

臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第302號

原告 臺南市永康區公所

法定代理人 李皇興

訴訟代理人 邱循真律師

被告 李華清

訴訟代理人 黃冠霖律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺南市○○區○○段000○000地號土地上，如附圖編號A部分(面積46.56平方公尺)、編號B部分(面積295.27平方公尺)地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

被告應自民國114年7月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告按第一項土地當年度申報地價週年利率百分之5乘以占用面積341.83平方公尺，再除以12個月計算之金額。

訴訟費用新臺幣88,899元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣2,487,743元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣7,463,228元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項已到期部分，於原告以每期按應給付金額之三分之一為被告供擔保後，得假執行。但被告如以每期應給付之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)系爭土地為國有土地，而原告為系爭土地管理者。被告無占有權源，於系爭土地上建有如附圖所示編號A(面積46.56平

01 方公尺，坐落地號系爭986地號土地)、編號B(面積295.27平
02 方公尺，坐落地號系爭987地號土地)，門牌號碼臺南市○○
03 區○○街000巷0號地上物(下稱系爭地上物)，原告自得依民
04 法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭地上物後，將土
05 地返還予原告。另被告占用系爭土地使用，致原告受有損
06 害，自114年7月1日起被告即未給付相當於租金之不當得
07 利，則原告依民法第179條規定，請求被告應給付相當於租
08 金之不當得利。故此，原告依民法第767條第1項、第179條
09 之規定，提起本件訴訟。

10 (二)並聲明：

11 1、被告應將坐落於系爭土地上如附圖編號A、編號B部分之系爭
12 地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告。

13 2、被告應自114年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付
14 原告按系爭土地當年度申報地價週年利率百分之5乘以占用
15 系爭土地面積(341.83平方公尺)除以12個月計算之金額。

16 3、願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：系爭建物為被告所興建所有，兩造間並無租賃關
18 係，希望可以向原告承租系爭土地，並保留系爭地上物等語
19 資為抗辯。答辯聲明：請求駁回原告之訴；如受不利判決，
20 願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)系爭土地為原告管理之國有土地。

23 (二)系爭建物為被告所興建所有。

24 (三)原告與被告間無任何租約，被告無占有權源，係屬無權占有
25 系爭土地。

26 四、得心證之理由：

27 (一)原告主張系爭土地係原告管理之國有土地，被告於系爭土地
28 上建有系爭地上物，無權占用系爭土地面積合計341.48平方
29 公尺，且兩造間並未簽訂租賃契約等事實，業據原告提出系
30 爭土地建物查詢資料、原告113年7月4日所人文字第1130605
31 745F號函文、113年12月27日所人文字第1130633734G號函

01 文、被告繳納國有土地占用使用補償金收據、照片等件為證
02 (卷一第21-41頁；卷二第83-89頁)，且為被告所不爭執(卷
03 二第98頁)，復經本院勘驗現場及囑託臺南市永康地政事務
04 所測量屬實，並有本院勘驗筆錄及複丈成果圖附卷可考(卷
05 二第47-52、55頁)，自堪信其主張為真實。

06 (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，
07 民法第767條第1項規定。又國有財產撥給各地國家機關使用
08 者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之
09 權利，故對於是類財產，准由管領機關起訴，代國家主張所
10 有權人之權利，此有最高法院51年台上字第2680號判例參
11 照。經查，原告主張兩造間就系爭土地無租賃關係，且被告
12 無其他占有權源，亦為被告所不爭執(卷二第98頁)，自屬無
13 權占有無誤。準此，原告本於民法第767條之規定，請求被
14 告將坐落系爭土地如附圖所示編號A(面積46.56平方公尺)、
15 編號B(面積295.27平方公尺)之地上物拆除，並將系爭土地
16 騰空返還予原告，自屬有據，應予准許。

17 (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
18 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額；民法第
19 179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他人不
20 動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念(最
21 高法院61年台上字第1695號判例參照)。經查，被告所有系
22 爭地上物無權占有原告所管理之系爭土地，自無法律上之原
23 因而受利益，致原告受有損害，依前揭說明，原告請求被告
24 就無權占用，應給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

25 (四)再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
26 價額年息百分之10為限，土地法第97條定有明文。而所謂土
27 地價額，依土地法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定
28 地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定
29 所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有
30 人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內
31 申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80

01 為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金
02 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
03 置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利
04 益等事項綜合判斷之（最高法院68年台上字第3071號判例意
05 旨參照）。經查，系爭土地位於臺南市永康區，並位於永康
06 公園、高雄榮民總醫院臺南分院及國道一號附近，且周遭設
07 有多家商家、學校等，交通實屬便利且經濟活動發達等情，
08 有Google地圖在卷可參，本院審酌系爭土地位居市區周遭經
09 濟活動尚屬熱鬧，且被告未爭執原告主張之不當得利計算方
10 式及金額，應認原告主張以申報地價年息百分之5計算，應
11 屬適當。又被告迄今仍以系爭地上物佔有系爭土地，且自11
12 4年7月1日起即未給付補償金予原告，有113年補償金繳費收
13 據及114年度司促字第13899號支付命令暨確定證明書（卷一
14 第29、41、43、49頁）。從而，依此計算，原告得請求被告
15 給付不當得利之期間及金額如主文第2項所示。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
17 被告應將坐落於系爭土地之系爭地上物拆除，並騰空返還系
18 爭土地予原告，及自114年7月1日起至返還系爭土地之日
19 止，按月給付原告以系爭土地之占用面積即341.83平方公尺
20 乘以當年度申報地價，承以年息5%，再除以12個月計算之金
21 額，均為有理由，應予准許。本院並依兩造之聲請為附條件
22 之准、免假執行宣告。

23 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 審酌後認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

25 七、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；又法院為終局判決
26 時，應依職權為訴訟費用之裁判；民事訴訟法第78條及第87
27 條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為88,899元（即
28 第一審裁判費），而原告之請求為有理由，爰依上開規定確
29 定被告應負擔之訴訟費用如主文第3項所示。

30 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

01

02

03

04

05

06