

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第168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 林冠佑律師

複代理人 李冠亨律師

被告 張輝祥

訴訟代理人 張浩烜

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號C部分之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣肆佰陸拾參萬柒仟壹佰伍拾貳元，及自民國一百一十三年五月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一百一十三年七月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣柒萬玖仟參佰柒拾柒元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

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

01 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。不在
02 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
03 文，查原告起訴後，原請求被告應給付原告新臺幣（下同）
04 537萬855元，嗣依本院於前案（即本院107年度訴字第459號
05 案件，下稱前案）囑託臺北市松山地政事務所測量地上物位
06 置及面積後繪製之土地複丈成果圖（即附圖），修正其請求
07 賠償相當於租金之不當得利數額（見本院113年度重訴字第1
08 68號卷【下稱本院卷】第130頁），核屬聲明之減縮，且與
09 原告主張臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地（下
10 稱系爭102、103地號土地）遭無權占有為同一基礎事實，亦
11 應准許。

12 二、被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
13 訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯
14 論而為判決。

15 貳、實體方面

16 一、原告起訴主張：伊為系爭102、103地號國有土地之管理人，
17 其上門牌臺北市○○區○○路0段000巷0號所搭建之鐵皮修
18 車廠（下稱系爭鐵皮修車廠，即附圖所示編號C）則為被告
19 所有，其與伊並無租賃關係或其他合法占用權源，卻無權占
20 用系爭102、103地號土地，分別為255、97平方公尺，而獲
21 有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條規定提起本件
22 訴訟，請求自108年4月起迄至113年7月，及自113年7月1日
23 起至返還系爭102、103地號土地止之使用補償金，並聲明：
24 （一）被告應將坐落系爭102、103地號土地如附圖所示編號
25 C（占用系爭102、103地號土地面積分別為255、97平方公
26 尺）部分之鐵皮修車廠拆除，並將占用土地返還予原告；
27 （二）被告應給付原告467萬5,875元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民國1
29 13年7月1日起至返還聲明第一項之土地止，按月給付原告7
30 萬9,377元。

31 二、被告未於最後一次言詞辯論期日到庭，但據其之前所辯及具

01 狀之答辯如下：系爭102、103地號土地是水利地，30幾年前
02 伊曾經購買權利，但伊跟誰買的不知道。系爭鐵皮修車廠乃
03 伊之胞兄張輝煌所有，伊僅為金主，提供資金供張輝煌興建
04 系爭鐵皮修車廠，張輝煌因起造而原始取得系爭鐵皮修車
05 廠。系爭鐵皮修車廠興建完畢後，雖有短暫時間為伊使用，
06 惟其他時間都是張輝煌在使用、收益，伊並非無權占用系爭
07 102、103地號土地，而受有相當於租金之不當得利。縱認伊
08 受有相當於租金之不當得利，惟伊先前使用系爭鐵皮修車廠
09 距今已逾20年，其後均非伊所使用及收益，則不當得利之請
10 求權時效已消滅，原告再向伊請求，並無理由。又伊於106
11 年7月17日才經由他人受讓系爭鐵皮修車廠，但也無法使
12 用，原告不向前手請求租金，卻向伊請求，顯有疏忽管理之
13 責等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
14 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第147頁、第188頁、第198至199
16 頁）：

17 (一)、系爭102、103地號土地之所有權人為中華民國，原告為其管
18 理者。

19 (二)、被告為系爭鐵皮修車廠（即附圖所示編號C，占用系爭102、
20 103地號土地面積依序為255、97平方公尺）出資興建之所有
21 人，前曾與配偶居住在系爭鐵皮修車廠內。嗣被告將系爭建
22 物委由配偶處理，並曾出租與第三人獲利。現系爭鐵皮修車
23 廠供第三人作為修車廠之用。

24 四、本件茲應審究者，則為（一）原告應向系爭鐵皮修車廠之實
25 際使用人、承租人或是被告請求拆屋還地？（二）原告請求
26 被告給付不當得利467萬5,875元，及自113年7月1日起至被
27 告返還土地之日止，按月給付7萬9,377元，有無理由？

28 (一)、原告應向系爭鐵皮修車廠之原始起造人即被告請求拆屋還
29 地：

- 30 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞

01 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。以無權占
02 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
03 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
04 被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，
05 係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請
06 求為有理由。又房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，僅
07 所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。而未經辦
08 理所有權第一次登記之房屋，須出資之原始建造人始能取得
09 所有權，是以現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該
10 房屋，始得認其有事實上處分權。

