

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第267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 劉師婷律師

複代理人 王俐涵律師

被告 管德龍

管鳳蓮

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告管鳳蓮應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地上如項目A所示建物（面積三十四點五平方公尺）拆除騰空後，將該部分土地返還予原告。

被告管德龍應給付原告新臺幣捌拾伍萬柒仟捌佰壹拾參元，及其中新臺幣捌拾萬伍仟貳拾元部分自民國一一二年五月九日起，其餘新臺幣伍萬貳仟柒佰玖拾參元部分自民國一一三年九月十五日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告管鳳蓮應給付原告新臺幣壹拾萬參仟柒佰伍拾元，及自民國一一三年九月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一三年一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壹萬肆仟陸佰陸拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告管德龍負擔百分之二，被告管鳳蓮負擔百分之三十二，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣肆佰肆拾參萬元為被告管鳳蓮供擔保後得假執行，但被告管鳳蓮以新臺幣壹仟參佰貳拾玖萬元為原告預供擔保得免為假執行。

01 本判決主文第二項於原告以新臺幣貳拾玖萬元為被告管德龍供擔
02 保後得假執行，但被告管德龍以新臺幣捌拾伍萬柒仟捌佰壹拾參
03 元為原告預供擔保得免為假執行。

04 本判決主文第三項得假執行，但被告管鳳蓮以新臺幣壹拾伍萬元
05 為原告預供擔保得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
09 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第
10 2款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告管德龍應將坐
11 落臺北市○○區○○段○○段000○○0000地號土地（下合
12 稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示門牌號碼臺北市○○區
13 ○○街0巷0弄00號面積為91平方公尺之磚鐵皮造平房、圍牆
14 內庭院拆除，停車用水泥地刨除，將該土地騰空返還予原
15 告。（二）被告管德龍應給付原告新臺幣（下同）

16 4,276,945元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
17 按週年利率百分之5計算之利息。（三）被告管德龍應自民
18 國112年2月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告
19 37,537元。（四）請准原告供擔保後，宣告假執行。嗣追加
20 管鳳蓮為被告，最後變更聲明為：（一）被告管鳳蓮應將坐
21 落系爭土地上如附圖（即臺北市古亭地政事務所113年2月7
22 日函附之土地複丈成果圖）項目A所示建物（面積34.5平方
23 公尺）拆除騰空、項目B所示花圃（面積52.24平方公尺）內
24 雜物拆除騰空後，將該部分土地連同項目C所示瀝青水泥地
25 （面積21.83平方公尺）返還予原告。（二）被告管德龍應
26 給付原告5,102,805元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
27 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）被告管德
28 龍應給付原告161,674元，及自民事追加被告暨陳報狀繕本
29 送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
30 息。（四）被告管鳳蓮應給付原告326,483元，及自民事追
31 加被告暨陳報狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率

01 百分之5計算之利息。（五）被告管鳳蓮應自113年1月1日起
02 至返還上開土地之日止，按月給付原告46,142元。（六）請
03 准原告供擔保後，宣告假執行。原告所為聲明之變更，合於
04 前揭規定，應予准許。

05 二、原告主張：系爭土地為國有土地，原告為系爭土地之管理機
06 關，被告管德龍就系爭土地無合法占有權源，卻於96年間之
07 前占用系爭土地作為門牌號碼臺北市○○區○○街0巷0弄00
08 號磚鐵皮造平房（下稱系爭房屋）、圍牆內庭院及停車用水
09 泥地，並為系爭房屋之納稅義務人，被告管德龍於112年5月
10 22日將系爭房屋贈與被告管鳳蓮，由被告管鳳蓮繼續出租給
11 里長作為中正區南門里辦公處使用，附圖項目B所示部分並
12 無對外開口，附圖項目C部分向來由同一款車輛停放，應為
13 系爭房屋之事實上處分權人所使用。爰依民法第767條第1項
14 前段及中段規定，請求被告管鳳蓮將坐落系爭土地上如附圖
15 項目A所示建物即系爭房屋拆除騰空、附圖項目B所示花圃內
16 雜物拆除騰空後，將該部分土地連同附圖項目C所示瀝青水
17 泥地返還予原告。被告無合法權源占用系爭土地面積108.57
18 平方公尺，爰依民法第179條之規定，請求給付相當於租金
19 之不當得利。按105年9月20日修正之國有非公用不動產被占
20 用處理要點第6點及第7點規定，依每年當期土地申報地價總
21 額乘以5%計算，請求被告管德龍給付自101年5月1日至112
22 年1月31日止占用期間之不當得利5,102,805元、自112年2月
23 1日起至112年5月22日止占用期間之不當得利161,674元；請
24 求被告管鳳蓮給付自112年5月23日至112年12月31日止占用
25 期間之不當得利326,483元，並自113年1月1日起至返還上開
26 土地之日止，按月給付不當得利46,142元予原告等語，並聲
27 明如前述最後變更之聲明。

