

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第192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

陳映臻律師

被告 肖素珍

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣8萬2,846元，及自民國113年12月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣8萬2,846元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告訴之聲明第2項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）11萬8,952元，及自民國112年10月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；嗣於114年1月17日言詞辯論程序當庭更改利息起算日，變更此項聲明為：被告應給付原告11萬8,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第117頁）。經核原告上開所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭法律規定相符，應予准許。

01 二、被告受合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
02 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
03 為判決。

04 貳、實體部分：

05 一、原告起訴主張：

06 (一)坐落臺南市○○區○○段000○○000○○000地號土地（面積分
07 別為7.85平方公尺、4.55平方公尺、63.66平方公尺，合計7
08 6.06平方公尺，下合稱系爭土地）為國有土地，由原告管
09 理。兩造間並無任何關於被告可使用、收益系爭土地之約
10 定，被告卻逕自107年6月1日起無權占用系爭土地興建磚造
11 平房及圍牆（門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷00號，
12 下稱系爭房屋），並將牆內空地作為庭院使用，占用範圍為
13 系爭土地全部。原告勘查發現上情後，以112年6月20日台財
14 產南南三字第11232030990號函通知被告應於112年7月31日
15 前繳納系爭土地使用補償金11萬2,613元（占用期間為107年
16 6月至112年5月）及盡速申請取得合法使用權，或騰空地上
17 物返還土地並清除後通知原告，惟未獲置理。原告再於112
18 年9月11日派員至現場履勘，確認系爭土地遭系爭房屋占用
19 之情形，並於112年9月15日寄發「國有土地使用補償金繳款
20 通知書」予被告，再次通知被告應於112年10月31日前繳納
21 無權占用系爭土地所生之不當得利使用補償金11萬8,952元
22 （占用期間為107年6月1日至112年8月31日），惟被告仍未
23 如期繳納或向原告申請取得合法使用權，亦未騰空地上物返
24 還土地予原告。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段規
25 定，請求被告拆除地上物將系爭土地騰空返還原告，並依不
26 當得利法律關係，請求被告給付自107年6月1日起至112年8
27 月31日止無權占用系爭土地相當於租金之不當得利共11萬8,
28 952元【計算方式：各土地占用面積×當期申報地價×週年利
29 率百分之5÷12個月＝各土地每月應繳之使用補償金；系爭土
30 地自107年6月1日起至112年8月31日止之應繳使用補償金，
31 加總為1萬2,239元＋7,075元＋9萬9,638元＝11萬8,952元，

01 詳如附表一所示】及利息。另被告占用系爭土地迄今，仍無
02 拆除地上物返還土地之意，顯有繼續占用之虞，爰請求被告
03 自112年9月1日起至其拆除地上物騰空返還系爭土地之日
04 止，按月給付原告相當於租金之不當得利1,963元【計算
05 式：各土地占用面積×當期申報地價（以111年1月份為準）×
06 週年利率百分之5÷12個月＝各土地每月應繳之使用補償金，
07 加總為202元+117元+1,644元＝1,963元，詳如附表二所
08 示】。

09 (二)並聲明：

- 10 1.被告應將坐落系爭土地之地上物拆除，並將土地騰空返還予
11 原告。
- 12 2.被告應給付原告11萬8,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 14 3.被告應自112年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付
15 原告1,963元。
- 16 4.願提供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
18 任何聲明或陳述。

19 三、本院得心證之理由：

20 (一)原告主張其為系爭土地之管理者，系爭土地遭他人無權占用
21 興建系爭房屋等情，業據其提出系爭土地土地建物查詢資
22 料、系爭土地勘查表一使用現況略圖及現狀照片等為證（見
23 112年度補字第1169號卷，下稱補字卷，第33至37頁，第43
24 至51頁），並經本院會同原告及地政人員履勘現場測量無
25 訛，有勘驗測量筆錄、現場照片及臺南市永康地政事務所
26 （下稱永康地政）113年8月1日所測量字第1130069098號函
27 暨所附複丈成果圖在卷可佐（見本院卷第69至77頁），此部
28 分之事實，首堪認定。

29 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
31 段、中段定有明文。又房屋之拆除為事實上之處分行為，是

