

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第114號

原告 農業部林業及自然保育署南投分署

法定代理人 李政賢

訴訟代理人 葉錦龍律師

被告 余灌核即余乾

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國113年10月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應自坐落雲林縣○○市○○段000地號土地上如附圖即雲林縣斗六地政事務所民國113年5月23日土地複丈成果圖所示紅色斜線面積合計85平方公尺即門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○00號房屋騰空遷出，並將上開房屋及坐落之土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣1,915元，及自民國113年8月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年8月26日起至返還第1項所示房屋、土地之日止，按月給付原告新臺幣32元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之70，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1至3項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，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：

01 (一)雲林縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為國有
02 土地，原告則為管理者，坐落系爭土地上之門牌號碼雲林縣
03 ○○鄉○○村○○00號房屋（下稱系爭房屋）為原告於民國
04 59年間興建以提供予榮民使用之工寮，詎料被告自86年間
05 起，即未經原告同意，占用系爭房屋，原告得請求被告自系
06 爭房屋遷出並返還系爭房屋及占用之土地予原告。

07 (二)又被告無權占有系爭土地，獲有相當於租金之利益，致原告
08 受有損害，原告得請求被告返還相當於租金之利益。爰請求
09 被告給付自起訴狀繕本送達之日起回溯5年之不當得利及至
10 遷出返還土地及房屋之日止按月給付相當於租金之不當得
11 利。被告無權占用系爭房屋而占用系爭土地面積為85平方公
12 尺，系爭土地申報地價自107年1月起至111年1月止均為每平
13 方公尺新臺幣（下同）150元，系爭房屋占用系爭土地之租
14 金，應以系爭土地申報總價值年息5%計算，故被告應給付原
15 告每月租金為54元（計算式： $150 \times 85 \times 5\% / 12 = 53.125$ 元，元
16 以下無條件進位）。再者，原告係於113年6月26日變更請求
17 被告給付不當得利金額之聲明，原告得對被告主張自起訴狀
18 繕本送達後，未逾5年部分之租金，故得請求被告給付自起
19 訴狀繕本送達之日回溯5年之租金3,188元（計算式： 85×150
20 $\times 5\% \times 5 = 3,187.5$ 元，元以下四捨五入），及自113年6月26日
21 民事變更訴之聲明狀送達翌日送達翌日起至清償日止按週年
22 利率5%計算之利息。

23 (三)爰依民法第767條、第179條之規定，提起本件訴訟等語，並
24 聲明：1.如主文第1項；2.被告應給付原告3,188元，及自11
25 3年6月26日民事變更訴之聲明狀送達翌日即113年8月26日起
26 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告應自113年6
27 月26日民事變更訴之聲明狀送達翌日即113年8月26日起至返
28 還第1項所示房屋、土地之日止，按月給付原告54元。

29 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明、陳
30 述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張系爭土地為國有地，其為管理者，又系爭房屋為原
02 告所有，由被告自86年間占用迄今等情，業據其提出系爭土
03 地之土地建物查詢資料、現場情況照片、原告函文、存證信
04 函、國有公用房屋建築及設備財產卡、占地上物測量圖、
05 現場測量照片等為證（本院卷第17頁、第21至30頁、第47至
06 53頁、），核與本院至現場所製勘驗筆錄、照片相符（見本
07 院卷第65至67頁、第73頁），又系爭房屋占用系爭土地之面
08 積為85平方公尺，亦經雲林縣斗六地政事務所至現場測量並
09 製有113年5月23日土地複丈成果圖（即附圖）為佐證（見本
10 院卷第107頁）。再被告已於相當時期受合法之通知，而於
11 言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，爰依民事訴訟法
12 第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，視同自認。
13 則原告上開主張，應可認定為真實。是此部分之事實，堪信
14 為真正。

