

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第262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 劉師婷律師

複代理人 李律廷律師

被告 古東滄

古文華

共同

訴訟代理人 古月美

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國114年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告古東滄應將坐落臺北市○○區○○段○○段00○0000○00000○00000○00○00000地號土地上，如附圖編號1所示地上物（面積23.88平方公尺）、編號2所示地上物（面積16.28平方公尺）、編號3所示地上物（面積135.99平方公尺）、編號4所示地上物（面積365.93平方公尺）、編號5所示地上物（面積52.26平方公尺）、編號6所示地上物（面積2.09平方公尺）、編號7所示地上物（面積0.56平方公尺）、編號8所示地上物（面積506.61平方公尺）、編號9所示地上物（面積16.25平方公尺）、編號10所示地上物（面積5.11平方公尺）予以拆除，並將上開土地面積共計1,124.96平方公尺騰空返還予原告。

二、被告古東滄應給付原告新臺幣壹拾參萬捌仟肆佰捌拾玖元，及自民國114年1月22日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告古東滄應自民國114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玖仟零肆拾肆元。

四、原告其餘之訴駁回。

01 五、訴訟費用由被告古東滄負擔。

02 六、本判決於原告以新臺幣壹佰肆拾捌萬貳仟捌佰柒拾柒元為被
03 告古東滄供擔保後，得假執行。但被告古東滄如以新臺幣肆
04 佰肆拾肆萬捌仟陸佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執
05 行。

06 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、原告主張：

09 一、坐落臺北市○○區○○段○○段00○00○00地號土地（下分
10 別稱50、51、66土地），為中華民國所有，原告為管理機
11 關。而未辦理保存登記之門牌號碼臺北市○○區○○路000
12 巷○0號、臨12號房屋（下稱9號、12號房屋）為被告古東
13 滄、古文華所有（下合稱被告）。

14 二、原告與古東滄於民國107年8月28日簽訂國有基地租賃契約書
15 （下稱系爭租約），約定由古東滄向原告承租51土地面積2,
16 224平方公尺、66土地面積1,425平方公尺，共計3,649平方
17 公尺，租賃位置如附圖編號A至G所示（附圖說明欄誤載「A
18 至G」為「A-D」），租賃期間為107年9月1日至116年12月31
19 日，每月租金新臺幣（下同）19,417元。

20 三、嗣51土地於111年9月7日分割新增同小段51-16地號土地（下
21 稱51-16土地），50土地於112年8月16日分割新增同小段50-
22 5地號土地（下稱50-5土地），51-16土地又於112年5月16
23 日、112年8月16日分割新增同小段51-26、51-27地號土地
24 （下稱51-26、51-27土地），66土地於112年12月21日分割
25 新增同小段66-19地號土地（下稱66-19土地），仍為中華民國
26 所有，原告為管理機關。

27 四、詎原告於110年9月29日勘察上開土地時，發現被告逾越承租
28 範圍，未經原告同意擅自搭建鐵皮屋、木造平房、鐵皮磚造
29 平房、鐵皮棚架、露天湯池、湯屋、水泥地坪等地上物（下
30 合稱系爭地上物），無權占用50、50-5、51-26、51-27、6
31 6、66-19土地（下合稱50等6筆土地）如附圖編號1至10所示

面積共計1,124.96平方公尺，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，自得請求被告拆除系爭地上物，並將上開占用之50等6筆土地返還予原告。

五、又被告自111年12月1日起至113年12月31日止無權占用50等6筆土地面積共計1,124.96平方公尺，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，依民法第179條規定，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利，而依「國有非公用不動產被占用處理要點」第7點第1項前段、「國有非公用不動產使用補償金計收基準表」項次一、平均地權條例施行細則第21條規定，原告以上開年度之土地公告地價即申報地價，按占用面積以年息5%計算，被告應給付原告相當於租金之不當得利223,354元，並請求被告自114年1月1日起至返還占用50等6筆土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利9,044元，為此，提起本訴等語。

六、並聲明：

(一)被告應將50等6筆土地上，如附圖編號1至10所示系爭地上物（面積共計1,124.96平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

(二)被告應給付原告223,354元，及自民事更正暨變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)被告應自114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9,044元。

(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、9號、12號房屋包括系爭地上物係古東滄於71年間所出資建築，於系爭租約訂立時系爭地上物既已存在，因未確實丈量，致記載租賃面積有誤，且未載入50土地，而誤載承租面積為3,649平方公尺，嗣經訴外人即被告之訴訟代理人古月美於113年3月間委任訴外人即承聖工程顧問有限公司（下稱承聖公司）測量，結果9號、12號房屋實際占用50等6筆土地

