臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第245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　黃秋田律師

　　陳冠華律師

被　　告　世行鋼構有限公司

000000000000000000

法定代理人　許桓瑄

訴訟代理人　謝庭恩律師

複代理人　　簡欣柔律師

受告知人　　徐丕煜

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國115年9月9日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，如附表一及附圖編號A（面積29.42平方公尺）、編號B（面積59.73平方公尺）所示之雨遮及綠色線段之圍籬拆除，並將前開雨遮下方及如附圖所示之編號C1（面積130.33平方公尺）、編號C2（面積80.97平方公尺）之空地上水泥地面刨除後，將所占用土地騰空返還原告。

二、被告應自民國115年1月1日起至拆除坐落桃園市○○區○○段000地號土地上之雨遮、圍籬，並刨除水泥地面後將所占用土地返還原告之日止，按年給付原告如附表二「計算公式」所示之金額。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣1,090,000元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣3,250,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項各到期部分，於原告以按附表二備註欄1.所示「計算公式」所示之金額為被告供擔保後，得假執行，但被告於各期給付到期時，如各以依附表二備註欄2.所示「計算公式」所示之金額為原告分別預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明定。本件原告起訴時原聲明：㈠被告應將坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上（下稱系爭土地）如附圖所示之鐵皮房屋拆除，及水泥地面（實際位置、面積均待測量）刨除後，將土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）14,688元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年10月1日起至返還前項土地予原告之日止，按年給付依前述占用土地面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息5%計算之金額予原告（見本院卷第7頁）。嗣於115年9月9日具狀變更聲明為如下列聲明欄所示（見本院卷第227-228頁）。經核原告就請求被告拆屋還地之位置、範圍，係依據土地複丈成果圖而更正其事實上之陳述，並非訴之變更，揆諸上開規定，應予准許。

二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；告知訴訟，應以書狀表明理由及訴訟程度提出於法院，由法院送達於第三人；前項書狀，並應送達於他造，民事訴訟法第65條第1項、第66條定有明文。原告於115年4月20日具狀聲請告知第三人徐丕煜告知訴訟（見本院卷第167-169頁），經本院將該告知訴訟之書狀送達於徐丕煜，其雖於本院115年7月9日勘驗系爭土地時到場，惟未於言詞辯論期日到庭陳述意見，亦未提出參加書狀向本院聲明參加訴訟，併此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、系爭土地為中華民國所有、原告為管理機關。被告所有門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號廠房、401號廠房（下合稱系爭廠房）如附圖及附表一所示編號A、B之雨遮，及被告所興建圍籬內如附圖及附表一所示編號C1、C2之空地均無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除雨遮及如附圖所示綠色線段之圍籬，並將雨遮下方編號C1、C2之空地上之水泥地面刨除並返還土地，另依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告給付自114年1月至9月相當於租金之不當得利共23,660元，併自114年10月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付之不當得利等語。

㈡、聲明：

１、被告應將系爭土地上如附圖所示編號A（面積29.42平方公尺）、編號B（面積59.73平方公尺）之雨遮及綠色線段之圍籬均拆除，並應將前開雨遮下方及如附圖所示編號C1（面積130.33平方公尺）、編號C2（面積80.97平方公尺）之空地上的水泥地面均刨除，並將前開土地騰空返還予原告。

２、被告應給付原告23,660元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自114年10月1日起至返還前項土地予原告之日止，按年給付依前開占用土地面積乘以土地當年度每平方公尺申報地價年息5%計算之金額予原告。

３、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、被告係系爭廠房之原始出資人，惟系爭廠房係坐落於訴外人所有之土地上，被告雖曾繳納105年7月至114年12月止相當於租金之不當得利共180,432元予原告，但不代表承認有無權占有；且原告另主張被告占用河川、鋪蓋水泥地之部分，被告僅係因該處為水溝，為免用路人跌落而覆蓋活動式水溝蓋（薄板），任何人均得隨時拆除，被告並無占用之事實。

又系爭土地之地點偏僻、四周鮮少商家，亦無人潮，原告請求以申報地價年息5%計算租金，顯然過高等語，資為抗辯。

㈡、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查系爭土地為中華民國所有，原告為系爭土地之管理者，被告所有系爭廠房之雨遮占用系爭土地如附圖編號A（面積29.42平方公尺）、編號B（面積59.73平方公尺），被告興建之圍籬占用系爭土地如附圖編號C1（面積13.333平方公尺）、編號C2（面積80.97平方公尺）等情，業據原告提出土地建物查詢資料、桃園市蘆竹區地籍圖查詢資料、現況照片（見本院卷第17-23頁），並經本院囑託桃園市蘆竹地政事務所（下稱蘆竹地政事務所）測繪前開地上物坐落系爭土地之位置及面積，有勘驗筆錄及蘆竹地政事務所115年8月17日蘆地測字第1150011266號函檢送土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第209-211頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真正。

四、本院之判斷：

㈠、原告得依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆屋還地：

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。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（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。

２、系爭土地現況為一層樓之鐵皮廠房2棟、高約10米，即433號廠房、401號廠房，前方並設有鐵皮圍籬與鄰近土地作為區隔，系爭廠房前方空地與圍籬間形成狹長通道，供通行地堆

