

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第227號

上訴人 蔡成雄

訴訟代理人 吳兆原律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 黃秋田律師

陳冠華律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第322號第一審判決提起上訴，本院於114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人原為郭曉蓉，嗣於訴訟繫屬中變更為趙子賢，有被上訴人分署長簡歷網頁資料可稽（本院卷第85頁），並據趙子賢具狀聲明承受訴訟（本院卷第81頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段○○小段00-00地號國有土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產署，為伊管領使用。伊於民國111年3月23日發現上訴人以原判決附圖（下稱附圖）編號A、B、C部分所示地上物（合計2,051平方公尺，下合稱系爭地上物）占有使用系爭土地，並於同年5月23日函催上訴人於同年6月30日前繳納使用土地補償金並騰空返還系爭土地，惟上訴人置之不理。上訴人無占有權源，以系爭地上物無權占用系爭土地，妨害伊就系爭土地之占有使用，自得請求上訴人拆除系爭地上物並將所占用之系爭土地騰空返還予伊。又上訴人因

01 無權占用系爭土地2,051平方公尺而受有相當於租金之不當
02 得利，致伊受有損害，依系爭土地申報地價年息百分之5計
03 算，伊得請求上訴人給付自本件起訴時起往前回溯5年即自1
04 06年7月16日起至111年4月30日止所受相當於租金之不當得
05 利新臺幣（下同）40萬7,234元及遲延利息，及自111年5月1
06 日起至返還占用土地之日止，按月計算相當於租金之不當得
07 利7,093元。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為
08 命：上訴人拆除系爭地上物，並將所占用土地騰空返還予伊
09 ，及應給付伊40萬7,234元並自起訴狀繕本送達翌日起至清
10 償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年5月1日起至
11 返還系爭土地之日止，按月給付伊7,093元之判決（未繫屬
12 本院部分不予贅述）。

13 二、上訴人則以：伊長年以系爭地上物作為養老之用並無從事商
14 業活動，系爭土地坐落於海邊，周遭均無任何商業活動，旁
15 邊為中油沙崙灌裝場，緊鄰大量油槽，人跡罕至，被上訴人
16 請求以系爭土地申報地價總額年息百分之5計算不當得利金
17 額尚屬過高。又伊年事已高，單憑一己之力尚難即刻拆除系
18 爭地上物，請審酌民事訴訟法第396條第1項規定酌定至少3
19 年履行期間等語，資為抗辯。

20 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即判命：(一)上訴
21 人應將坐落於系爭土地如附圖所示之系爭地上物拆除，並將
22 所占用土地騰空返還予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人
23 40萬7,234元，及自111年9月2日起至清償日止，按年息百分
24 之5計算之利息，暨自111年5月1日起至騰空返還前項所示土
25 地之日止，按月給付被上訴人7,093元，並為准、免假執行
26 之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人
27 就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於
28 上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
29 及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執事項（本院卷第92、93頁）：

31 (一)系爭土地所有權人為中華民國，有系爭土地查詢資料可稽

01 (原審卷第15頁)。

02 (二)系爭土地上有如附圖編號A所示圍籬內水泥地(面積1,594平
03 方公尺)、編號B所示雞舍(面積171平方公尺)、編號C所
04 示鐵皮屋(面積286平方公尺),有桃園市蘆竹地政事務所1
05 12年7月24日土地複丈成果圖可稽(原審卷第203頁)。

06 (三)上訴人為系爭地上物之事實上處分權人,且系爭地上物占用
07 系爭土地無合法使用權限。

08 五、本院之判斷:

09 (一)系爭地上物無權占用系爭土地,上訴人就被上訴人訴請拆屋
10 還地部分,並不爭執(本院卷第92頁),此部分應堪認定。
11 是被上訴人依民法第767條第1項規定,請求上訴人應將如附
12 圖所示系爭地上物拆除,並將所占用土地返還予被上訴人,
13 自屬有據。

14 (二)被上訴人依民法第179條規定,請求上訴人給付自106年7月1
15 6日起至111年4月30日止共40萬7,234元,及自111年5月1日
16 起至返還占用土地之日止,按月給付7,093元部分,為有理
17 由:

