

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6772號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 程光儀律師

張義群律師

蔡欣澤律師

被告 廖德勇

上列當事人間請求返還土地等案件，本院於民國111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○段○○○○○○○○○○○○○○地號土地上如附圖代號A、B、C、D、E所示之地上物移除騰空，並將如附圖代號A、B、C、D、E、F1、F2、F3所示共計面積三千二百五十平方公尺之土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟肆佰貳拾肆元，及自民國一百一十年十一月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年五月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣參仟捌佰伍拾陸元。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰伍拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰陸拾貳萬玖仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣伍仟肆佰肆拾壹元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹萬伍仟肆佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分於原告每期以新臺幣壹仟參佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣參仟捌佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款及第2項定有明文。原告起訴時聲明為：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○段000○000○0000地號國有土地（下分別稱2-3地號土地、2-4地號土地、2-67地號土地，下合稱系爭土地）上之地上物移除騰空後，將面積分別計3,482.4、56.6及48平方公尺之系爭土地返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）17,072元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自民國110年5月1日起至交還前項聲明所示土地之日止，按每月給付原告4,268元。嗣於111年7月21日具狀變更第2項聲明如主文第2項、第3項所示（見本院卷第93頁）；並於本院111年8月3日言詞辯論期日變更第1項聲明如主文第1項所示（見本院卷第102頁），被告就原告前揭聲明之變更，均無異議而為本案之言詞辯論（見本院卷第102頁），揆諸前揭規定，視為被告同意變更，自應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地為國有土地，原告為管理機關，被告於系爭土地即新北市○○區○○路0段○00○00號以磚造平房加蓋鐵皮屋一層、鐵皮屋（一層、二層及架高）、堆疊貨櫃、雜草水泥地（上方堆放雜物）、竹林、農作物種植、圍籬及駁坎等方式（下稱系爭地上物）違法占用，被告雖於107年12月18日以系爭地上物所有權人之身分，依國有財產法第42條第1項第2款規定向原告申請承租，然其中2-3地號土地及2-67地號土地屬新店溪河川區域範圍內，依國有非公用不動產租賃作業程序第19點規定屬依法令不得出租之土地，又被告就其中2-4地號土地之申租因逾期未補正相關資料，亦未取得使用權限。原告已於109年5月25日發函催告被告限

期於同年6月30日前將系爭地上物騰空並返還系爭土地，惟被告置若罔聞，原告僅得依法起訴。因被告未取得使用系爭土地之合法權源，系爭地上物均屬無權占有系爭土地，原告自得請求被告移除系爭地上物，將占有之系爭土地返還原告。另被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告給付自110年1月至同年4月止所受相當於租金之不當得利1萬5424元，及自110年5月1日起至返還系爭土地止按月給付相當於租金之不當得利3856元。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地上如附圖代號A、B、C、D、E所示之系爭地上物移除騰空，並將如附圖代號A、B、C、D、E、F1、F2、F3所示共計面積3,250平方公尺之系爭土地返還原告。(二)被告應給付原告15,424元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自110年5月1日起至返還前項所示土地之日止，按月給付原告3,856元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：就原告訴之聲明第一項請求，我願意履行。對原告訴之聲明第二項請求及計算式，我沒有意見補充。本件不為認諾，請法院依法判決等語。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第48至49頁、第103頁）：

(一)系爭土地為國有土地。

(二)系爭地上物為被告所有。

(三)被告申請承租2-4地號土地部分，其申租案件因不符合資格而被註銷。

四、得心證之理由：

(一)原告主張系爭土地為國有土地，系爭土地遭被告占有之事實，業據原告提出系爭土地之土地建物查詢資料、使用狀況略圖、109年3月11日勘查現場照片、被告承租國有非公用不動產申請書暨所附承租國有基地整合切結書及繼受使用切結書影本、國有財產署北區分署台財產北租字第10980020610號函、台財產北管字第10985026360號函為證（見本院卷第1