01 未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權
02 者，始得予以拆除（最高法院85年度台上字第3077號判決意
03 旨參照）。本件原告訴請被告拆除系爭房屋返還系爭土地，
04 揆諸上開說明，應由其就被告為系爭房屋事實上處分權人乙
05 情，負舉證之責。經查：系爭房屋未辦理保存登記，於稅捐
06 機關亦查無相關稅籍資料，此有臺南市政府財政稅務局新化
07 分局113年3月27日南市財新字第1133007616號函在卷可稽
08 （見本院卷第37頁），是系爭房屋之登記起造人或納稅義務
09 人為何人，尚屬無從知悉。原告固提出被告除戶戶籍資料
10 （見本院卷第23頁），主張被告曾設籍於系爭房屋，可證該
11 屋應係被告及其配偶所建造，且經原告現場勘查發現系爭房
12 屋尚有物品未遷移取走，應尚有人居住使用中，應係由被告
13 實際居住、使用至今，可見被告為具有該屋事實上處分權之
14 人等語（見本院卷第52、92、118頁）。惟被告為大陸地區
15 人士，於90年4月13日入境我國，93年9月7日取得國籍設籍
16 於臺南縣永康市（改制後為臺南市○○區○○路000號，
17 其夫95年5月10日死亡後，被告於95年11月9日遷入系爭房
18 屋，並於109年1月12日出境，於111年2月17日經戶政機關逕
19 為遷出登記，嗣於112年5月30日再度入境我國後，於112年5
20 月31日在臺南市○區○○路000巷0弄00號4樓之2恢復戶籍等
21 情，有被告戶籍資料（除戶部分）、個人戶籍資料、除戶資
22 料、遷徙紀錄、入出境資訊連結作業查詢結果等在卷可佐
23 （見本院卷第23頁及限閱卷），足徵被告並非於我國取得戶
24 籍後即遷入系爭房屋，而係初次設籍於上開忠孝路472號地
25 址，其先生過世後，方於95年11月9日遷入設籍系爭房屋，
26 嗣因出境未歸遭戶政機關逕行遷出登記；112年5月30日再次
27 入境後，被告亦未返回系爭房屋設籍，而係另設籍於臺南市
28 ○區○○路000巷0弄00號4樓之2地址，則系爭房屋是否為被
29 告及其配偶所建造、被告是否具有該屋事實上處分權等情，
30 均無從自上開資料得知。且依原告提出之112年9月11日現場
31 勘查照片（見補字卷第51頁），僅可見系爭土地遭占用興建

01 平房、圍牆之範圍及狀況，無法看出是否尚有人居住在內，
02 或該屋係由何人占有、使用中；本院於113年7月19日至現場
03 勘驗測量時，該屋固仍懸掛門牌號碼及信箱，但無人應門，
04 自該屋紅色鐵門（位於臺南市○○區○○段000地號土地
05 上）之圓孔往內拍攝系爭土地及系爭房屋，僅能大致窺視其
06 內狀況，無法確認是否仍有人居住其內，此亦有本院勘驗測
07 量筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷第69至74頁）。是
08 以，原告僅以被告曾設籍系爭房屋為由，主張該屋為被告及
09 其配偶共同建造，認被告具有系爭房屋事實上處分權限，且
10 迄今仍居住、使用該屋等情，尚難憑採。原告復未提出其他
11 任何證據資料證明被告為系爭房屋事實上處分權人，其請求
12 被告拆除系爭房屋騰空返還系爭土地，即難認有據，不應准
13 許。

14 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
16 179條及第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，
17 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
18 61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

19 1.系爭房屋占用系爭土地全部，此有原告提出之土地勘查表一
20 使用現況略圖在卷可參（見補字卷第49頁）；本院於113年7
21 月19日至現場履勘時，雖因系爭房屋無人應門，該屋後側巷
22 弄亦無可進入測量之入口，而無法測量系爭房屋在系爭土地
23 上之確切位置及占用面積、範圍，惟經本院囑託永康地政人
24 員測量系爭房屋主要出入口即紅色鐵門及前方高起斜坡柏油
25 路、擺放盆栽處之位置及範圍（見本院卷第73、74頁照
26 片），確認此區域完全位於臺南市○○區○○段000地號土
27 地範圍內，且自上開紅色鐵門上圓孔觀察其內狀況，亦大致
28 與原告所提出之前開土地勘查表一使用現況略圖相符等情，
29 有本院勘驗現場照片及永康地政113年8月1日所測量字第113
30 0069098號函暨所附複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第73、7
31 4、77頁）。又依被告前開戶籍資料（除戶部分）及遷徙紀

錄所示，被告自95年11月9日起至其於111年2月17日因出境未歸經戶政機關逕為遷出登記止，均設籍於系爭房屋，堪認其於此段期間內有居住於系爭房屋而占用系爭土地之事實，被告亦未到庭爭執或舉證證明其有何占用系爭土地之合法權源，是原告主張被告自107年6月1日起至111年2月17日止，無權占用系爭土地全部面積，請求被告給付相當於租金之不當得利，核屬有據。

2.系爭土地位於臺南市永康區，附近均有住宅及商業活動，交通尚屬便利，本院審酌上情，並參酌土地法第105條及第97條第1項規定，認原告主張以系爭土地申報地價之週年利率百分之5，作為計算相當於租金不當得利金額之基準，堪屬妥適。是原告請求被告給付系爭土地自107年6月1日起至111年2月17日止相當於租金之不當得利共計8萬2,846元（計算式：8,523元+4,923元+6萬9,400元=8萬2,846元，詳如附表三所示），併依民法第229條第1項、第2項、第233條第1項及第203條規定，請求自起訴狀繕本送達翌日即113年12月7日（見本院卷第99、101頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

