臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第2147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　誠正鋼鐵有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳明麗

訴訟代理人　吳仲立律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將桃園市○○區○○段000地號土地如附件所示編號A之水泥地、編號B所示之鐵門及藍色線段所示之鐵皮圍籬拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣2,178元，並自民國115年4月1日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告依「面積96.82平方公尺乘以第一項土地當年度申報地價之週年利率5%」計算之金額。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項、第二項前段得假執行，但被告如各以新臺幣832,652元、新臺幣2,178元預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項後段於每年屆期後得假執行，但被告如按年依「面積96.82平方公尺乘以第一項土地當年度申報地價之週年利率5%」計算之金額預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同

一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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262條第1項前段、第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文，簡易程序依照同法第436條第2項規定亦有適用。查原告起訴時原以黃謝錦為被告，並聲明：㈠被告應自坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之電動鐵門、圍牆、鐵皮圍籬等地上物拆除，並刨除水泥地面後將系爭土地返還予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）2,928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；並應自民國114年9月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付占用系爭土地面積乘以當年度每平方公尺申報地價週年利率5%計算之金額（見本院卷第3頁）。嗣於本院審理時追加誠正鋼鐵有限公司為被告、撤回對黃謝錦之訴，並變更聲明為：㈠被告應將系爭土地上如附件編號A之水泥地（面積94.4平方公尺）、編號B之鐵門（面積2.42平方公尺）及藍色線段所示之鐵皮圍籬（下合稱系爭地上物）拆除後，將系爭土地騰空返還予原告；㈡被告應給付原告2,178元；並應自民國115年4月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付依前述占用系爭土地面積乘以當年度每平方公尺申報地價週年利率5%計算之金額（見本院卷第73頁），核屬撤回部分訴訟、補充事實上之陳述後減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，由伊負責管理，然被告以其所有之系爭地上物無權占有系爭土地，被告應將系爭地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告。又系爭土地於115年度之申報地價為每平方公尺1,800元，系爭地上物無權占有系爭土地之面積共計96.82平方公尺，被告以系爭地上物無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，據此計算自115年1月起至3月間之不當得利為2,178元，被告並應自

115年4月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付依上述無權占有系爭土地之面積，乘以系爭土地當年度每平方公尺申報地價，再乘以週年利率5%計算之金額予原告，爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭土地上之系爭地上物拆除後，將系爭土地騰空返還予原告；㈡被告應給付原告2,178元；並應自115年4月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付依前述占用系爭土地面積乘以當年度每平方公尺申報地價週年利率5%計算之金額；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊是向訴外人黃謝錦承租系爭土地，黃謝錦自105年10月起至114年6月止，均有依照原告之要求繳付使用補償金，原告於上開期間從未與伊或黃謝錦聯繫溝通，輔以出租、讓受、專案讓售等方式處理系爭地上物占有系爭土地乙事，即逕向本院提起本件訴訟，已違反民法第148條。又黃謝錦已向原告申購系爭土地，如黃謝錦申購成功，黃謝錦承諾會繼續出租系爭土地予伊等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、系爭土地為中華民國所有，並由原告負責管理，被告占有系爭土地之情形如附件編號A、B及藍色線段所示。被告係向黃謝錦承租系爭土地，黃謝錦於105年10月起至114年6月間，均有繳付系爭土地之使用補償金，該使用補償金之性質係屬相當於租金之不當得利，為兩造所不爭執（見本院卷第95頁正反面、105頁正反面），堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠被告應拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予原告：

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，民法第767條第1項前段定有明文。系爭土地之管理者為原告，且被告以系爭地上物占有系爭土地，既經認定如前，則被告應就其以系爭地上物占有使用系爭土地，具有正當權源乙節，負舉證責任。被告雖係向黃謝錦承租系爭土地，然黃

謝錦就系爭土地並無任何合法占有系爭土地之正當權源，否則黃謝錦毋須繳付性質為相當於租金不當得利之使用補償金予原告。黃謝錦既無任何得占有使用系爭土地之合法權源存在，則縱使黃謝錦與被告間就系爭土地存有租賃契約，被告亦無從依照占有連鎖之法理，向原告主張其為有權占有系爭土地，則原告依照上開規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予原告，要屬有據。

2.至被告固辯以黃謝錦長期均有繳付使用補償金，原告未經溝通協商，即提起本件訴訟，違反權利濫用、誠實信用原則等語，然黃謝錦就系爭土地並無占有使用之合法權源存在，業如前述，則其依法本應返還相當於租金之不當得利即使用補償金予原告，不因其均定期繳納使用補償金，即使其對系爭土地發生合法占有使用之權源，原告自得隨時本於上開規定，請求無權占有系爭土地之人返還系爭土地，是原告提起本件訴訟，自無違權利濫用、誠實信用等原則。被告所辯，並無可採。

㈡被告應返還其占有系爭土地之不當得利：

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；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週年利率10%為限，民法第179條前段、土地法第97條第1項定有明文；上開土地法規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明文。另所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。再按無權占有他人之房屋及土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；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，占有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（最高法院101年度台上字第266號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

2.經查，系爭地上物為無權占有系爭土地，業已認定如前，則原告請求被告給付所受相當於租金之不當得利，即屬有據。

又系爭土地於63年9月9日登記為中華民國所有，而系爭地上物至少於110年9月29日即已存在，有土地建物查詢資料、照片在卷可證（見本院卷第8、10至12頁），是原告請求被告返還自115年1月起之相當於租金之不當得利，自無不可。本院審酌系爭土地坐落之位置、現況、繁榮程度等一切情狀，認原告請求相當於租金之不當得利數額，以土地申報地價週年利率5%計算，尚屬適當。復考以被告無權占有系爭土地之面積共為96.82平方公尺（計算式：94.4平方公尺＋2.42平方公尺＝96.82平方公尺），系爭土地115年度申報地價為每平方公尺1,800元，有本判決附件、系爭土地第二類謄本附卷可參（見本院卷第79頁），是原告得請求被告給付115年1月至3月間已發生之不當得利2,178元（計算式：1,800元／㎡×96.82㎡×5%÷12月×3月＝2,178元【元以下四捨五入】），並自115年4月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付依照「系爭土地當年度申報地價×96.82㎡×5%」計算之金額。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告騰空返還系爭土地，並給付原告2,178元，及自115年4月1日起至返還系爭土地之日止，按年給付「系爭土地當年度申報地價×96.82㎡×5%」計算之金額，為有理由，應予准許。

五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依被告聲請酌定相當金額命被告預供擔保後得免為假執行。

六、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，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

桃園簡易庭　法　官　黃芃瑀

以上為正本係照原本作成。

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　　28　　日

書記官　郭宴慈