28 三、被告則以：系爭房屋為被告父親於38年間來臺灣後經軍方同
29 意在系爭土地上興建，約在91、92年間即由父親出租給里長
30 使用。父親於96年間過世後由母親繼承，母親過世後由被告
31 管德龍繼承及繳納房屋稅，房屋稅籍使用人已變更為被告管

鳳蓮，並交由管鳳蓮使用而為管蓮鳳所有。系爭房屋目前由被告管鳳蓮租給里長作為中正區南門里辦公處室使用。系爭房屋後面圍牆是林務局蓋的，圍牆內空地是林務局鎖起來的，被告沒有在使用。瀝青水泥地不是被告弄的，也非被告在使用等詞，資為抗辯。被告管德龍並謂不同意原告請求起訴前超過5年以上之不當得利。均答辯聲明：原告之訴駁回。

四、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。國有財產撥給各機關管理者，名義上雖仍為國有，實際上為管理機關行使所有人之權利，故對於是類財產，應准管理機關起訴代國家主張所有人之權利。以無權占有為原因，請求返還所有土地之訴，如占有人就請求權人土地所有權存在之事實並無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，即應認請求權人之請求有理由。又無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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，應返還之不當得利範圍，為相當於租金之利益，惟如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於時效之租金利益，不得依不當得利之法則，請求返還。又建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報總價年息百分之10為限。

五、經查：

（一）系爭土地為國有，原告為管理機關，系爭土地如附圖項目A所示面積34.5平方公尺部分為系爭房屋占用，附圖項目B所示面積52.24平方公尺部分現為花圃，內有雜物，附圖項目C所示面積21.83平方公尺為瀝青水泥地等情，業據原告提出土地登記謄本為證，且經本院勘驗並囑託臺北市古亭地政事務所測量複丈，有勘驗筆錄、臺北市古亭地政事

務所113年2月7日函附之土地複丈成果圖（即附圖）在卷可稽，堪信為真實。

（二）原告主張系爭土地上如附圖項目A所示系爭房屋為被告管德龍所有，嗣於112年5月22日由被告管德龍贈與被告管鳳蓮，繼續由被告管鳳蓮出租給里長使用，附圖項目B、C所示部分為系爭房屋之事實上處分權人即先後為被告管德龍、管鳳蓮占有使用等語。被告固不爭執系爭房屋原為被告管德龍所有，已於112年5月22日變更為被告管鳳蓮所有，惟否認附圖項目B、C所示部分為被告施作及占有使用。依前揭規定及說明，應由原告就主張附圖項目B、C所示部分先後為被告管德龍、管鳳蓮占有使用及其事實上處分權人現為被告管鳳蓮之事實負舉證責任，被告則就系爭房屋占有系爭土地如附圖項目A所示部分係有正當權源之事實負舉證之責任。惟原告就附圖項目B、C所示部分所主張之上開事實未舉證證明，自難採信，從而，原告請求被告管鳳蓮將附圖項目B所示花圃內雜物拆除騰空後，將該部分土地連同項目C所示瀝青水泥地返還予原告，並請求被告管德龍、管鳳蓮給付占有使用系爭土地如附圖項目B、C所示部分相當於租金之不當得利，均屬無據。被告未舉證證明系爭房屋占有使用系爭土地如附圖項目A所示部分有正當權源，則原告本於系爭土地管理機關之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告管鳳蓮將附圖項目A所示之系爭房屋拆除騰空後將該部分土地返還予原告，自屬有據。

