

被告 王秋霖

訴訟代理人 王素麗

練家維律師

複代理人 羅文陽律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○○段○○○○○○○○○○
○地號土地上之地上物拆除（如附圖所示編號A1、B1、C1、C2部分，合計面積四十六點四八平方公尺），並將該部分占用之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾陸元；並自民國一百一十三年一月一日起至前項土地返還原告之日止，按月於末日給付原告新臺幣壹仟伍佰零玖元，及自次月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣肆拾伍萬參仟玖佰伍拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾陸萬壹仟捌佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項前段所命給付，於原告以新臺幣玖元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項後段所命各期給付，於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣伍佰零參元為被告擔保後，得假執

01 行。但被告如就各期給付各以新臺幣壹仟伍佰零玖元為原告預供
02 擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
06 減縮應受判決事項者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補
07 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。
08 民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條定有明文。本件原
09 告起訴時主張原告負責管理中華民國所有坐落於臺北市○○
10 區○○段○○段○○○○0000○0000○000○00000地號土
11 地，現由被告以鐵皮及磚造平房（下稱系爭地上物）無權占
12 有使用，面積合計約316平方公尺，並依此計算請求被告給
13 付相當於租金之不當得利。嗣訴訟進行中，系爭地上物占用
14 之部分經臺北市士林地政事務所測量後，原告依測量成果追
15 加14-3地號土地，並因14-1、14-2、498地號土地與被告成
16 立租賃關係，遂減縮系爭地上物占有範圍為14-3、498-1地
17 號土地（下合稱系爭土地）及關於不當得利數額，與更正系
18 爭地上物占用系爭土地之範圍，其終聲明為：(一)被告應將坐
19 落系爭土地上之如附圖所示A1、B1、C、C1部分之系爭地上
20 物拆除（面積合計46.48平方公尺），並將占用之系爭土地
21 返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）26元，並自
22 113年1月1日起至前項土地騰空返還原告之日止，按月於末
23 日給付原告1,509元，及自次月1日起至清償日止，按週年利
24 率百分之五計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本
25 院卷第510、511頁筆錄）。核原告上開關於請求拆除系爭地
26 上物返還系爭土地及請求不當得利數額部分，係減縮應受判
27 決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。另原告就臺北市
28 士林地政事務所測量後，特定占有系爭土地之範圍，此部分
29 屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸上開說明，非屬訴之變
30 更，併予敘明。

31 貳、實體部分：

01 一、原告主張：伊為系爭土地之管理人，系爭地上物為被告之父
02 即訴外人王春長（下稱王春長）於75年所興建，現由被告取
03 得其事實上處分權。然因被告並未取得系爭土地之合法使用
04 權源，被告前於106年間向原告申請承租系爭土地，經原告
05 於106年4月10日函覆系爭土地位屬河川區域範圍內，依法令
06 規定不得出租。因被告迄今仍未聲請取得合法使用權源或騰
07 空系爭土地返還國有，為此依民法第767條第1項前段、中
08 段、第179條規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將坐落
09 於系爭土地上之系爭地上物拆除（面積合計46.48平方公
10 尺），並將占用之系爭土地返還予原告。(二)被告應給付原告
11 26元，並自113年1月1日起至前項土地返還原告之日止，按
12 月於末日給付原告1,509元，及自次月1日起至清償日止，按
13 週年利率百分之五計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執
14 行。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭土地原僅係基隆河之一沙洲，被告之祖、父輩係世居住
17 於社子島之佃農及自耕農，自日據時代及在此耕種。被告之
18 父王春長於75年間於系爭土地上原始出資興建系爭地上物
19 （門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷000○○號），當
20 時系爭土地尚非國有土地，而係80年代政府土地重測始登記
21 為國有土地，又當時重測土地時，並未通知王春長，致王春
22 長無從得知系爭土地業已登記為國有，待王春長得知時早已
23 經過良久。

24 (二)被告自104年起便多次向原告申請承租系爭土地，於106年4
25 月10日被告第二次申請案遭原告註銷後，曾與原告及臺北
26 市政府工務局水利工程處（下稱水利工程處）協調，經水利
27 工程處確認僅系爭498-1地號土地位屬於河川區域範圍內，
28 原告並曾向被告表示其他地號土地皆得檢證申租，然被告第
29 三及第四次向原告申租時，原告均以被告尚與訴外人吳兆賢
30 有地上物使用糾紛及權屬爭議，於法院繫屬中，而依國有非
31 公用不動產出租管理辦法第25條第4款規定，先予註銷被告之

申請案，請被告待判決確定再檢證申租，是被告確實有申請承租資格，並合理信賴待與吳兆賢之訴訟判決確定後，再向原告承租系爭土地，詎原告未待前述判決確定便委請律師提起本件訴訟，不僅有違歷次申請案以來與被告達成之共識及信賴，更無視被告長年於系爭土地生活，並皆有依法繳納使用補償金之事實等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還占用之系爭土地（如附圖所示A1、B1、C1、C2部分，合計面積46.48平方公尺）予原告，是否有據？