18 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
19 益,雖有法律上之原因,而其後已不存在者,亦同,民法第
20 179條定有明文。而無權占有他人土地,可能獲得相當於租
21 金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年度台上字第1695
22 號判決先例要旨參照)。經查,系爭土地為被上訴人所管
23 理,上訴人以系爭地上物無權占用系爭土地如附圖編號A、
24 B、C所示合計2,051平方公尺範圍,致系爭土地所有權人即
25 中華民國受有損害,依前說明,上訴人獲得相當於租金之不
26 當得利,被上訴人本於系爭土地管理機關之地位請求上訴人
27 返還相當於租金之不當得利,即屬有據。

28 2. 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
29 年息10%為限,而該條規定於租用基地建築房屋準用之,土
30 地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地之申報總
31 價,係指法定地價,所謂法定地價,係指土地所有權人依土

地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。另就基地租金之數額，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號判決先例意旨參照）。查上訴人以系爭地上物占有系爭土地，系爭土地為一般農業區之養殖用地，於桃園市○○區，緊鄰中油沙崙灌裝場、台灣中油桃園煉油廠海上作業課，地處偏僻，周遭並無商業活動，且上訴人僅係以系爭地上物供作休閒居住、飼養雞隻、堆放物品等使用，未有營利之情，此有原審勘驗測量筆錄、現場照片及土地登記謄本在卷可稽（原審卷第129、171至172、179至195頁）；參以國有非公用不動產被占用處理要點第7點附表（國有非公用不動產使用補償金計收基準表）第1項占用基地計收基準「土地每年以當期土地申報地價總額乘以5%計收」等一切情狀，認上訴人占用系爭土地可受相當於租金之不當得利，應以該土地申報地價之年息5%計算為適當。系爭土地自106年7月起至111年4月止之申報地價如附表「各期申報地價」欄所示，有被上訴人提出之地價查詢資料可佐（原審卷第33頁）。則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自106年7月16日起至111年4月30日止共40萬7,234元（計算式詳如附表「不當得利金額」欄所示），及自起訴狀繕本送達翌日（原審卷第49頁送達證書）即111年9月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年5月1日起至騰空返還系爭土地如附圖編號A、B、C部分之日止，按月給付7,093元（計算式詳如附表「不當得利金額」欄所示），即屬有據。

六、末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌上訴人之境況，兼顧被上訴人之利益，法院得於判決內定相當之履行期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。本件被上

訴人於111年7月15日起訴繫屬（原審卷第3頁）迄今已約3年4個月，上訴人非無相當時間規劃移除系爭地上物及另覓設置場地，且系爭土地為國有土地，本不得任由私人占用，況上訴人亦稱其使用系爭土地係為養老休閒所用（本院卷第106頁），本件即無定履行期間之必要，是上訴人請求酌定至少3年履行期間等語，不應准許。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人應將坐落於系爭土地上如附圖所示系爭地上物拆除，並將所占用土地騰空返還予被上訴人，及上訴人應給付被上訴人40萬7,234元，及自111年9月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年5月1日起至騰空返還該土地之日止，按月給付被上訴人7,093元，為有理由，應予准許，原審就上開應准許部分，判命上訴人給付，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 12 日
民事第二庭

審判長法 官 紀文惠
法 官 楊珮瑛
法 官 王育珍

附表：

占用期間	占用面積 (m ²)	各期申報地價 (元/m ²) (原審卷第33 頁)	不當得利金額 (元以下四捨五入)
106年7月16日起至106年12月31日，共169	2,051	860元	$2,051 \times 860 \times 5\% \times 169 / 365 = 4萬0,835元$

01

天			
107年1月1日起至108年12月31日	2,051	810元	$2,051 \times 810 \times 5\% \times 2 = 16$ 萬6,131元
109年1月1日起至110年12月31日	2,051	840元	$2,051 \times 840 \times 5\% \times 2 = 17$ 萬2,284元
111年1月1日起至111年4月30日，共120天	2,051	830元	$2,051 \times 830 \times 5\% \times 120 / 365 = 2$ 萬7,984元
合計			40萬7,234元
自111年5月1日起按月給付	2,051	830元	$2,051 \times 830 \times 5\% \div 12 = 7,093$ 元

02 正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
04 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
05 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
06 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
07 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
08 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
09 者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日

11

書記官 簡曉君