

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第258號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 雷皓明律師

王湘閔律師

黃馨儀律師

被告 唐守信

兼上列一人

訴訟代理人 唐守義

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國114年1月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告唐守義、唐守信應將坐落臺南市○○區○○段00000地
號、同段468-14地號、同段468-20地號土地上，如臺南市永
康地政事務所民國113年10月17日土地複丈成果圖所示編號A
部分（面積6.31平方公尺）、編號B部分（面積99.36平方公
尺）、編號C部分（面積55.57平方公尺）之地上物拆除，並
將占用面積合計161.24平方公尺之土地騰空返還予原告。

二、被告唐守義、唐守信應給付原告新臺幣88,848元，及自民國
112年10月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；
另應給付原告自民國112年8月1日起至返還本判決主文第1項
所示土地之日止，每年按本判決主文第1項所示占用土地面
積乘以當年度申報地價乘以年息百分之5計算之金額。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣3,656,728元供擔保後得假執行。但
被告唐守義、唐守信如以新臺幣10,970,184元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段00000○○000000○○00000

01 0地號土地（下分稱系爭464-4、468-14、468-20地號土地，
02 合稱系爭土地）為國有土地，原告為系爭土地管理機關，被
03 告唐守信、唐守義（下均逕稱其名，合稱被告2人）所興建
04 門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋，及原門牌號碼臺
05 南市○○區○○路000巷0號房屋【現已無屋頂，只剩4面
06 牆】，分別無權占用系爭土地如臺南市永康地政事務所民國
07 113年10月17日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、
08 B、C位置（下合稱系爭地上物），爰依民法第767條第1項規
09 定，請求被告2人拆除系爭地上物，且依不當得利法律關
10 係，請求被告2人給付自民國111年8月1日起至112年7月31日
11 止、按系爭土地申報地價年息百分5計算之不當得利合計88,
12 848元及法定利息，並自112年8月1日起至返還系爭土地之日
13 止，每年按系爭地上物占用面積乘以當年度申報地價年息百
14 分之5計算之金額。並聲明：被告應將坐落系爭土地上如附
15 圖編號A、B、C所示之系爭地上物拆除，騰空後將該系爭土
16 地返還原告；被告2人應給付88,848元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告2人
18 應給付自112年8月1日起至返還系爭土地之日止，每年按系
19 爭地上物占用面積乘以當年度申報地價乘以年息百分之5計
20 算之金額；願供擔保，請准宣告假執行（見重訴卷第163
21 頁）。

22 二、被告2人則以：被告2人經濟拮据，且鄰地僅收取租金每坪6,
23 500元，原告卻向我們收取每坪14,500元；另就不當得利部
24 分主張時效抗辯等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；願供擔
25 保請准宣告免為假執行（見重訴卷第31至32、137頁）。

26 三、得心證之理由：

27 (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；
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
30 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。
31 而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就

01 其物有所有權存在之事實無爭執，則應就其取得占有具有正
02 當權源之事實證明之。

03 (二)查：原告主張之上開事實，業具提出地籍圖謄本、土地建物
04 查詢資料、土地勘清查表、原告臺南辦事處111年6月13日函
05 文、支付命令暨確定證明書、債權憑證、使用補償金繳款通
06 知書、112年5月22日律師函、現場照片等件為證（見補字卷
07 第23至75頁），並經本院會同臺南市永康地政事務所地政人
08 員履勘現場，且囑託該地政事務所測量明確，有勘驗筆錄、
09 附圖（見重訴卷第129至135、141至143頁）附卷可考，且為
10 兩造所不爭執，是被告2人所有之系爭地上物無權占用系爭
11 土地之地號、位置、面積如附圖所示，堪予認定。是原告請
12 求被告2人將系爭土地上，如附圖所示編號A、B、C之系爭地
13 上物拆除，並將所占用之土地騰空返還原告，為有理由，應
14 予准許。

15 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
17 得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使用
18 收益，而受有同額損害，應為社會通常之觀念（最高法院61
19 年台上字第1695號判決意旨參照）。次按建築房屋之基地租
20 金，以不超過土地申報價額年息百分之10為限，為土地法第
21 105條準用同法第97條所明定；所謂土地價額，係以法定地
22 價為準，即土地所有權人依法所申報之地價，土地法第148
23 條及土地法施行法第25條亦分別定有明文。而建築基地之租
24 金，按申報價額年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限
25 額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算。尚須斟酌
26 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
27 價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。
28 查：系爭土地位於臺南市永康區，應屬城市地方土地，該地
29 於111年1月間之申報地價分別為每平方公尺13,780.6元、1
30 3,600元、6,100元（見補字卷第27至29頁）；系爭土地位於
31 住宅區，旁鄰裕永路、銀行、高雄榮民總醫院，生活機能良

01 好等情，業經本院至現場勘驗屬實。本院審酌上情，認原告
02 主張按系爭土地申報地價年息百分之5計算相當於租金之不
03 當得利，尚屬合理。另原告本件係請求自111年8月1日【按
04 即起訴前5年內】起算至112年7月31日止相當於租金之不當
05 得利，被告2人主張時效消滅，洵屬誤解，併此敘明。

06 (四)依上，本院爰依系爭土地申報地價乘以被告占用系爭土地面
07 積乘以年息百分之5，計算原告得請求之相當於租金之不當
08 得利為88,848元【計算式詳附表一】。是原告請求被告2人
09 應給付88,848元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月8日
10 (見重訴卷第17頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之
11 利息；及被告2人應自112年8月1日【按原告起訴之不當得利
12 金額已算至112年7月31日，故應自112年8月1日起始得要求
13 按月給付】起，至返還系爭土地之日止，每年按該土地占用
14 面積乘以當年度申報地價乘以年息百分之5計算之金額，均
15 有理由，應予准許。

16 四、綜上所述，原告依民法第767條規定，請求如主文第1項所
17 示；另依民法第179條規定，請求如主文第2項所示之金額、
18 利息，為有理由，應予准許。

19 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核尚
20 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
25 民事第三庭 法 官 王淑惠

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
30 書記官 洪凌婷