11 2. 被告雖辯稱其有向他人購買系爭102、103地號土地之權利，
12 但自承無法提出任何證明（見本院卷第147頁），則其所
13 辯，自難採信，堪認系爭鐵皮修車廠確係無權占用系爭10
14 2、103地號土地，首堪認定。

15 3. 被告另辯稱其非系爭鐵皮修車廠之原始起造人等語。然被告
16 已自承有出資興建系爭鐵皮修車廠（見本院卷第147頁），
17 堪認被告為原始起造人甚明。況被告自承事後有將系爭鐵皮
18 修車廠交給其配偶處理，配偶再將之出租與陳進松，每月租
19 金為4萬元，陳進松將之作為修車廠之用（見本院卷第147
20 頁）等情，亦徵被告確有實際管領、處分系爭鐵皮修車廠之
21 權限無訛。至於被告有無自己使用，或實際使用之人為配偶
22 或承租人等情，均不影響有拆除權限之人為原始起造人即被
23 告之認定，則被告辯以應向實際使用人或承租人請求等語，
24 不足採信。

25 (二)、原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額463萬7,152
26 元，及自113年7月1日起至被告返還土地之日止，按月給付7
27 萬9,377元：

28 1. 按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
29 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
30 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
31 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會

01 通常之觀念，是無權占有人抗辯其占有系爭土地所得之利
02 益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。又無法
03 律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如
04 該他人返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於
05 相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法
06 則，請求返還（最高法院65年度第5次民庭庭推總會會議決定
07 (二)），是請求給付相當於租金之不當得利，其消滅時效期間
08 應為5年。

09 2. 經查，被告所有之系爭鐵皮修車廠，占用系爭102、103地號
10 土地如附圖所示編號C部分，面積分別為255、97平方公尺，
11 業經本院會同地政人員至現場履勘測量屬實，並製有勘驗筆
12 錄、照片及土地複丈成果圖可稽（見本院卷第108至111頁、
13 第134頁），則原告依不當得利法律關係，請求被告給付相
14 當於租金之不當得利，自屬有據。

15 3. 被告固辯以應以其實際占用之時間起算，而原告之請求已罹
16 於消滅時效等語。查系爭鐵皮修車廠既已無權占用系爭10
17 2、103地號土地，即應認被告受有利益，不以被告最初實際
18 使用之時作為時效之起算點，則被告上開所辯，不足採信。
19 然就相當於租金之不當得利部分，依照上開意旨之消滅時效
20 為5年。本院審酌原告請求自108年4月起至返還系爭102、10
21 3地號土地為止之租金，而原告係於113年4月18日起訴，有
22 民事起訴狀上所蓋之本院收文章可憑（見本院卷第12頁），
23 則原告請求自108年4月18日起之不當得利，尚未逾5年之消
24 滅時效，為有理由。至於108年4月1日至17日部分，則已逾5
25 年之消滅時效，故原告此部分之請求，則無理由。

26 4. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
27 價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂
28 土地價額係指法定地價而言，則為土地法施行法第25條所明
29 定。又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報
30 之地價為法定地價；再依平均地權條例施行細則第21條規
31 定，公有土地及依平均地權條例第16條規定照價收買之土

01 地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。又所
02 謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須
03 照申報價額年息10%計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商
04 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關
05 係及社會感情等情事，以為決定。經查，附圖所示編號C部
06 分係位在臺北市南港區南港路3段256巷，可步行至主要道路
07 南港路，南港路上即有公車站牌、雜貨店，於1公里範圍內
08 有松山運動中心、公園、車站等設施，鄰近建物多為平房等
09 情，業據兩造於前案所陳述在卷（見前案卷第150頁、第153
10 頁），並有現場照片可佐（見前案卷第156頁至第168頁；本
11 院卷第110至111頁），是本院審酌系爭102、103土地之坐落
12 位置、周遭環境、繁榮程度，及被告使用方式等情狀，認原
13 告以申報地價（即公告地價）年息百分之5計算本件不當得
14 利金額，尚屬適當。故依此計算原告得請求被告給付自108
15 年4月18日至113年6月30日間，相當於租金之不當得利數額
16 為463萬7,152元（計算式詳附表1、2），及自113年7月1日
17 起，按月給付7萬9,377元（計算式詳附表3），為有理由，
18 逾此部分，則為無理由。

