臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第334號

原　　告　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　劉師婷律師

複　代理人　林大洋律師

被　　告　陳敬諒

　　陳敬皇　　住○○市○里區○○里00鄰○○○00號之00

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

1　被告陳敬諒應將坐落新北市○里區○○段0000地號土地上如附圖暫編符號A1所示部分面積44.25平方公尺之鐵皮建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

2　被告陳敬皇應將坐落新北市○里區○○段0000地號土地上如附圖暫編符號A2所示部分面積20.99平方公尺之鐵皮建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

3　被告陳敬諒應給付原告新臺幣叁仟捌佰叁拾伍元，及自民國一一二年十二月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

4　被告陳敬皇應給付原告新臺幣壹仟捌佰壹拾玖元，及自民國一一二年十二月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

5　被告陳敬諒應自民國一一二年十一月一日起至返還本判決第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰叁拾玖元。

6　被告陳敬皇應自民國一一二年十一月一日起至返還本判決第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰壹拾叁元。

7　訴訟費用由被告陳敬諒負擔百分之六十八，餘由被告陳敬皇負擔。

8　本判決第一項、第三項得假執行。但被告陳敬諒各以新臺幣貳拾捌萬捌仟元、叁仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

9　本判決第二項、第四項得假執行。但被告陳敬皇各以新臺幣壹拾叁萬柒仟元、壹仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

10　本判決第五項到期部分得假執行。但被告陳敬諒以每期新臺幣貳佰叁拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

11　本判決第六項到期部分得假執行。但被告陳敬皇以每期新臺幣壹佰壹拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。次按不變更訴訟標的，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條亦定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共通性，各請求之利益主張在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，避免重複審理者，即屬之。本件原告起訴時原請求：㈠被告陳敬諒應將坐落新北市○里區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼新北市○里區○○路0段000○0號附近面積161平方公尺之鐵皮工廠拆除，將該土地騰空返還原告；㈡陳敬諒應給付原告新臺幣（下同）50,312元，及自民國111年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢陳敬諒應自111年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告872元。嗣於本院審理中追加陳敬皇（下與陳敬諒合稱被告，分別則各稱其名）為被告，並

變更其聲明為如主文第1項至第6項所示。核原告追加陳敬皇部分，所為訴之變更及追加，與原訴均係請求拆除同一土地之地上建物並騰空返還土地，其主要事實及主要爭點具共通性，訴訟資料及證據資料於新請求之審理可繼續利用，且各請求之利益主張可認係關於社會生活上同一或一系列之紛爭者，屬請求之基礎事實同一；變更請求被告給付相當於租金之不當得利數額部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，均無不合，應予准許。至原告嗣依地政機關測繪之土地複丈成果圖更正其聲明內容，核係補充或更正其事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，併此敘明。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭土地之管理者，陳敬諒、陳敬皇分別就共用門牌號碼新北市○里區○○路0段000000號之2座鐵皮工廠建物（下稱A1建物、A2建物，合稱系爭建物）有事實上之處分權，被告以系爭建物無權占有系爭土地如附圖暫編符號A1、A2所示之位置及面積，迄未騰空返還占有之系爭土地，原告得請求陳敬諒、陳敬皇分別拆除A1建物、A2建物如附圖暫編符號A1、A2所示部分，並將各占有部分之系爭土地騰空返還原告。又被告分別以系爭建物無權占用系爭土地，獲有相當於系爭土地租金之利益，原告自得請求陳敬諒、陳敬皇分別返還自111年7月起至112年10月止以系爭土地申報地價總額年息5%計算之相當於租金之不當得利暨法定遲延利息各3,835元、1,819元本息，另得請求陳敬諒、陳敬皇分別自112年11月1日起至返還上開各占有部分土地之日止，按月給付原告239元、113元。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項至第6項所示。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，僅表明：系爭土地及鄰地均非供人居住使用，僅出

