

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第533號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 曾智群律師

複代理人 王譽霖律師

被告 統一超商股份有限公司台北縣第七六二分公司

法定代理人 何欣蓓

訴訟代理人 李建穎

被告 萬通國際倉儲股份有限公司

法定代理人 李琪惠

訴訟代理人 李森創

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告萬通國際倉儲股份有限公司應將坐落新北市○里區○○段000地號土地上如附圖編號A、B所示建物拆除，將占用土地返還原告。

被告萬通國際倉儲股份有限公司應給付原告新臺幣731元，及自民國114年10月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民國114年11月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告新臺幣21元。

被告統一超商股份有限公司台北縣第七六二分公司應自坐落新北市○里區○○段000地號土地上如附圖編號A、B所示建物遷出。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告萬通國際倉儲股份有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告萬通國際倉儲股份有限公司、被告統一超商股份有限公司台北縣第七六二分公司如各以新

01 臺幣31,744元預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、本件原告法定代理人於本件訴訟繫屬中變更為趙子賢，趙子
05 賢於民國114年10月27日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第209
06 頁），核無不合，應准其承受訴訟。

07 二、本件原告原起訴聲明：「（一）被告統一超商股份有限公司
08 台北縣第七六二分公司（下稱統一超商762分公司）應將坐
09 落新北市○里區○○段○○○○000地號土地（下稱系爭土
10 地）上之地上物拆除，並將無權占有之上開土地騰空返還予
11 原告。（二）被告統一超商762分公司應給付原告新臺幣
12 （下同）828元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
13 按年息百分之5計算之利息，暨自112年10月1日起至將上開
14 土地騰空返還予原告之日止，按月給付原告92元。」嗣於訴
15 訟繫屬中，原告迭經變更，並追加萬通國際倉儲股份有限公
16 司（下稱萬通公司）為被告，最後聲明：「（一）被告萬通
17 公司應將系爭土地上如附圖編號A、B所示建物（下稱系爭建
18 物）拆除，將占用土地返還原告。（二）被告萬通公司應給
19 付原告884元，及自民事變更訴之聲明（二）暨承受訴訟狀
20 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
21 暨自114年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告
22 依占用面積4.96平方公尺按當年期公告地價年息百分之5再
23 除以12計算之金額。（三）被告統一超商762分公司應自系
24 爭建物遷出。」核其變更前後之訴，均係主張系爭建物無權
25 占有系爭土地之同一基礎事實，合於民事訴訟法第255條第1
26 項第2款規定，應予准許。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：系爭土地為原告管理之國有土地，被告萬通公司
29 所有系爭建物無權占用系爭土地，應予返還。又被告萬通公
30 司之系爭建物無權占有系爭土地，受有不當得利，亦應返
31 還，爰請求被告萬通公司返還自112年1月至114年10月止之

01 不當得利884元，暨自114年11月1日起至返還上開土地之日
02 止，按月給付原告依占用面積4.96平方公尺按當年期公告地
03 價年息百分之5再除以12計算之金額。另被告統一超商762分
04 公司向被告萬通公司承租系爭建物，應自系爭建物遷出。爰
05 依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，提起本件
06 訴訟。並聲明：（一）被告萬通公司應將系爭建物拆除，將
07 占用土地返還原告。（二）被告萬通公司應給付原告884
08 元，及自民事變更訴之聲明（二）暨承受訴訟狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自114年11
10 月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告依占用面積
11 4.96平方公尺按當年期公告地價年息百分之5再除以12計算
12 之金額。（三）被告統一超商762分公司應自系爭建物遷
13 出。

14 二、被告方面：

15 （一）被告統一超商762分公司略以：系爭建物非其出資興建，
16 亦非其所有，其僅於95年10月1日向被告萬通公司承租系
17 爭建物，而系爭建物在其承租前即已存在，對原告請求其
18 遷出系爭建物無意見等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之
19 訴駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