1.原告主張系爭土地為國有，其為系爭土地之管理人，被告為系爭地上物之事實上處分權人，系爭地上物並占用系爭土地等情，為被告所不爭執，並有系爭土地之登記簿謄本在卷可佐，原告此部分主張應堪信為真實。

2.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。而占有乃對於物有事實上管領力之狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。另建物或地上物既坐落於土地上，建物或地上物之占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認其係土地之占有人。又拆除建物或地上物為事實上處分，僅所有權人或有處分權人有權拆除，是原告若依照上開法規請求被告拆除建物或地上物並騰空返還土地，自應以被告為建物或地上物之所有權人或有處分權人。次按以無權占有為原因，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；

01 如不能證明，則應認原告之請求為有理由。本件被告就其為
02 系爭地上物之事實上處分權人並不爭執，而關於系爭地上物
03 占有系爭土地範圍與面積，經本院囑託臺北市士林地政事務
04 所測量，依該所112年6月5日北市土地測字第1127007147號
05 函檢送之土地複丈成果圖（本院卷第366-367頁），被告所
06 有之系爭地上物占用系爭土地之位置、面積如附圖所示編號
07 A1部分、面積26.91平方公尺，編號B1部分、面積5.14平方
08 公尺，編號C1部分、面積14平方公尺，編號C2部分、面積0.
09 43平方公尺。被告就其占有系爭土地之合法權源既無法提出
10 證明，原告依前開規定請求被告將系爭土地上之系爭地上物
11 拆除，及將占用之系爭土地返還予原告，為有理由。

12 (二)原告得請求相當於租金之不當得利數額為何？

13 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
14 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能
15 獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被告既無使
16 用系爭土地之正當依據，因占有系爭土地致原告無法使用、
17 收益，而受有相當於租金之損害，原告請求被告給付相當於
18 租金數額之不當得利，自屬有據。另就基地租金之數額，除
19 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
20 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
21 與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第30
22 71號判決意旨參照）。再建築房屋之基地租金，依土地法第
23 105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額
24 年息10%為限；所稱土地價額，依土地法施行法第25條規
25 定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依
26 土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價
27 者，以公告地價80%為其申報地價，公有土地以各該宗土地
28 之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前
29 段及其施行細則第21條前段分別定有明文。上開規定以年息
30 10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照
31 申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮

01 程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決
02 定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071
03 號判決意旨參照）。

04 2.經查，系爭土地位在臺北市士林區，東臨延平北路七段106
05 巷，該路段東側為提防，附近建物主要為鐵皮工廠，有本院
06 勘驗筆錄、現場地圖及現場照片在卷可佐（本院卷第331-35
07 1頁）。查系爭土地之申報地價為每平方公尺7,800元，有地
08 價謄本在卷可參（本院卷第415、417頁），本院斟酌系爭土
09 地坐落位置與附近生活機能等一切情狀，原告主張系爭土地
10 相當於租金之不當得利以土地申報地價即公告地價之年息百
11 分之五計算，堪稱適當。原告主張就：(1)系爭14-3地號土地
12 部分，每月相當於租金之不當得利，以申報地價即公告地價
13 $\times$ 占用面積 $\times$ 年息5% $\times$ 12分之1（每月）計算，每月相當於租金
14 不當得利數額為13元（計算式：7,800 $\times$ 0.43 $\times$ 5% $\times$ 1/12 $\div$ 13，
15 元以下捨去），原告請求112年11月及同年12月共計2月之相
16 當於租金不當得利數額合計26元，為有理由。(2)就系爭土地
17 部分，附圖編號A1、B1、C1、C2占用系爭土地之每月相當於
18 租金之不當得利數額為1,510元（計算式同前揭月使用補償
19 金：7,800 $\times$ 46.48 $\times$ 5% $\times$ 1/12 $\div$ 1,510），原告於上開範圍內，
20 請求被告自113年1月1日起至返還附圖編號A1、B1、C1、C2
21 占用之系爭土地之日止，按月給付原告1,509元，為有理
22 由。

23 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
25 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
26 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
27 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
28 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
29 率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
30 203條分別定有明文。原告依上開規定，請求被告自113年1
31 月1日起至返還系爭土地之日止，就前述按月於每月末日給

01 付相當於租金之不當得利部分，均自次月1日起按週年利率
02 百分之五計算之利息，為有理由。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段規定、第179
04 條，請求被告將系爭土地上如附圖編號A1、B1、C1、C2部分
05 之系爭地上物拆除，並將占用之系爭土地返還予原告，及被
06 告應給付原告26元，暨自113年1月1日起至返還占有之系爭
07 土地之日止，按月給付原告1,509元，及自次月1日起至清償
08 日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准
09 許。

10 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核
11 於法不合，爰分別酌定相當之金額，予以准許。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
13 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

16 民事第二庭

17 法 官 辜 漢 忠

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

23 書記官 潘 盈 筠