租作為工廠使用；被告已向原告申請專案讓售系爭土地內部分土地等語。

三、本院之判斷

㈠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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。本件原告主張前揭事實，業據其提出土地勘查表－使用現況略圖、土地建物查詢資料、現場勘查照片、111年6月10日函文、地價查詢資料等件為證（本院卷第20至31、60、130至135、148至149頁），並有本院勘驗筆錄、新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）在卷為憑（本院卷第118至120、140頁），被告均未就其取得占有系爭土地如附圖暫編符號A1、A2所示部分係有正當權源之事實舉證證明，堪認被告均無占有系爭土地之正當權源，則原告依前揭規定，請求陳敬諒、陳敬皇分別拆除A1建物、A2建物如附圖暫編符號A1、A2所示部分，並將各占有部分之系爭土地騰空返還原告，洵屬有據。至被告所陳向原告申請專案讓售承購系爭土地內部分土地一案，未獲原告同意辦理，有財政部國有財產北區分署113年11月5日台財產北處字第11340018560號函在卷可考（本院卷第262至263頁），附此說明。

㈡次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，民法第179條前段定有明文。是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年台上字第1695號判決先例意旨參照）。又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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法第25條前段亦有明定。而土地法第148條規定，土地所有權

人依本法所申報之地價，為法定地價，是土地法第97條所謂土地之申報總價額，係指土地法上之申報地價而言。另按土地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決先例意旨參照）。

㈢經查，被告以系爭建物無權占有系爭土地，業如前述，自屬無法律上原因而獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，揆諸前揭說明，原告自得依不當得利之法則，請求被告分別給付相當於租金之不當得利。本院審酌系爭建物位於新北市八里區，坐落系爭土地並未臨路，僅以私設水泥地連接產業道路再通往新北市八里區中華路3段，附近地段無明顯商業經濟活動，周圍建物均為平房，且系爭土地與鄰地均未供人居住使用，系爭建物係作為工廠使用等情（本院卷第119至120頁）。是依系爭建物之基地位置、使用狀況及經濟價值、生活機能及交通便利性、工商業繁榮程度，暨系爭土地申報地價金額等項，堪認原告請求相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價總價年息5%計算為相當。次查，系爭土地111年申報地價為每平方公尺1,300元，此有前揭地價查詢資料存卷足稽（本院卷第60頁），又A1建物、A2建物占用系爭土地之面積分別為44.25、20.99平方公尺（本院卷第140頁），則陳敬諒、陳敬皇分別占用系爭土地所受相當於租金之利益，均以申報地價5%計算，原告得對陳敬諒請求自111年7月起至112年10月止相當於租金之不當得利為3,835元（計算式：1,300×44.25×5%÷12×16＝3,835），及自112年11月1日起至返還上開占有部分土地之日止，按月給付239元（計算式：1,300×44.25×5%÷12＝239，元以下無條件捨去），並得對陳敬皇請求自111年7月起至112年10月止相當

於租金之不當得利為1,819元（計算式：1,300×20.99×5%÷12×16＝1,819，元以下無條件捨去），及自112年11月1日起至返還上開占有部分土地之日止，按月給付113元（計算式：1,300×20.99×5%÷12＝113，元以下無條件捨去）。從而，原告請求陳敬諒、陳敬皇分別給付自111年7月起至112年10月止之不當得利3,835元、1,819元，及各自112年11月1日起至返還上開各占有部分土地之日止，按月給付239元、113元，均為有理由，應予准許。

㈣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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，週年利率為百分之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。本件原告對於陳敬諒、陳敬皇自111年7月起至112年10月止相當於租金之不當得利返還請求權，均屬未定給付期限之金錢債權，則被告應各自民事追加暨變更訴之聲明狀送達被告時起（本院卷第166、172至174頁），負遲延責任。是原告就上開得請求之金額，分別併請求被告自民事追加暨變更訴之聲明狀最後送達翌日（本院卷第268頁）即112年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，均屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求陳敬諒、陳敬皇分別將坐落系爭土地上如附圖暫編符號A1、A2所示部分之鐵皮建物拆除，並將各占有部分之土地騰空返還原告；另依民法第179條之規定，請求陳敬諒、陳敬皇分別給付自111年7月起至112年10月止之不當得利3,835元、1,819元，及自112年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，暨各自112年11月1日起至返還上開各占有部分土地之日止，按月給付239元、113元，均為有理

由，應予准許。

五、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項之規定，職權分別酌定相當之擔保金額，宣告陳敬諒、陳敬皇預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　22　　日

民事第二庭　法　官　高御庭

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　楊宗霈