

臺灣屏東地方法院民事判決

108年度重訴字第7號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 洪柏鑫律師

被告 順益鑫有限公司

法定代理人 許淑娟

訴訟代理人 徐萬居

被告 屏寶生活館有限公司

法定代理人 夏丞駿

訴訟代理人 王豐國

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國109年5月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告屏寶生活館有限公司應將坐落屏東縣○○市○○段○○○○
○號土地上，如附圖編號1395、1395(2)、1395(3)所示分別占用上
開土地面積二七一、三十四、四十平方公尺之小北百貨、糖果熊
娃娃屋、好時光早餐店拆除後，與被告順益鑫有限公司將上開拆
除部分所占用之土地返還原告。

被告順益鑫有限公司應給付原告新臺幣壹拾伍萬壹仟玖佰壹拾壹
元，及自民國一〇八年一月二十二日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息；暨自民國一〇七年十二月一日起至返還前
項所占用土地之日止，按年給付原告依所占用土地面積，以每平
方公尺之當年申報地價按上開利率百分之十計算之金額。

訴訟費用新臺幣壹拾萬零貳佰零叁元由被告順益鑫有限公司負擔
。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾玖萬玖仟元為被告供擔保後，
得假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣伍萬元為被告順益鑫有限公司
供擔保後，得假執行。

本判決第二項後段於原告以已到期部分金額之三分之一為被告順

01 益鑫有限公司供擔保後，就已到期部分得假執行。

02 事實及理由

03 一、被告順益鑫有限公司經合法通知，無正當理由未於最末次言
04 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
05 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 二、原告主張：

07 (一)坐落屏東縣○○市○○段○○○○○號土地（下稱本件土地）為
08 原告經管之國有土地，被告順益鑫有限公司前與原告訂立國
09 有非公用財產委託經營契約，約定租期自民國106年3月7
10 日起至107年3月6日止，被告順益鑫有限公司並將本件土
11 地轉租予被告屏寶生活館有限公司，而由被告屏寶生活館有
12 限公司於其上建有如屏東縣屏東地政事務所108年5月27日
13 屏所地二字第10830575400號函附土地複丈成果圖（下稱附
14 圖）編號1395、1395(2)、1395(3)所示分別占用上開土地面積
15 271、34、40平方公尺之小北百貨、糖果熊娃娃屋、好時光
16 早餐店等地上物。

17 (二)茲原告與被告順益鑫有限公司間之租約業於107年3月6日
18 屆滿，然被告仍無權占用本件土地，被告因無權占用本件土
19 地之上開部分受有利益，致原告受有損害，應給付自107年
20 3月7日起至107年11月30日止，相當於租金之不當得利新
21 臺幣（下同）151,911元（計算式詳附表所示），並自107
22 年12月1日起至返還前項所占用土地之日止，按年給付原告
23 依所占用土地面積，以每平方公尺之當年申報地價按週年利
24 率10%計算之金額。為此，爰依民法第767、455、179條
25 等規定提起本訴等語。並聲明：1.如主文第1、2項所示；
26 2.願供擔保，請准宣告假執行。

27 三、被告屏寶生活館有限公司稱：對於原告主張其無權占用部分
28 沒有意見，會私下協商等語（本院卷第256頁），至被告順
29 益鑫有限公司雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前陳述
30 ，其亦表示對原告主張不爭執，希冀能續租及協商等語。

31 四、本院之判斷：

(一)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、中段分別定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條前段亦定有明文。又對於物有事實上管領之力者，為占有人；地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。復為民法第940、941條所明定。又地上物之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之地上物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限，故請求拆除地上物及返還土地之訴，應以現在占有該土地及對於地上物有事實上處分權之人為被告。又所謂「占有人」，包含基於租賃關係向出租人承租不動產之承租人此「直接占有人」，以及不動產所有權人此「間接占有人」，此觀民法第941條規定甚明。經查，原告與被告順益鑫有限公司間之租約業於107年3月6日到期，而被告順益鑫有限公司前係將本件土地轉租予被告屏寶生活館有限公司，而由被告屏寶生活館有限公司於其上分別建有如主文第1項所示面積之各地上物等情。經本院前往現場勘驗屬實，並有被告順益鑫有限公司暨屏寶生活館有限公司之公司基本資料查詢、土地建物查詢資料、國有非公用財產委託經營契約（乙式）、土地勘查表、使用現況略圖、地籍圖謄本、屏東縣屏東地政事務所108年1月28日屏所地四字第1083115800號函、現場照片、勘驗筆錄、附圖、土地登記謄本及公證書暨被告間之房屋租賃契約書各1份（本院卷第19至20、33至54、73至85、115、123至155及189至191頁）存卷可參，復為兩造所不爭執。此外，被告屏寶生活館有限公司為其上各地上物之起造人即所有人，至被告順益鑫有限公司係向原告承租本件土地而無拆除之權，即其等分別為本件土地之直接、間接占有人，亦經核閱公證書暨被告間之房屋租賃契約書自明。被告順益鑫有限公司應與被告屏寶生活館有限公司同負返還所占用土地之義務，殆無疑

