臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2286號

原　　告　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　程光儀律師

　　張義群律師

　　連思成律師

複 代 理人　張庭維律師

　　錢佳瑩律師

被　　告　全方位停車場開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳花圓

000000000000000000

訴訟代理人　歐兆豐

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落於桃園市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示A部分之停車場（面積34.05平方公尺）移除騰空後，將土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣8萬9,504元，及自民國111年8月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民國111年8月1日起至交還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣1,943元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣76萬1,585元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣228萬4,755元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項前段於原告以新臺幣2萬9,835元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣8萬9,504元為原告預供擔

保後，得免為假執行。

六、本判決第二項後段於各期到期後，原告各以新臺幣648元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各期以新臺幣1,943元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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。查原告起訴時聲明原為：「㈠被告應將坐落於桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上鋪設之柏油地刨除及騰空地面上之防撞桿後，將共計66平方公尺之土地返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）7萬8,870元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自民國109年7月1日起至交還上開土地之日止，按月給付原告3,795元。㈢願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷第3頁）；嗣於地政機關測量確認被告所占用之土地及面積後，嗣具狀變更為：「㈠被告應將坐落於系爭土地上，如附圖所示A部分之停車場移除騰空後，將面積34.05平方公尺之土地返還予原告。㈡被告應給付原告8萬9,504元，及自變更聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自111年8月1日起至交還上開土地之日止，按月給付原告1,943元。㈢願供擔保，請宣告准許假執行。」（見本院卷第175頁、第184頁）。核其變更聲明部分所請求之基礎事實均屬同一，且係擴張應受判決事項聲明，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、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，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，伊乃管理機關，被告於107年10月起占用系爭土地附圖所示A部分（面積34.05平方公尺），作為停車場使用，並設有防撞桿，伊已於108年10月22日、12月3日以台財產北桃二字第10836034810號、10808106500號函催告被告騰空返還系爭土地附圖所示A部分，惟伊於108年12月12日至系爭土地現場勘查，被告仍未騰空系爭土地附圖所示A部分，而兩造間亦未成立租賃或其他法律關係，被告確屬無權占用系爭土地。伊自得依民法第767條第1項規定，請求被告除去地上物，並交還占用土地。又被告無權占用系爭土地附圖所示A部分，作為停車場使用，顯無法律上原因，而受有使用附圖所示A部分土地之利益，致原告受有損害，原告另得依民法第179條、第181條規定，請求被告返還自占用期間，所獲得之相當於租金之不當得利，及自111年8月1日起至交還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利。為此，爰依民法第767 條、第179 條、第181條等規定提起本件訴訟等語，並聲明如上開變更後聲明所示。

二、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，惟曾到場陳稱：伊係向訴外人承租土地作為停車場使用，後來租方賣給宜城建設，宜城建設目前就系爭土地申請合併申購等語。

三、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地所有權人為中華民國，其為管理機關，附圖所示A部分土地之停車場為被告所有，且被告無權占用如附圖所示A部分土地作為停車場使用，占用面積為34.05平方公尺部分乙節，業經原告提出之地籍圖查詢資料、土地建物查詢資料、原告桃園辦事處108年10月22日台財產北桃二字第10836034810號函、108年12月3日台財產北桃二字第10808106500號函、現場照片、國有土地使用補償金歸檔計算表、土地產籍表、使用現況略圖等資料為證（見本院卷第11至27

頁），復經本院囑託桃園市蘆竹地政事務所會同到場履勘測量（此部分被告經合法通知，未到場），此有本院勘驗筆錄及附圖等附卷可參（見本院卷第149頁、第165頁），佐以被告已於相當時期受合法之通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，雖曾到庭，惟未為任何爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1 項規定，視同自認，原告上開主張事實，堪信為真實。

㈡原告請求被告拆屋還地部分：

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項前段及中段定有明文。查，被告無權占用附圖所示A部分土地作為停車場使用，業經本院認定如前，自屬無權占有甚明，則原告依據民法第767 條第1 項前段、中段規定請求被告移除騰空附圖所示A部分土地之停車場，並將占用之土地交還原告，為有理由，應予准許。

㈢原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同民法第179條定有明文；又被告無權占有原告之土地，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年台上字第1695號判決先例意旨參照）。則依前述，本件被告既係無權占有原告管理之土地，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益之損害，從而原告依不當得利等規定，請求其等給付相當於租金之利益，揆諸前開說明，即屬正當。而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額年息10%為限，土地法第97條定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有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申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之8

0%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之十計算，且尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第307號判決意旨參照）。

2.經查，原告所有如附圖所示A部分土地，係遭被告無權占用作為停車場使用，已如前述，則被告顯受有使用附圖所示A部分土地之利益，致原告受有無法使用附圖所示A部分土地之損害，原告依民法第179 條規定訴請被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

3.再者，本院審酌附圖所示A部分土地為被告作為停車場使用，依目前之社會經濟狀況，及系爭土地所在位置、交通狀況、工商繁榮程度等情狀，併參以「國有非公用不動產租賃作業程序」第55條第1款規定出租「基地」，除另有規定，其年租金按當期土地申報地價總額乘以百分之5計收等情綜合判斷，認本件原告請求逐年按申報地價之5%計算被告無權占有附圖所示A部分土地所受相當於租金之利益，尚屬適當。從而，以系爭土地之面積、期間加以計算後，原告就附圖所示A部分土地自被告占用之日即107年10月1日起至111年7月31日，得請求返還之不當得利金額應係8萬9,504元（計算式見附表），另自111年8月1日起至被告交還上開土地之日止，原告每月得請求之金額係1,943元（計算式見附表）。

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，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、

第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付相當租金之不當得利，核屬無確定期限之債務，是原告請求自民事變更聲明狀繕本送達被告翌日即111年8月30日（本院卷175頁、第184頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將如附圖A所示部分土地上停車場拆除騰空，並將占用土地交還原告，及依民法第179條規定，請求被告應給付如附表相當於租金之不當得利及利息，均為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依同法第392條第2 項規定宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，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　　10　　月　　20　　日

民事第二庭　法　官　紀榮泰

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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。

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　　10　　月　　20　　日

書記官　郭力瑜

附圖：桃園市蘆竹地政事務所111年6月22日蘆地測法丈字第013100號土地複丈成果圖

附表（新臺幣/民國）

編號	占用期間	申報地價（元/平方公尺）	計算式（元以下捨去）	每年相當於租金之不當得利	每月相當於租金之不當得利（元以下捨去）	期間總額
1	107年10月1日至108年12月31日	1萬3,600元	1萬3,600×34.05×5%＝2萬3,154	2萬3,154元	1,929元	2萬8,935元（計算式：1,929×15＝2萬8,935）
2	109年1月1日至10	1萬3,800元	1萬3,800×34.05×	2萬3,494元	1,957元	2萬3,484元

（續上頁）

	9年12月31日		5%＝2萬3,494			（計算式：1,957x12＝2萬3,484）
3	110年1月1日至110年12月31日			2萬3,494元	1,957元	2萬3,484元 （計算式：1,957x12＝2萬3,484）
4	111年1月1日至111年7月31日	1萬3,700元	1萬3,700x34.05x5%＝2萬3,324	2萬3,324元	1,943元	1萬3,601元 （計算式：1,943x7＝1萬3,601）
合計						8萬9,504元