20 （二）被告萬通公司略以：希望可向原告價購系爭建物坐落基
21 地，對原告請求不當得利無意見等語，資為抗辯。並聲
22 明：原告之訴駁回。

23 三、經查，系爭土地為原告管理之國有土地；系爭建物係被告萬
24 通公司所有，於95年10月1日出租予被告統一超商762分公司
25 迄今；系爭建物占用系爭土地等事實，有土地建物查詢資
26 料、國有土地勘（清）查表、照片、租賃契約、本院勘驗筆
27 錄（含簡圖及照片）、附圖即新北市淡水地政事務所114年1
28 0月13日新北淡地測字第1146134538號函覆土地複丈成果圖
29 在卷可稽（見本院卷第23頁至第30頁、第139頁至第153頁、
30 第179頁至第189頁、第195頁至第197頁），復為被告所不爭
31 執，自堪信為真實。

01 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
03 段、中段定有明文。經查，被告萬通公司不爭執其在系爭土
04 地上興建系爭建物，現由被告統一超商762分公司承租中，
05 而系爭建物占用系爭土地面積0.52、4.44平方公尺（範圍如
06 附圖編號A、B所示）等節，經本院囑託新北市淡水地政事務
07 所測量，製有附圖在卷可佐，已堪認定。被告不爭執原告為
08 系爭土地管理機關，亦未主張有何占有使用系爭土地之法律
09 上權源，從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，
10 請求被告萬通公司將系爭建物拆除，將占用土地返還原告，
11 及請求被告統一超商762分公司自系爭建物遷出，洵屬有
12 據，應予准許。

13 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
15 第179條定有明文。又無權占有他人土地，依社會通常觀
16 念，可獲得相當於租金之不當得利，所有人自得請求返還。
17 經查，被告萬通公司就系爭建物無權占有系爭土地，無法律
18 上原因受有相當於租金之利益，致原告受有無法使用系爭土
19 地之損害，二者間有直接因果關係，自應返還。從而，原告
20 請求被告萬通公司返還自112年1月至114年10月止之不當得
21 利，及自114年11月1日起至返還508號土地之日止，相當於
22 租金之不當得利，即應准許。復按土地法第97條第1項規
23 定：城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
24 價年息百分之10為限。上開規定依同法第105條規定，於租
25 用基地建築房屋準用之。而該規定所謂土地申報價額，依土
26 地法施行法第25條、土地法第148條規定，係指土地所有權
27 人依土地法申報之地價。而舉辦規定地價或重新規定地價
28 時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百
29 分之80為其申報地價。平均地權條例第16條亦有明文。又此
30 項租金數額，應以申報地價為基礎，斟酌基地位置、工商繁
31 榮程度、占用人利用土地經濟價值等因素定之，非必達申報

01 地價年息百分之10之最高額。經查，系爭土地位在新北市八
02 里區，周遭多為倉庫及地方宗教建築，附近無重要機關，亦
03 無捷運站或繁榮商圈等情，有Google地圖在卷可按（見本院
04 卷第123頁）。本院審酌系爭土地工商發展、交通便利程度
05 在新北市處於中低度，認被告萬通公司應返還相當於租金之
06 不當得利，應以系爭土地申報地價年息百分之5計算為適
07 當。依此計算，原告得請求被告萬通公司返還自112年1月至
08 114年10月止之不當得利731元（計算式： $(\text{公告地價每平方公尺}1,300\text{元}\times 80\%\times 4.96\text{平方公尺}\times 5\%)\times (2\text{年}+10\text{月}/12\text{月})=731$
09 元，小數點以下四捨五入，下同），及自114年11月1日起至
10 返還系爭土地之日止，按月給付原告21元（計算式： $\text{公告地價每平方公尺}1,300\text{元}\times 80\%\times 4.96\text{平方公尺}\times 5\%/12=21$ 元）。

13 六、本件原告請求被告萬通公司返還自112年1月起至114年10月
14 止相當於租金之不當得利，為無確定期限且無從另為約定利率
15 之債務，本件民事變更訴之聲明（二）暨承受訴訟狀繕本
16 已於114年10月28日送達被告萬通公司，有言詞辯論筆錄在
17 卷可查（見本院卷第242頁），是原告請求自114年10月29日
18 起算至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，合於民
19 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，亦應
20 准許。

21 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
22 被告萬通公司將系爭建物拆除，將占用土地返還原告，及被
23 告統一超商762分公司應自系爭建物遷出，並依民法第179條
24 規定，請求被告萬通公司給付731元，及自114年10月29日起
25 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自114年11月1
26 日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告21元，為有理由，
27 應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
29 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 九、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
31 告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依