3.至原告請求被告給付自111年2月18日起至112年8月31日止占用系爭土地相當於租金之不當得利，及請求被告自112年9月1日起至系爭土地返還之日止按月給付1,963元相當於租金之不當得利部分，因依被告上開戶籍資料及遷徙紀錄所示，其於111年2月17日遭遷出戶籍後，係迄至112年5月30日始再次入境我國，且於112年5月31日在另一地址恢復戶籍，並未再次設籍於系爭房屋，依卷內所附證據資料，尚無法使本院確信被告自111年2月18日後尚有居住、使用系爭房屋而無權占用系爭土地之事實，另系爭房屋無從認定被告為事實上處分權人，已如前述，原告亦未提出其他證據資料以實其說，其此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告請求被告給付自107年6月1日起至111年2月17日止占用系爭土地相當於租金之不當得利共8萬2,846元，

01 及自113年12月7日起至清償日止按週年利率百分之5計算之
02 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之其餘請求，則均屬
03 無據，應予駁回。

04 五、本件判決原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，依
05 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
06 行，並依同法第392條第2項規定，職權酌定相當金額命被告
07 供擔保後，得免為假執行。原告上開勝訴部分，雖經原告陳
08 明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅促請法院職權發
09 動，本院毋庸就其聲請為准駁之裁判。至原告敗訴部分，其
10 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
13 民事第三庭 法 官 陳 薇

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
17 審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
19 書記官 謝婷婷

20 【附表一】：原告聲明第2項請求之系爭土地相當於租金之不當
21 得利數額計算式

22 （金額單位為新臺幣，元以下無條件捨棄）

23 (一)316地號土地（見補字卷第55頁）
24

占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/平 方公尺)	占用面積 (平方公 尺)	週年利率	每月應繳 補償金數 額	此期間 內月數	應繳補償 金金額
107年6月 至108年1 2月	107年1月 份	5,800	7.85	5%	189	19	3,591
109年1月 至110年1 2月	109年1月 份	5,900	7.85	5%	192	24	4,608
111年1月	111年1月	6,200	7.85	5%	202	20	4,040

(續上頁)

01	至112年8月	份						
	合計							1萬2,239

02 (二)317地號土地 (見補字卷第59頁)

03	占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	週年利率	每月應繳 補償金數 額	此期間 內月數	應繳補償 金金額
	107年6月至108年12月	107年1月份	5,800	4.55	5%	109	19	2,071
	109年1月至110年12月	109年1月份	5,900	4.55	5%	111	24	2,664
	111年1月至112年8月	111年1月份	6,200	4.55	5%	117	20	2,340
	合計							7,075

04 (三)318地號土地 (見補字卷第63頁)

05	占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	週年利率	每月應繳 補償金數 額	此期間 內月數	應繳補償 金金額
	107年6月至108年12月	107年1月份	5,800	63.66	5%	1,538	19	2萬9,222
	109年1月至110年12月	109年1月份	5,900	63.66	5%	1,564	24	3萬7,536
	111年1月至112年8月	111年1月份	6,200	63.66	5%	1,644	20	3萬2,880
	合計							9萬9,638

06 【附表二】：原告聲明第3項請求之系爭土地每月相當於租金不當得利數額計算式

07 (金額單位為新臺幣，元以下無條件捨棄)

08	地號	申報地價 適用年份	申報地價	占用面積	週年利率	每月應繳 補償金數
09						

(續上頁)

01

		(元/平方公尺)	(平方公尺)		額
316	111年1月份	6,200	7.85	5%	202
317	111年1月份	6,200	4.55	5%	117
318	111年1月份	6,200	63.66	5%	1,644
合計					1,963

02

【附表三】：(金額單位為新臺幣，元以下無條件捨棄)

03

(一)316地號土地

04

占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	週年利率	每月應繳 補償金數 額	此期間 內月數	應繳補償 金金額
107年6月至108年1月2月	107年1月份	5,800	7.85	5%	189	19	3,591
109年1月至110年1月2月	109年1月份	5,900	7.85	5%	192	24	4,608
111年1月至111年2月17日止	111年1月份	6,200	7.85	5%	202	1又 17/28個月	324
合計							8,523

05

(二)317地號土地

06

占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	週年利率	每月應繳 補償金數 額	此期間 內月數	應繳補償 金金額
107年6月至108年1月2月	107年1月份	5,800	4.55	5%	109	19	2,071
109年1月至110年1月2月	109年1月份	5,900	4.55	5%	111	24	2,664

(續上頁)

01

111年1月 至111年2 月17日止	111年1月 份	6,200	4.55	5%	117	1又 17/28個 月	188
合計							4,923

02

(三)318地號土地

03

占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/平 方公尺)	占用面積 (平方公 尺)	週年利率	每月應繳 補償金數 額	此期間 內月數	應繳補償 金金額
107年6月 至108年1 2月	107年1月 份	5,800	63.66	5%	1,538	19	2萬9,222
109年1月 至110年1 2月	109年1月 份	5,900	63.66	5%	1,564	24	3萬7,536
111年1月 至111年2 月17日止	111年1月 份	6,200	63.66	5%	1,644	1又 17/28個 月	2,642
合計							6萬9,400