面積應為4,339.06平方公尺，至於如附圖編號B、G所示地上物不屬於9號、12號房屋，非古東滄所有，故古東滄與原告間就50等6筆土地如附圖編號1至10所示位置及面積存有租賃關係，古東滄係合法使用上開土地，亦按原告要求先後於112年1月5日、113年10月7日繳清補償金118,437元、41,898元，故原告請求被告拆除系爭地上物，及給付相當於租金之不當得利，均無理由等語，資為抗辯。

二、並聲明：

(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷(三)第80至81頁，並依判決編輯修改部分文字）

一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

二、50、51、66土地為中華民國所有，原告為管理機關。

三、9號、12號房屋均由古東滄於71年出資興建，為古東滄所有。而古文華僅係12號房屋之納稅義務人，非12號房屋之所有權人或事實上處分權人。

四、原告與古東滄於107年8月28日簽訂系爭租約，契約記載古東滄向原告承租51、66土地之部分土地，租賃位置詳如本院卷(一)第108頁，租賃期間為107年9月1日至116年12月31日，每月租金19,417元，其餘內容詳如本院卷(一)第106至108頁。

五、51土地於111年9月7日分割新增51-16土地，為中華民國所有，原告為管理機關，內容詳如本院卷(一)第23頁。

六、原告於111年12月21日以台財產北管字第11185082750號函通知古東滄，表示其使用50、51-16、66土地面積共573.5平方公尺，請求其繳納占用期間為105年2月1日至111年11月30日之補償金118,437元，並騰空地上物返還土地，內容詳如本院卷(二)第61至62頁。

七、古東滄於112年1月5日繳清上開補償金118,437元，內容詳如本院卷(一)第86至96頁。

八、50土地於112年8月16日分割新增50-5土地，為中華民國所

有，原告為管理機關，內容詳如本院卷(一)第359頁。

九、51-16土地先後於112年5月16日、112年8月16日分割新增51-26、51-27土地，為中華民國所有，原告為管理機關，內容詳如本院卷(一)第361至362頁。

十、66土地於112年12月21日分割新增66-19土地，為中華民國所有，原告為管理機關，內容詳如本院卷(二)第185頁。

十一、本院於113年3月21日會同兩造至現場勘驗，並囑託臺北市士林地政事務所（下稱士林地政）測量，古東滄所有如附圖編號1至10所示之系爭地上物，占用50等6筆土地，如附圖編號1至10所示面積共計1,124.96平方公尺，內容詳如本院卷(二)第91至118、376至380頁。

十二、古東滄於113年10月7日向原告繳納於111年12月1日至113年6月30日占用51-16土地之使用補償金41,898元，內容詳如本院卷(三)第18至19頁。

肆、本院之判斷：（依本院卷(三)第81頁所載兩造爭執事項進行論述）

一、原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求古文華拆除系爭地上物，並將占用之50等6筆土地騰空返還予原告，為無理由，論述如下：

(一)按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第2772號判決意旨參照）。次按房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院70年台上字第3760號判決意旨參照）。

(二)查兩造對於9號、12號房屋包括系爭地上物在內，均由古東滄所出資建築，為古東滄所有，古文華僅係12號房屋之納稅義務人，非12號房屋之所有權人或事實上處分權人之事實均不爭執，則依前揭判決意旨，系爭地上物僅古東滄具有處分權，得予以拆除，故原告依民法第767條第1項前段、中段規

01 定，請求古文華拆除系爭地上物，並騰空返還占用土地，為
02 無理由，不應准許。

03 二、原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求古東滄拆除
04 系爭地上物，將占用之50等6筆土地騰空返還予原告，為有
05 理由，論述如下：

06 (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。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
08 段及中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地
09 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權
10 占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任
11 (最高法院108年度台上字第1890號判決意旨參照)。又按
12 單純之沈默，與默示同意之意思表示不同，對無權占有人之
13 使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效
14 果，亦非默許同意繼續使用（最高法院92年度台上字第1999
15 號裁定意旨參照）。末按「國有非公用不動產被占用處理要
16 點」第3點規定：「本要點所稱『占用』，指無權占有國有
17 非公用不動產。」第6點第1項前段規定：「被占用之不動
18 產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關
19 先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償
20 金。」因此，使用補償金，乃係國有財產署依據其所定國有
21 非公用不動產被占用處理要點向占用人追收占用期間之不當
22 得利，並非租金（最高法院88年度台上字第3311號判決意旨
23 參照）。

