

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第389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 曾智群律師

被告 羅進星

馬煥青

訴訟代理人 宋宜璇

追加 被告 張東華

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張東華應給付原告新臺幣壹佰參拾萬玖仟壹佰玖拾元，及自民國一百一十二年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張東華負擔百分之八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬陸仟元為被告張東華供擔保後，得假執行。但被告張東華如以新臺幣壹佰參拾萬玖仟壹佰玖拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查，原告原依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告羅進星應將坐落臺北市○○區○○

段○○段000地號土地（下稱系爭土地）於拆除門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄○0號之地上物（下稱系爭建物）後返還予原告。(二)被告羅進星應給付原告新臺幣（下同）34萬3,713元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告馬煥青應給付原告132萬7,797元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告羅進星自民國112年2月1日起至返還第一項土地予原告之日止，應按月給付原告1萬3,305元，及自各期應為給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9至10頁）。嗣於112年5月24日、同年8月18日追加被告、撤回追加被告及變更聲明（見本院卷第85至86、143至144頁），最後於112年12月13日追加張東華為被告，並將聲明變更為：(一)被告羅進星應將系爭建物（面積總計45.6平方公尺，如臺北市政府地政局土地開發總隊112年5月18日鑑定圖所示編號A、B、C、D、E、F部分（下稱系爭占有部分），見本院卷第195頁）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。(二)被告羅進星應給付原告38萬1,771元，及自民事變更訴之聲明(二)暨追加被告暨準備書(一)狀（下稱變更狀）繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告馬煥青應給付原告16萬8,035元，及自變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告張東華應給付原告130萬9,190元，及自變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)被告羅進星自112年2月1日起至返還第一項土地予原告之日止，應按月給付原告1萬5,020元。(六)原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第189至191頁）。核其變更聲明及追加張東華部分所請求之基礎事實均屬同一，且係減縮、擴張應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依據前開說明，於法並無不合，應予准許。

二、本件被告張東華經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無

民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其
一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為國有土地，原告為該土地之管理機關，原告於000年0 月間派員勘查時發現系爭土地遭系爭建物占用，而系爭建物前事實上處分權人分別為被告張東華、馬煥青，被告馬煥青再於109年12月3日將系爭建物售予被告羅進星。是兩造間並無租賃或其他法律關係存在，系爭建物為無權占有系爭土地，原告爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告羅進星拆除系爭建物並將系爭土地返還予原告。此外，系爭建物無權占用系爭土地，受有相當於租金之使用利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，故原告依國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第1款規定，以系爭土地申報地價5%所得之年土地使用補償金，計算本件被告所受相當於租金之不當得利即如聲明所載（計算式詳如原證8所示，見本院卷第197、198頁）等語。並聲明：(一)被告羅進星應將系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告；(二)被告羅進星應給付原告38萬1,771元，及自變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告馬煥青應給付原告16萬8,035元，及自變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告張東華應給付原告130萬9,190元，及自變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(五)被告羅進星自112年2月1日起至返還第一項土地予原告之日止，應按月給付原告1萬5,020元；(六)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告羅進星則以：被告羅進星係以530萬元之代價，向被告馬煥青購買系爭建物，待要向原告申辦承租時始發現前承租人並非被告馬煥青而另有其人，被告羅進星即對被告馬煥青及訴外人孟麗提起返還價金等訴訟，經臺灣高等法院以111年度上字第331號民事判決認定被告馬煥青及孟麗應連帶給

01 付530萬元（下稱系爭事件），因本件訴訟係自系爭事件所
02 衍生，系爭事件既已認定被告羅進星勝訴，被告羅進星與原
03 告之本件訴訟應消滅不存在，原告請求自無理由等語，資為
04 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受
05 不利益之裁判，被告願供擔保免為假執行。

06 三、被告馬煥青則以：系爭建物由張東華移轉後，實質權利人應
07 為孟麗，被告馬煥青為孟麗之姪女，因不知臺灣法律而遭孟
08 麗欺騙擔任簽約代理人、簽署相關文件，被告馬煥青自始即
09 與系爭建物無涉，亦未占有或使用系爭土地等語，資為抗
10 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不
11 利益之裁判，被告願供擔保免為假執行。。