置物品，進入廠房前須經門房開啟閘欄始能進入等事實，業經本院會同兩造、受告知人徐丕煜及蘆竹地政事務所人員至現場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄及蘆竹地政事務所蘆地測字第1150011266號函檢送土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第197-211頁）。系爭廠房即433號廠房、401號廠房均為一層樓鐵造之未辦理保存登記建物，此有桃園市政府建築管理處114年11月4日桃建造字第1140102622號函、桃園市政府地方稅務局114年11月5日桃稅蘆字第1144418546號函附433號廠房之房屋稅籍證明書、桃園市蘆竹區公所114年11月12日桃市蘆工字第1140039340號函在卷可憑（見本院卷57、59-61、73頁）。而前開433號廠房之登記納稅義務人雖為徐丕煜，然按稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，參諸被告於民事答辯二狀、民事答辯三狀及本院115年7月9日勘驗系爭土地時業已自承系爭廠房及圍籬確係伊所興建，伊為前開地上物之所有權人、原始出資人（見本院卷第165、195、197-206頁），而433號廠房之稅籍登記義務人徐丕煜於本院履勘現場時亦在場，並未否認被告所稱其就系爭廠房、圍籬及水泥地為有權處分之人，自應認原告主張被告就系爭廠房、圍籬及水泥地具事實上處分權之事實為可採。

3、又拆屋還地之訴，應以對土地上之地上物有拆除權能之人為被告，而有拆除權能之人，不以所有權之人為限，尚包括事實上處分權人在內。查原告為系爭土地之管理者，而433號建物稅籍雖登記徐丕煜為納稅義務人，然該建物實係被告所出資興建，已如前述，是被告為系爭廠房（含圍籬、水泥地面）之事實上處分權人，而被告對於其就前開地上物就系爭土地之占有合法權源乙節，始終未能舉證以實其說，僅空言辯稱原告無法證明被告占用之土地範圍為何、或係僅係為免用路人跌落始覆蓋活動式水溝，並無占用之事實云云，即無可採。被告既不能證明系爭廠房、圍籬及水泥地就系爭土地

有占用之合法權源，自負有排除侵害、返還土地之責，是原告依據民法第767條第1項規定，請求系爭廠房、圍籬及水泥地之事實上處分權人即被告將之拆除，並將占用之系爭土地返還原告，為有理由，應予准許。

㈡、原告得請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

１、按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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年度台上字第1695號判例要旨參照）。再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價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言。至於基地租金之數額，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，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號判決意旨參照）。

２、查原告主張被告以前開地上物無權占用系爭土地，其因此受有占用上開土地相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，則原告依不當得利之法律關係，訴請被告給付自114年1月至9月間及自114年10月1日起至被告騰空返還占用土地之日止，相當於租金之不當得利，雖非無憑。惟原告自承被告業已繳納自105年7月起至114年12月止相當於租金之不當得利（使用補償金）共180,432元，並提出使用補償金繳款明細資料為憑（見原告115年4月20日民事準備書一狀第2頁，

本院卷第168、171頁），且為被告所是認（見本院115年5月6日言詞辯論筆錄第3頁，本院卷第183頁），是原告既已就前開期間請求被告給付無權占用系爭土地之相當於租金之不當得利（114年1月至114年12月共19,584元），並經被告如實繳付（114年7月28日、115年2月9日各繳付9,792元），即不得再就同一期間、同一無權占用之事實重複請求被告給付相當於租金之不當得利，原告此部分請求即屬無據，應予駁回。

3、惟自115年1月起迄本院言詞辯論終結時，被告既仍以前開地上物無權占系爭土地，即應給付原告占用上開土地相當於租金之不當得利，爰審酌系爭土地坐落位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀，應認被告所獲相當於租金之利益、原告因此所受相當於租金之損害，以系爭土地申報地價年息3%計算，應屬適當。是以，原告請求被告給付自115年1月1日起至騰空返還占用土地之日止，按年給付占用系爭土地面積300.45平方公尺乘以當年度每平方公尺申報地價年息3%計算之不當得利（計算公式為：系爭土地當年度申報地價x年息3%x300.45㎡，以115年度為例：2,200元x3%x300.45＝19,830元，小數點以下四捨五入），於法並無不合。

4、承此，原告得請求被告給付自115年1月1日起至騰空返還占用土地之日止按年計算之不當得利，為有理由，逾此部分，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將坐落於系爭土地上，如附表一及附圖所示編號A（面積29.42平方公尺）、編號B（面積59.73平方公尺）之雨遮及綠色線段之圍籬拆除，並將前開雨遮下方及如附圖所示之編號C1（面積130.33平方公尺）、編號C2（面積80.97平方公尺）之空地上水泥地面刨除，並將所占用土地騰空返還原告。另依民法第179條規定，請求被告自115年1月1日起至騰空返還占用土地之日止，按年依占用系爭土地面積300.45平方公尺乘以

當年度每平方公尺申報地價年息3%之不當得利，均有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即難認有據。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第三庭　法　官　卓立婷

附表一：

編號	附圖編號		面積（㎡）	備註
1	A		29.42㎡	雨遮（富國路二段433號）
2	B		59.73㎡	雨遮（富國路二段401號）
3	C	C1	130.33㎡	空地
4		C2	80.97㎡	
合計			300.45㎡	

附圖：即桃園市蘆竹地政事務所115年5月13日蘆地測法丈字第007600號複丈成果圖（見本院卷第211頁）

附表二：小數點以下均四捨五入

租金計算期間	占用面積（㎡）	申報地價	年息	計算期間租金總額	備註
115年1月1日起	300.45㎡	2,200元/㎡	3%	計算公式為：系爭土地當年度申報地價×年息3%×300.45㎡ 以115年度為例：2,200元×3%×300.45＝19,830元	1.原告供擔保金額之計算公式：（系爭土地當年度申報地價×年息3%×300.45㎡）÷3。 2.被告供擔保金額之計算公式：系爭土地當年度申報地價×年息3%×300.45㎡。

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日
書記官　李芝菁