01 職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規
02 定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
04 書。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
06 士林簡易庭 法 官 歐家佑

07 以上正本證明與原本無異。

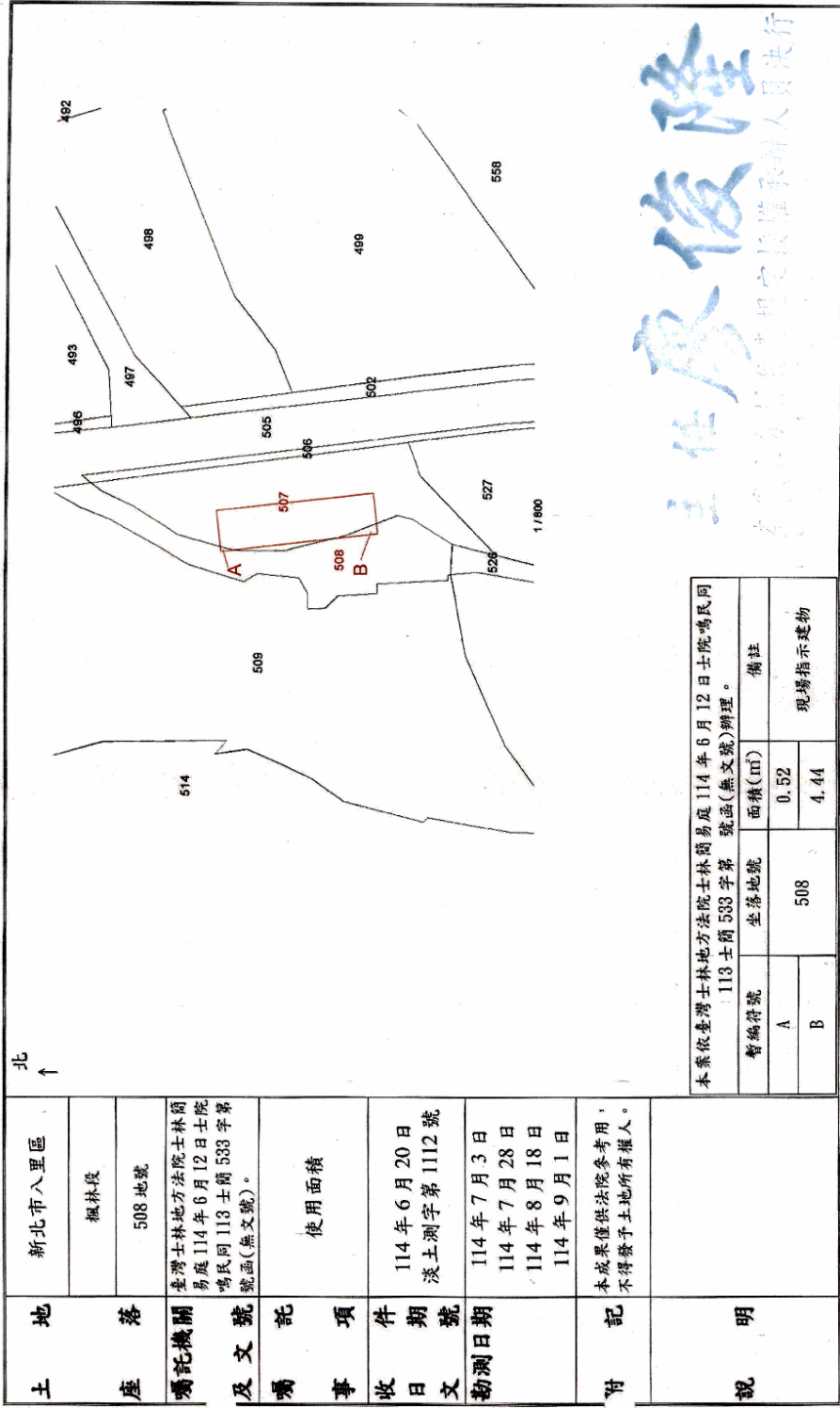
08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應
09 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
10 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
12 書記官 王若羽

13 附圖

新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖

臺灣士林地方法院
113年度士簡字第533號
民事簡易判決附圖



年 月 日發給

新北市淡水地政事務所

主任廖俊隆
地政事務所地政主任人員執行