（三）系爭房屋占有使用系爭土地如附圖項目A所示部分既無正當權源，依前揭規定及說明，原告自得請求系爭房屋事實上處分權人給付自本件起訴請求日回溯5年開始至返還附圖項目A所示部分土地之日止之不當得利，即原告得請求被告管德龍給付自107年3月14日起至112年5月22日為系爭房屋事實上處分權人期間之不當得利，請求被告管鳳蓮給付自112年5月23日為系爭房屋事實上處分權人之日起至返

還附圖項目A所示部分土地之日止之不當得利，逾此期間之不當得利請求則屬無據。審酌系爭房屋占用系爭土地面積34.5平方公尺，該部分土地位於臺北市中正區廣州街8巷3弄內，目前作為臺北市中正區南門里辦公處使用等情，原告請求以系爭土地申報地價年息百分之5計算給付相當於租金之不當得利，尚屬適當。系爭土地於107年1月之申報地價為每平方公尺94,100元、109年1月之申報地價為每平方公尺95,100元、111年1月之申報地價為每平方公尺99,000元、113年1月之申報地價為每平方公尺102,000元，有地價查詢資料可參（見本院卷第21至22頁、第157頁）。據此計算，被告管德龍於107年3月14日至112年1月31日止受有不當得利805,020元（計算式： $94,100 \text{元} \times 34.5 \times 5\% \div 12 \times (18/31 + 21)$ [107年3月14日至108年12月31日] + $95,100 \text{元} \times 34.5 \times 5\% \times 2$ [109年1月1日至110年12月31日] + $99,000 \text{元} \times 34.5 \times 5\% \div 12 \times 13$ [111年1月1日至112年1月31日] = 805,020元，元以下四捨五入，下同）、於112年2月1日至112年5月22日止受有不當得利52,793元（計算式： $99,000 \text{元} \times 34.5 \times 5\% \div 12 \times (3 + 22/31) = 52,793 \text{元}$ ），合計857,813元，被告管鳳蓮於112年5月23日至112年12月31日止受有不當得利103,750元（計算式： $99,000 \text{元} \times 34.5 \times 5\% \div 12 \times (9/31 + 7) = 103,750 \text{元}$ ）、自113年1月1日起至返還附圖項目A所示部分予原告之日止，每月受有不當得利14,663元（計算式： $102,000 \text{元} \times 34.5 \times 5\% \div 12 = 14,663 \text{元}$ ）。從而，原告請求被告管德龍給付857,813元，及其中107年3月14日至112年1月31日所受不當得利805,020元部分自起訴狀繕本送達之翌日即112年5月9日起，其餘52,793元部分自民事追加被告暨陳報狀繕本送達之翌日即113年9月15日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；請求被告管鳳蓮給付103,750元，及自民事追加被告暨陳報狀繕本送達之翌日即113年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年

01 1月1日起至返還附圖項目A所示部分土地之日止，按月給
02 付14,663元部分為有理由，逾此部分之請求則屬無據。

03 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段請求被告管
04 鳳蓮拆除系爭房屋騰空返還附圖項目A所示部分土地之部
05 分，依民法第179條請求被告管德龍、管鳳蓮各給付如主文
06 第二、三項所示之部分，為有理由，應予准許，逾此部分之
07 請求則屬無據，應予駁回。關於原告請求有理由部分，原告
08 陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，關於主文第一、二項部
09 分，合於法律規定，應予准許，關於主文第三項部分，本院
10 命被告管鳳蓮給付金額未逾500,000元，依職權宣告假執
11 行，並均依職權宣告被告預供擔保而免為假執行。原告其餘
12 請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及證據，經斟酌後均
14 不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

15 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
16 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第390條第2項、第
17 392條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日
19 民事第八庭 法 官 謝宜伶

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日
24 書記官 張韶恬