臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第2100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　林泓均律師

被　　告　黃金蓮

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年6月23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○路○段0000地號土地上如附圖所示編號1794⑴部分之地上物拆除、移除、刨除騰空後，並將所占用土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣1,164元，及自民國115年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國115年6月1日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣108元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

五、本判決第一項及第二項到期部分得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落於桃園市○○區○路○段0000地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，由原告管理，被告未經同意，即擅自以其所有門牌號碼桃園市○○區○○街00巷0弄0號房屋(即同段185建號，下稱系爭房屋)無權占有如附圖編號1794⑴（面積18.86㎡）所示之位置（下稱系爭地上物），已侵害土地所有人之權利，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物，並將該部分之土地騰空返還予原告；另依民法第179條規定，請求被告給付自民國114年

7月1日起至115年5月31日止相當於租金之不當得利1,932元，並自115年6月1日起按月給付180元之相當租金不當得利等語。並聲明：㈠被告應將坐落於系爭土地上之系爭地上物拆除、移除、刨除騰空後，將占用之土地全部騰空返還原告。㈡被告應給付原告1,932元，及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另自115年6月1日起至騰空返還前項所示土地之日止，按月給付原告180元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告向前手購買時系爭房屋之現況即為如此，希望以公告地價向原告購買所占用部分之土地等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠關於原告請求被告拆除系爭地上物部分：

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、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2.經查，系爭土地為中華民國所有，現由原告管理，系爭地上物為被告所有，並占用系爭土地等情，有系爭土地、系爭房屋登記謄本及複丈成果圖等件在卷可稽（見本院卷第28、29、43-44頁），且為兩造所不爭執，揆諸上開規定，自應由被告舉證證明有何占用系爭土地之正當法律權源，然被告並未能提出任何占有土地之合法證明，是本件原告請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還所占有之土地，於法自無不合。至被告辯稱系爭房屋向前手購買時即存在系爭地上物一節縱令為真，核屬其等間之內部關係，不得以此作為免除對系爭土地所有權人責任之事由，附此敘明。

㈡原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？數額

為若干？

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，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。次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百分之十為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又土地法第97條所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定之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條所謂之土地申報總價，即指該土地之申報地價。又基地租金之數額，尚須斟酌基地位置，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益，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號判決意旨參照）。

2.經查，系爭地上物並無占有使用系爭土地之正當權源，已如前述，則被告獲有相當於租金之不當得利，請求被告返還相當於租金之利益，於法自無不合。本院審酌系爭土地及系爭房屋以永星街為通行，附近多為住家及住商，交通狀況普通等情，有履勘筆錄可參（見本院卷第41頁），認以該地申報地價年息3%（見本院卷第51頁正反面，國有地以公告地價為申報地價）作為計算本件不當得利之基礎，核屬適當。是原告得請求被告給付自114年7月1日起至115年5月31日期間之相當租金不當得利為1,164元（計算式如附表所示），及自變更聲明狀繕本送達翌日即115年6月24日起算（原告向本院具變更聲明狀後，本院於115年6月23日定期審理，是被告至遲應於該日收受文狀，見本院第53頁）之法定遲延利息，暨自115年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當租金不當得利108元（計算式如附表所示），即屬有據；逾此部分之請求，則不得准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條之法律關

係，請求如主文第1、2項所示之內容，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

桃園簡易庭　法　官　廖子涵

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　7　　月　　27　　日

書記官　林嘉伃

附表：

桃園市○○區○○街00巷0弄0號房屋無權占有如附圖編號1794(1)（面積18.86㎡）					
占用期間	申報地價年份	當期申報地價（元/㎡）	不當得利期間（月數）	按月給付不當得利之金額（計算式：占用面積x當期申報地價3%x÷12月，元以下4捨5入）	應給付不當得利數額（計算式：每月應給付數額x占用期間）
114年7月1日至114年12月31日	113年1月	2,200元	6月	104元（計算式：18.86x2,200元x3%÷12）	624元（計算式：104x6）
115年1月1日至115年5月31日	115年1月	2,300元	5月	108元（計算式：18.86x2,300元x3%÷12）	540元（計算式：108x5）