01 義，則原告訴請如主文第1項所示，為有理由，應屬可採。
02 (二)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
03 ，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返
04 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
05 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
06 度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，
07 可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是就土地所
08 有權人而言，應認係受有相當於租金之損害，自不待言。被
09 告順益鑫有限公司既無權占用原告經管之本件土地，揆前說
10 明，被告順益鑫有限公司於占用本件土地期間，即受有相當
11 於租金之利益，原告亦因此受有損害。故原告依上開規定，
12 請求被告順益鑫有限公司返還相當於租金之不當得利，自屬
13 有據。

14 (三)城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年
15 息10%為限；此一規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地
16 法第97條第1項及第105條分別定有明文。又基地租金之數
17 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工
18 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
19 ，以為決定，並非必達申報總地價年息10%之最高額。查被
20 告無權占用本件土地之面積合計為345平方公尺，而本件土
21 地位處屏東縣屏東市，為政治、經濟中心，且連接忠孝路而
22 面臨廣東路，附近並有屏東高中及屏東縣政府等政府機關，
23 商業活動發達，交通亦屬便利，經本院前往現場勘驗無訛，
24 復有現場照片等上開各證據存卷可稽。本院審酌本件土地所
25 在位置、工商繁榮程度、被告順益鑫有限公司利用本件土地
26 之經濟價值及所受利益等上開各情，因認原告主張應按本件
27 土地申報地價依週年利率10%計算相當於租金之不當得利，
28 尚稱允當。茲查：

- 29 1.被告順益鑫有限公司既有上述無權占用本件土地合計345平
30 方公尺之事實，則原告自得請求被告給付107年3月7日起
31 至107年11月30日止相當於租金之不當得利。又本件土地之

01 107 年申報地價為每平方公尺 6,000 元，亦有地價公務用謄
02 本 1 紙（本院卷第 75 頁）在卷可稽，是被告順益鑫有限公司
03 無權占用本件土地面積 345 平方公尺，自受有 151,911 元之
04 利益（計算式詳附表所示）。因認原告請求被告給付 151,91
05 1 元，及自起訴狀繕本送達被告順益鑫有限公司之翌日即 10
06 8 年 1 月 22 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息，
07 為有理由，洵堪採信。

08 2. 基此，原告依前開規定，訴請被告順益鑫有限公司給付 151,
09 911 元，及自 108 年 1 月 22 日起至清償日止，按週年利率 5
10 % 計算之利息；暨自 107 年 12 月 1 日起至返還前項所占用土
11 地之日止，按年給付原告依所占用土地面積，以每平方公尺
12 之當年申報地價按上開利率 10% 計算之金額即如主文第 2 項
13 所示，均屬有據，應予准許。

14 五、綜上所述，原告依前揭各規定，訴請如主文第 1、2 項所示
15 ，俱屬有據，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假
16 執行，經核並無不合，爰各酌定相當擔保金額而准許之，併
17 判決如主文第 4、5、6 項所示。另本件訴訟費用額確定為
18 新臺幣 100,203 元（計算式：裁判費 89,803 元 + 土地勘查複
19 丈費 10,400 元 = 100,203 元），命由敗訴之被告順益鑫有限
20 公司負擔，爰諭知如主文第 3 項所示，附此敘明。

21 據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第 385 條第 1 項前
22 段、第 78 條、第 390 條第 2 項，判決如主文。

23 中 華 民 國 109 年 5 月 21 日
24 民事第一庭 法官 劉子健

25 正本係照原本作成。

26 如對判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀，其未
27 表明上訴理由者，應於提出上訴後 20 日內向本院補提理由書狀（
28 均須按他造當事人之人數附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 5 月 21 日
31 書記官 賀燕花

附表：

占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	週年 利率	月使用 補償金	給付基數 (月)	應繳金額
107年3月7日至 107年3月31 日	6,000	345	10%	17,250元	25/31	13,911元
107年4月1 日至 107 年11月30日	6,000	345	10%	17,250元	8	138,000元
合計						151,911元