9至36頁）。又經本院於111年4月15日前往系爭土地現場履勘，並囑託地政機關測量系爭土地遭占有之範圍、面積，測量結果如附圖所示，亦有本院勘驗測量筆錄、新北市新店地政事務所111年6月14日新北店地測字地0000000000號函暨所附土地複丈成果圖在卷足憑（見本院卷第71至72、77至79頁），且為被告所不爭執（見本院卷第103頁），自堪信為真。

(二)訴之聲明第一項部分：

- 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。又按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認，民事訴訟法第280條第1項亦有明定。
- 2.經查，本件被告對於系爭土地為國有土地，系爭地上物為被告所有，被告無占有系爭土地之合法權源等節，均於言詞辯論時不爭執（見本院卷第48至49、103頁），依前揭規定，應視同已自認。是原告請求被告應將坐落系爭土地上如附圖代號A、B、C、D、E所示之系爭地上物移除騰空，並將如附圖代號A、B、C、D、E、F1、F2、F3所示共計面積3,250平方公尺之系爭土地返還原告，應屬有據。

(三)訴之聲明第二項部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。查被告無權占有系爭土地，業經本院認定如前，故被告乃無法律上之原因，獲得相當於租金之不當得利，致原告受有損害，是應返還相當於租金之利益予原告，合先敘明。
- 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。而基地租

金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決參照）。系爭土地於109年1月之申報地價分別為每平方公尺280元、640元、280元，有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷第19至21頁），本院審酌系爭土地位於新北市○○區○○路○段○○○○號，其使用現況為磚造平房加蓋鐵皮屋、堆疊貨櫃、堆放雜物，建有圍籬，其上並有竹林及種植農作物，被告對於原告計算相當於租金之不當得利計算式並無爭執等節，認原告主張以坐落土地申報地價之年息5%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。

3. 又被告占用系爭土地（即如附圖所示A、B、C、D、E、F1、F2、F3部分）各地號如附表所示之面積，有附圖在卷可稽。因此，原告請求被告給付自110年1月起至110年4月止之相當於租金之不當得利共計為15,424元（計算式如附表應給付金額欄所示），及自111年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利3,856元（計算式如附表每月相當租金之利益欄所示），均屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，請求：被告應將坐落系爭土地上如附圖代號A、B、C、D、E所示之系爭地上物移除騰空，並將如附圖代號A、B、C、D、E、F1、F2、F3所示共計面積3,250平方公尺之系爭土地返還原告。被告應給付原告15,424元，及起訴狀送達翌日即110年11月24日（見本院卷第43頁）起至清償日止按年息5%計算之利息。被告應自110年5月1日起至返還原告系爭土地之日止，按月給付原告3,856元，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；並依民事訴訟法第392條第2項之規定，職權酌定相當之擔保

金額，准被告供擔保後免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
民事第二庭 法 官 李子寧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
書記官 黃幸雪

附圖：

新北市新店地政事務所111年6月14日新北店地測字第0000000000
號函所附土地複丈成果圖

附表：

地號	附圖之代號	申報地 價月份 (民 國)	申 報 地 價 (每 平 方 公 尺 / 元)	占用面積 (平 方 公 尺)	年 息	每月相當 租金之利 益 (元)	月 數	應 給 付 金 額 (元)
2-3 地 號 土地	A、B、C、 D、E、F1	109年1 月	280	3,167	5%	3,694	4	14,776
2-67 地 號 土地	F2	109年1 月	280	39	5%	45	4	180
2-4 地 號 土地	F3	109年1 月	640	44	5%	117	4	468
總計	(空白)					3,856	(空 白)	15,424
備註	計算式：							

(續上頁)

01

	申報地價*占用面積*年息/12 (無條件捨去) = 「每月相當租金之利益」欄 每月相當租金之利益*月數 = 「應給付金額」欄
--	---