12 四、被告張東華未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
13 聲明或陳述。

14 五、得心證之理由：

15 原告主張系爭土地為國有並由其管理，系爭建物無權占用系
16 爭土地，爰請求被告羅進星將系爭建物占用系爭土地部分拆
17 除，並將所占用土地返還予原告，及請求被告給付原告相當
18 於租金之不當得利等情，經查：

19 (一)系爭建物是否無權占用系爭占有部分：

20 1.按以無權占有為原因，請求返還土地，占有人對土地所有權
21 存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
22 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就其
23 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上
24 字第1120號裁判意旨參照）。準此，被告如抗辯係有權占用
25 土地，應由被告就有權占有之事實負舉證責任，如不能證明
26 係有權占有，則應認原告之請求有理由。

27 2.經查，原告主張系爭土地為國有並由其管理，且該土地為系
28 爭建物占有乙節，前經系爭事件囑託臺北市政府地政局土地
29 開發總隊測量結果，系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號
30 A、B、C、D、E、F部分（面積分別為2.73、20.97、4.59、1
31 2.56、1.19、3.56平方公尺，總計共45.6平方公尺），有附

圖可稽（見本院卷第195頁），並經本院調取系爭事件卷宗核閱屬實，且兩造均不爭執以該圖認定系爭建物占有系爭土地之範圍及面積（見本院卷第270頁），而系爭土地為國有及由原告管理等情，亦有系爭土地登記謄本為證（見本院卷第19頁），故原告此部分主張，堪信為真實。

3. 綜上，本件被告既均無法提出積極證據證明系爭建物占有系爭土地之系爭占有部分之權利，則系爭建物自屬無權占有。

(二) 原告得否依據民法第767條第1項規定，請求被告羅進星拆屋還地部分：

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、中段定有明文。惟建物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限，故如原告請求之對象，非建物之所有人或事實上處分權人，即不得准其拆除之請求。

2. 經查，被告羅進星前主張被告馬煥青與孟麗以面積不實之廣告，致其誤信廣告所載之面積為真而購買系爭建物，造成其受有價金530萬元之損害等情為由，故提起民事訴訟，先位依據民法第92條第1項之規定，以該事件起訴狀繕本之送達，為撤銷因被詐欺而為之買受系爭建物之意思表示，並依民法共同侵權之法律關係請求被告馬煥青、孟麗連帶賠償損害，第一備位依據民法買賣關係請求解除買賣契約及返還價金，第二備位依據不當得利之法律關係請求返還不足坪數之買賣價金，經臺灣新北地院以110年度訴字第1068號判決駁回被告羅進星之訴，經其提起上訴後，經臺灣高等法院以111年度上字第331號民事事件受理，經審認被告馬煥青與孟麗於108年間之買賣及稅籍過戶過程中，對於系爭建物實際面積為何應知之甚詳，卻在購得系爭建物後不到一年之時間內，製作上開廣告記載不實面積，以高於買價4倍之價格將之出售予被告羅進星，認定被告馬煥青及孟麗確有以上開不實廣告共同詐欺被告羅進星之事，故判決其等應連帶賠償53

0萬元等情，有該等判決可憑（見本院卷第33至42、175至181頁），並經本院調取系爭事件核閱無誤。是以，被告羅進星既係遭被告馬煥青及孟麗詐欺始購得系爭建物，且被告羅進星並於系爭事件主張被詐欺而撤銷所為買受系爭建物之意思表示，則該買賣系爭建物契約應可認定已經合法撤銷而視為自始無效，系爭建物之事實上處分權人顯非被告羅進星，而原告亦未提出其他證據資料證明系爭建物確為被告羅進星所有，是原告依民法第767條第1項規定，請求非事實上處分權人之被告羅進星拆除系爭建物占用系爭土地部分，並將占有之土地返還，應為無理由。

(三)原告得否依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利？若可，得請求之金額若干部分：

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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。查被告張東華就原告主張其於100年6月起至108年12月14日止，占有使用系爭建物所坐落之系爭土地部分一事，已收受言詞辯論期日通知及原告主張之書狀繕本，對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，其於言詞辯論期日不到場爭執，亦未提出答辯書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定視同自認，堪認原告之上開主張為真實。準此，前開系爭建物占有使用系爭占有部分之期間，無合法占有使用之權源，故被告張東華於上開期間受有相當於租金之不當得利，則須負擔返還責任，分述如下：