24 (二)經查：

25 1.50等6筆土地為中華民國所有，原告為管理機關，古東滄所
26 有之系爭地上物占用如附圖編號1至10所示50等6筆土地面積
27 共計1,124.96平方公尺，目前仍占用中之事實，為古東滄所
28 不爭執，依前揭最高法院108年度台上字第1890號判決意
29 旨，古東滄自應舉證證明有何占有之正當權源。

30 2.古東滄雖以前詞辯稱9號、12號房屋僅使用4,339.06平方公
31 尺，且使用範圍均與原告間具有租賃關係存在，古東滄亦按

原告要求給付使用補償金云云，並提出承聖公司測量成果圖及測量技師簽認表、國有土地使用補償金繳款通知書及繳款收據為證。然查：

(1)依承聖公司測量成果圖及測量技師簽認表所載內容，可知其測量技師係依古月美指示告知使用範圍後，以VBS-RTK（公分級精度虛擬基準站即時動態定位測量）方式，收測現場用地範圍，現場若遇GPS訊號接收不良處，則改用全測站經緯儀，以光線法測量方式，進行現況測量（見本院卷(二)第145至171頁），足見其測量範圍悉依古月美指示，原告並未在場表示意見，且測量儀器尚非精準完備，其準確度自非無疑，參以該測量成果圖所示現況，亦核與系爭租約之承租範圍略圖位置、形狀差距甚遠（見本院卷(一)第108頁、卷(二)第171頁），自難以上開測量成果認定9號、12號房屋包括系爭地上物在內之實際使用位置及面積，故古東滄據此抗辯上開房屋占用50等6筆土地面積僅4,339.06平方公尺云云，自非可採。

(2)又本院於113年3月21日會同兩造至現場勘驗，並囑託士林地政測量古東滄承租範圍、超過承租範圍之位置及面積，經士林地政測量後，函復土地複丈成果圖如附圖所示，此有本院勘驗筆錄及照片、士林地政113年11月18日北市士地測字第1137019598號函附附圖在卷可稽（見本院卷(二)第91至118、376至380頁），而如附圖編號A、B、C、D、E、F、G所示古東滄承租範圍面積共計3,651.14平方公尺，核與系爭租約所載面積3,649平方公尺相差僅2.14平方公尺，亦核與系爭租約所附承租範圍略圖位置、形狀相當（見本院卷(一)第106至108頁），參以如附圖編號1至10所示系爭地上物，圍繞如附圖編號A、B、C、D、E、F、G所示土地而建，堪認如附圖編號A、B、C、D、E、F、G所示面積3,651.14平方公尺，係屬系爭租約之承租範圍；至於如附圖編號1至10所示位置面積共計1,124.96平方公尺，則為古東滄事後增建系爭地上物所占用，非屬系爭租約之承租範圍。又原告於111年12月21日函

通知古東滄騰空地上物返還土地前，縱對古東滄所有之系爭地上物占用如附圖編號1至10所示土地未加以異議，然依前揭最高法院92年度台上字第1999號裁定意旨，此僅係單純沈默，不生任何法律效果。因此，古東滄仍以前詞辯稱如附圖編號B、G所示土地非古東滄承租範圍，如附圖編號1至10所示土地係屬古東滄承租範圍，原告與古東滄間就此部分土地具有租賃關係存在云云，即非可採。

(3)另依古東滄提出之國有土地使用補償金繳款通知書及繳款收據（見本院卷(一)第86至96頁、卷(三)第18至19頁），固可知原告有向古東滄收取自105年2月1日起至113年6月30日止無權占用土地之使用補償金，然依前揭要點規定及判決意旨，此補償金係屬無權占有之相當於租金之不當得利，並非租金，難認古東滄與原告間就如附圖編號1至10所示土地已成立租賃契約，是古東滄據此抗辯租賃關係存在云云，亦非可採。

(三)綜上所述，依古東滄所提出之上開證據，不足以證明其有合法占用如附圖編號1至10所示土地面積1,124.96平方公尺之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求古東滄拆除如附圖編號1至10所示土地上之系爭地上物，並騰空返還占用之土地，為有理由，應予准許。

