臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2593號

原　　告　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　程光儀律師

複 代理 人　田國邑律師

　　張庭維律師

　　林泓均律師

被　　告　溫福祿

　　穩盈國際物流股份有限公司

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　張雅婷

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告溫福祿應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A1、A2所示水泥水池、編號B1所示鐵皮屋拆除，將編號C所示水泥地面刨除，並將占用土地騰空返還予原告。

二、被告穩盈國際物流股份有限公司應自前項土地上如附圖編號B1所示鐵皮屋遷出。

三、被告溫福祿應給付原告新臺幣727元及自民國115年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國115年3月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣363元。

四、訴訟費用由被告溫福祿負擔80%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣18萬元為被告溫福祿供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣3,000元為被告穩盈國際物流股份有限公司供擔保後，得假執行。

七、本判決第三項前段部分於原告以新臺幣250元為被告溫福祿供擔保後，得假執行；後段已屆期部分，於原告以每期新臺幣120元為被告溫福祿供擔保後，各得假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告穩盈國際物流股份有限公司（下稱穩盈公司）經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為國有土地，伊為系爭土地之管理機關。被告溫福祿未經伊同意，在系爭土地上搭建如附圖（即桃園市楊梅地政事務所複丈日期民國114年12月19日複丈成果圖）編號A1、A2所示水泥水池及編號B1所示鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋，與上開水泥水池合稱系爭地上物）、鋪設編號C所示水泥地面（下稱系爭水泥地面），無權占有系爭土地，而系爭鐵皮屋現由穩盈公司占有使用，爰依民法第767條第1項前段、中段規定請求溫福祿拆屋還地及穩盈公司自鐵皮屋遷出。另溫福祿以系爭地上物及系爭水泥地面占有系爭土地屬無法律上原因，且侵害伊之所有權，溫福祿因此受有利益並致伊受有損害，爰依民法第179條規定請求溫福祿給付相當於租金之不當得利等語。訴之聲明：㈠溫福祿應將系爭地上物拆除、將系爭水泥地面刨除，並將占用土地騰空返還原告。㈡穩盈公司應自附圖編號B1所示鐵皮屋遷出。㈢溫福祿應給付原告新臺幣（下同）3,470元，及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自115年3月1日起至返還第㈠項所示土地之日止，按月給付原告454元。㈣願供擔保請准宣告假執行。

三、被告答辯：

㈠溫福祿辯以：伊有向原告承租系爭土地並繳納補償金，原告亦已同意伊承購系爭土地，伊非無權占有等語，資為抗辯。

答辯聲明：原告之訴駁回。

㈡穩盈公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

四、原告主張系爭土地為國有土地，原告為管理機關，系爭地上物及系爭水泥地面為被告出資搭建及鋪設等情，有系爭土地登記謄本可參，且為被告所不爭執。另系爭地上物及系爭水泥地面占用系爭土地之面積及範圍業經本院會同兩造及地政機關人員至現場測量，有勘驗筆錄、照片及附圖可考。惟原告主張溫福祿應拆屋還地並給付不當得利等情，則為溫福祿所否認，並以前詞置辯。

五、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、中段定有明文。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。經查：

㈠溫福祿雖辯稱其係向原告承租系爭土地，非無權占有，並舉土地使用補償金繳款通知書及收據為證。惟上開繳款通知書已載明所繳費用為「國有土地使用補償金」，足見溫福祿所繳納之上開費用實屬其無權占用系爭土地所獲利益，性質屬不當得利而非租金甚明，且溫福祿迄未提出與原告就系爭土地已成立租賃關係之積極證據以實其說，是溫福祿抗辯其係合法使用系爭土地云云，不足採信。

㈡溫福祿另辯以原告已同意其承購系爭土地等語，並提出原告所屬桃園辦事處函文為證。惟細稽該函文內容係在說明讓售土地之相關規範，及通知溫福祿補正承購土地所需資料，並強調需俟完成相關事項後，始得續處申購案，可見溫福祿所稱之土地申購尚在初期申請階段，許可與否尚未可知，自無

從據此認定溫福祿係合法占有使用系爭土地，是溫福祿此部分抗辯，亦非可採。

㈢綜上，溫福祿並未證明其占有使用系爭土地有何正當權源，原告依民法第767條第1項前、中段規定請求溫福祿拆屋還地，依法有據。

六、次按房屋所有人無權占有房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，請求拆屋還地時，得一併請求妨害其所有權之使用該房屋第三人自房屋遷出（最高法院102年度台上字第232號民事判決要旨參照）。查原告主張系爭鐵皮屋現由穩盈公司占有使用乙情，因穩盈公司經受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，此部分事實堪信為真。而系爭鐵皮屋係無權占有系爭土地乙節，業經本院認定如前，則原告一併訴請穩盈公司自系爭鐵皮屋遷出，亦屬有據。

七、另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。而無權占有他人土地，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年台上字第1695號原判例參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而此條項規定之土地價額，依土地法施行法第25條規定指法定地價，又土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地價額係指該土地之申報地價。且基地租金之數額，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，使用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。經查，溫福祿所有之系爭地上物及系爭水泥地面無權占有系爭土地共162.72平方公尺，已如前述，溫福祿自受有相當於租金之不當得利，又原告自承114年12月31日以前之不當得利業據溫福祿

繳納完畢，則原告僅能請求溫福祿返還自115年1月1日起之不當得利。本院審酌系爭土地所在位置、工商業繁榮之程度，及溫福祿利用系爭土地之經濟價值及所受利益，認依申報地價年息5%計算溫福祿所獲不當得利金額為適當。是依系爭土地申報地價每平方公尺536元（公告地價670元/平方公尺x80%）、占用面積162.72平方公尺計算之結果，115年1月1日起至同年2月28日期間之不當得利總額為727元（申報地價每平方公尺536元x占用面積162.72平方公尺x年息5%÷12x2個月），115年3月1日起每月之不當得利金額則為363元（申報地價每平方公尺536元x占用面積162.72平方公尺x年息5%÷12）。

八、再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；又遲延之債務，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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對溫福祿之727元不當得利債權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則溫福祿應自受催告時起，負遲延責任，是原告併請求自變更聲明狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息，同為有據。因原告並未提出變更聲明狀繕本送達溫福祿之郵件回執，應認溫福祿係於115年3月31日言詞辯論期日受催告，是原告就上開727元部分請求溫福祿自115年4月1日起至清償日止按年息5%給付遲延利息，應予准許。

九、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求溫福祿將系爭地上物拆除、系爭水泥地面刨除並返還土地，及請求穩盈公司自系爭鐵皮屋遷出，暨依民法不當得利規定請求溫福祿給付如主文第3項所示之不當得利，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則為無理由，應予駁回。又原告

陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分與法並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　27　　日

民事第二庭　法　官　魏于傑

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　楊晟佑