(1)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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，前開規定依同法第105條規定於租用基地建築房屋準用之。又按基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地位處臺北市大安區，四周均為與系爭建物類似之住宅，系爭建物為磚造2樓樓房等情，有系爭土地登記謄本、照片、土地勘查表、稅籍資料、附圖等件在卷可憑（見本院卷第19、23至29、195頁），再參酌國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款規定出租基地年租金為當期土地申報地價總額乘以5%，則原告主張依系爭土地各年度申報地價總額之5%計算相當於租金之不當得利，尚屬妥適。

(2)又查系爭土地於100年至111年之申報地價為每平方公尺5萬6,630元（100年、101年）、6萬0,679元（102年至104年）、7萬9,235元（105年、106年）、7萬3,707元（107年、108年）等情，有地價查詢資料為證（見本院卷第43頁），而系爭建物占用系爭土地45.6平方公尺乙情，業經本院認定如前，則原告得請求被告張東華返還之不當得利金額如附表所示（計算式及起迄時間詳如附表所示），即請求張東華給付原告130萬9,190元，為有理由，應予准許。

2.次按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人或事實上處分權人，而非使用人，受有占有基地利益之人亦為房屋之所有人或事實上處分權人，自不得請求房屋之使用人給付占用土地之不當得利（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。承前所述，被告羅進星並非系爭建物事實上處分權人，即非受有占用系爭土地利益之人，原告依民法第179條規定，請求被告羅進星返還占用系爭土地之相當於租金之不當得利，即無理由。又觀諸被告馬煥青提出之住宅買賣合約書及住宅買賣合約書付款資料所示（見本院卷第67至68頁），可知於108年12月14日被告張東華出售系爭建物時，其買受人應為訴外人王富梅，與被告馬煥青無涉。再參之孟麗、王富梅在經財政部北區國稅局中和稅捐稽徵所詢問系爭

建物歸屬時，即自承孟麗與王富梅係共同購買系爭建物，後雙方協議王富梅將其持份轉予孟麗，孟麗為該建物之實質權利人，而被告馬煥青係提供名義申辦稅籍資料與簽署相關文件，非實質權利人等語（見本院卷第239至244頁），復佐以被告馬煥青所提出與孟麗之通訊軟體對話紀錄內容（見本院卷第251至257頁），足見孟麗在被告馬煥青向其詢問系爭建物是否有逃漏稅捐相關事項時，有表示該建物之權利人為孟麗，並非被告馬煥青等情，益證被告馬煥青辯稱其非系爭建物之權利人一事，尚非虛妄，況稅捐機關就建物所為稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與權利之取得並無必然關係，是原告既未能提出其他證據，證明被告馬煥青於108年12月15日至000年00月0日間（即本件原告向被告馬煥青請求不當得利之時間）確為系爭建物之事實上處分權人，依據前揭說明，其依民法第179條規定，請求被告馬煥青返還占用系爭土地之相當於租金之不當得利，亦屬無據。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告張東華給付相當於租金之不當得利，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，是依前揭說明，原告主張以變更狀送達被告之翌日起算遲延利息，即屬有據。準此，變更狀於112年12月29日送達被告張東華，此有送達證書可稽（見本院卷第219頁）。從而，原告請求被告張東華自112年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告張東華給付原告130萬9,190元及自112年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核合於法律規定，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項規定，依職權宣告被告張東華得預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

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

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

民事第四庭 法 官 溫祖明

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 113 年 2 月 23 日

書記官 劉曉玲

附表：（單位：新臺幣，元以下無條件捨去；不足月之天數占該月比例算至小數點以下第2位）

編號	無權占用土地應給付之不當得利金額 = 土地申報地價 × 占用面積 × 年息比率（5%） ÷ 12 × 占用期間（月）
1	張東華 100年6月1日至108年12月14日不當得利部份： （一）100年6月至101年12月31日計19月之不當得利 5萬6,630元 × 45.6 × 5% ÷ 12 × 19月 = 20萬4,434元 （二）102年至104年計36月之不當得利 6萬0,679元 × 45.6 × 5% ÷ 12 × 36月 = 41萬5,044元 （三）105年至106年計24月之不當得利 7萬9,235元 × 45.6 × 5% ÷ 12 × 24月 = 36萬1,311元 （四）107年至108年12月14日計23.45月之不當得利 7萬3,707元 × 45.6 × 5% ÷ 12 × 23.45月 = 32萬8,401元 小計：（一） + （二） + （三） + （四） = 130萬9,190元