- 19 5. 再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203
26 條分別有明文規定。查原告請求被告返還不當得利，就所得
27 請求之463萬7,152元部分，給付無確定期限，本件起訴狀繕
28 本係於113年5月13日寄存送達至被告之居所（見本院卷第80
29 頁），已於同月23日生效，則原告請求被告自起訴狀繕本送
30 達之翌日即113年5月24日起，至清償日止，按年息5%計算
31 之利息部分，為有理由。

01 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
02 被告應將坐落系爭102、103地號土地如附圖所示編號C（占
03 用系爭102、103地號土地面積分別為255、97平方公尺）部
04 分之系爭鐵皮修車廠拆除，並將上開占用之土地返還予原
05 告，暨請求被告給付原告463萬7,152元及自113年5月24日起
06 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自113年7月1日
07 起至返還系爭102、103地號土地止，按月給付原告7萬9,377
08 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，
09 應予駁回。

10 六、本件原告未聲請假執行，則被告聲明願供擔保免為假執行，
11 即無必要，併此敘明。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援
13 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
14 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
16 決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
18 民事第三庭法官林哲安

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
24 書記官 洪忠改

25 附表1：臺北市○○區○○段0○段000地號土地
26

編號	占用期間	申報地價 (每平方 公尺/元)	占用面積 (平方公 尺)	年息	相當於租金之不當得利金額 (新臺幣/元以下四捨五入)
1	108年4月18日至108年1 2月31日	44,024	255	5%	$44,024 \times 255 \text{ 平方公尺} \times 0.05 \times$ $[258/366] = 395,675 \text{ 元}$
2	109年1月1日至110年12 月31日	44,912	255	5%	$44,912 \times 255 \text{ 平方公尺} \times 0.05 \times$ $[731/365] = 1,146,825 \text{ 元}$

(續上頁)

01	3	111年1月1日至112年12月31日	46,551	255	5%	$46,551 \text{元} \times 255 \text{平方公尺} \times 0.05 \times [730/365] = 1,187,051 \text{元}$
	4	113年1月1日至113年6月30日	49,872	255	5%	$49,872 \text{元} \times 255 \text{平方公尺} \times 0.05 \times [182/366] = 316,197 \text{元}$
	合計					3,045,748元

02 附表2：臺北市○○區○○段0○段000地號土地

03	編號	占用期間	申報地價 (每平方公尺/元)	占用面積 (平方公尺)	年息	相當於租金之不當得利金額 (新臺幣/元以下四捨五入)
	1	108年4月18日至108年12月31日	60,705	97	5%	$60,705 \text{元} \times 97 \text{平方公尺} \times 0.05 \times [258/366] = 207,541 \text{元}$
	2	109年1月1日至110年12月31日	61,994	97	5%	$61,994 \text{元} \times 97 \text{平方公尺} \times 0.05 \times [731/365] = 602,166 \text{元}$
	3	111年1月1日至112年12月31日	64,354	97	5%	$64,354 \text{元} \times 97 \text{平方公尺} \times 0.05 \times [730/365] = 624,234 \text{元}$
	4	113年1月1日至113年6月30日	65,290	97	5%	$65,290 \text{元} \times 97 \text{平方公尺} \times 0.05 \times [182/366] = 157,463 \text{元}$
	合計					1,591,404元

04 附表1、2總額總計：463萬7,152元

05 附表3：將來每月相當於租金之不當得利部分（加總每月為79,377元）

07 (1)臺北市○○區○○段0○段000地號土地

08	編號	占用期間	申報地價 (每平方公尺/元)	占用面積 (平方公尺)	年息	相當於租金之不當得利金額 (新臺幣/元以下四捨五入)
	1	113年7月1日至被告返還土地之日止	49,872	255	5%	$49,872 \text{元} \times 255 \text{平方公尺} \times 0.05 / 12 \times \text{原告應有部分全部} = 52,989 \text{元}$

09 (2)臺北市○○區○○段0○段000地號土地

10	編號	占用期間	申報地價 (每平方公尺/元)	占用面積 (平方公尺)	年息	相當於租金之不當得利金額 (新臺幣/元以下四捨五入)
	1	113年7月1日至被告返還土地之日止	65,290	97	5%	$65,290 \text{元} \times 97 \text{平方公尺} \times 0.05 / 12 \times \text{原告應有部分全部} = 26,388 \text{元}$