15 (二)返還系爭房屋及占用土地部分

16 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段、中段分別定有明文。本件原告主張其所有之系爭房屋為
19 被告占用，又系爭房屋坐落系爭土地即如附圖紅色斜線所示
20 面積85平方公尺範圍，業已認定如前述。再原告主張被告之
21 占有並無合法權源乙節，亦因被告視同自認，堪信為真實。
22 是原告請求被告應自系爭房屋遷出，並將該部分土地返還原
23 告，於法有據，應予准許。

24 (三)給付相當於租金之不當得利部分

25 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
26 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
27 179條定有明文。而無權占有使用他人所有之土地，可獲得
28 相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為
29 社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號裁判意旨
30 參照）。再按城市土地房屋之租金，以不超過土地及其建築
31 物申報地價年息百分之十為限；而租用基地建築房屋，亦準

01 用之；土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。又按平
02 均地權條例施行細則第21條規定，公有土地以各該宗土地之
03 公告地價為申報地價。未按利息、紅利、租金、贍養費、退
04 職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求
05 權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。

06 2.被告占用系爭房屋，又系爭房屋坐落原告管理之土地，則被
07 告於占用系爭房屋期間即受有相當於土地租金之利益，並致
08 原告無法使用收益而受有損害，被告之行為自屬無法律上原
09 因而受占有使用土地之利益，致使原告受有相當於土地租金
10 之損害。上開土地法計收租金限制之規定，非不得據為計算
11 本件相當租金利益之標準。參酌本院至現場勘驗所見（見本
12 院卷第63頁勘驗筆錄），系爭土地位於山區，前方有產業道
13 路連接對外之道路，附近並無商家，人跡罕至，生活機能尚
14 非極佳，應以系爭土地申報總價額年息3%為計算相當於租金
15 之不當得利基準，始稱允當。又系爭土地之公告地價自99年
16 1月起至112年1月止均為每平方公尺150元，有系爭土地公告
17 地價查詢資料在卷可佐（見本院卷第125至126頁），因系爭
18 土地為國有地，故此亦為其申報地價。故被告每年獲得相當
19 於租金之不當得利為383元（計算式： $150 \times 85 \times 3\% = 383$ ，小數
20 點以下四捨五入），且其每月應給付相當於租金之不當得利
21 為32元（計算式： $383 \text{元} \times 1/12 = 32 \text{元}$ ，小數點以下四捨五
22 入）。

23 3.被告係自86年間即占用系爭房屋迄今，故原告請求自起訴狀
24 繕本送達之日即112年10月26日（起訴狀繕本於112年10月16
25 日寄存於警局，於000年00月00日生送達效力，見本院卷第3
26 9頁送達證書）回溯5年內之相當於租金之不當得利，共計1,
27 915元（計算式： $383 \times 5 = 1,915$ ），為有理由，逾此範圍之
28 請求，則屬無據。又原告以113年6月26日民事變更訴之聲明
29 狀催告被告給付上開相當於租金之不當得利，該民事變更訴
30 之聲明狀於113年8月15日寄存送達於被告，故自寄存之翌日
31 起算10日，即於113年8月25日發生送達之效力（見本院卷第

01 141頁送達證書)，被告迄今仍未給付，原告併請求被告給
02 付自該民事變更訴之聲明狀繕本送達後翌日即113年8月26日
03 起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，依民法
04 第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，應予准
05 許。

06 4.末被告迄今仍未返還系爭房屋及坐落土地，原告請求其自11
07 3年6月26日民事變更訴之聲明狀送達翌日即113年8月26日
08 起，按月給付相當於租金之不當得利32元，亦屬有據，逾此
09 範圍之請求，則無理由。

10 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
11 之規定，請求如主文第1、2、3項，為有理由，應予准許，
12 逾此範圍之請求，則予駁回。

13 五、原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟
14 程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
15 之規定，應依職權宣告假執行。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
18 斗六簡易庭 法 官 楊 謹 瑜

19 以上正本係依照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴
21 理由；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20
22 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
24 書記官 蕭亦倫