三、原告依民法第179條規定，請求古東滄給付自111年12月1日起至113年12月31日止之相當於租金之不當得利138,489元，並自114年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利9,044元，為有理由，逾此之部分，則無理由，論述如下：

(一)按對於物有事實上管領之力者，為占有人；受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第940條、第942條分別定有明文。查古東滄為如附圖編號1至10所示土地上之系爭地上物所有人，其與古文華為父子關係，古文華係基於與古東滄共同生活關係，以家屬身分隨同古東滄居住在包括系爭地上物在內之9號、12號房屋，而為古東滄就系爭地上物之

01 占有輔助人，依上開規定，如附圖編號1至10所土地之占有
02 人僅古東滄一人，原告主張古文華亦為占有人，於法自屬不
03 合。

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條前段定有明文。又依不當得利之法則請
06 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
07 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
08 益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土
09 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
10 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查原告主張古東滄
11 無權占有如附圖編號1至10所示土地面積共計1,124.96平方
12 公尺，乃無法律上之原因，而受有占有使用上開土地之利
13 益，致原告受有損害，依上開規定及判決意旨，原告請求古
14 東滄返還相當於租金之不當得利，自屬有據。至於古文華並
15 未無權占有如附圖編號1至10所示土地，原告請求古文華給
16 付相當於租金之不當得利，即屬無據，不應准許。

17 (三)再按「國有非公用不動產被占用處理要點」第7點第1項前段
18 規定：「占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實
19 際占用人追收。」而依該條附表「國有非公用不動產使用補
20 償金計收基準表」項次一載明：「土地每年以當期土地申報
21 地價總額乘以百分之五計收」。又按城市地方基地之租金，
22 依土地法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價年息10%
23 為限；而依平均地權條例施行細則第21條規定，公有土地之
24 公告地價即為申報地價。另按土地所有人固得依不當得利法
25 則向無權占用土地之人請求返還相當於租金之損害，惟其數
26 額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌土地之位置、工商業
27 繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等為決
28 定。經查：

29 1.50等6筆土地位於臺北市北投區，步行1分鐘可到達臺北市北
30 投區行義路402巷道路，該道路設有公車站牌，交通便利，
31 周邊有零星住家，附近有溫泉會館及餐廳，居住環境安寧，

生活機能良好，古東滄係利用如附圖編號1至10所示土地供家人日常生活使用，至於湯屋兩間則分男、女湯屋，開放予供他人使用，此有本院勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷(一)第164、168、174至186頁、卷(二)第91、97頁），並有原告提出之Google map街景圖在卷可佐（見本院卷(一)第224頁）。故本院綜合審酌上情及計算基礎，認原告主張以50等6筆土地之申報總價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬適當。

2.再依上開規定，50等6筆土地之公告地價即為申報地價（見本院卷(二)406至416頁），據此計算古東滄應給付原告自111年12月1日起至113年12月31日止無權占用如附圖編號1至10所示土地相當於租金之不當得利為如附表一所示180,387元，扣除古東滄已給付原告111年12月1日至113年6月30日之土地使用補償金41,898元後，古東滄就上開無權占用土地期間尚應給付原告138,489元，故原告請求古東滄給付138,489元，於法有據，應予准許，逾此之部分，則不應准許。

3.另原告請求古東滄自114年1月1日起至返還如附圖編號1至10所示土地之日止，按月給付9,044元，未逾附表二所示本院計算之金額，應予准許。

(四)因此，原告依民法第179條規定，請求古東滄給付138,489元，及自114年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付9,044元，於法有據，應予准許，逾此之部分，則屬無據，不應准許。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求古東滄給付相當於租金之不當得利部分，係以支付金錢為標的，其給付無確定

期限，故原告依上開規定，一併就古東滄應給付之138,489元，請求古東滄給付自民事更正暨變更訴之聲明狀繕本送達（見本院卷(三)第6頁）之翌日即114年1月22日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法767條第1項、第179條規定，請求：

(一)古東滄應將50等6筆土地上，如附圖編號1至10所示之系爭地上物（面積共計1,124.96平方公尺）拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告。(二)古東滄應給付原告138,489元，及自114年1月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)古東滄應自114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9,044元，為有理由，應予准許，逾此之部分，則無理由，應予駁回。

伍、本件兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依附，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

柒、本件訴訟費用依民事訴訟法第79條規定，命由古東滄負擔。

捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
民事第一庭 法 官 蘇錦秀

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
書記官 詹欣樺