

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第591號

原告 內政部國家公園署陽明山國家公園管理處

法定代理人 孫維潔

訴訟代理人 黃旭田律師

羅元秀律師

被告 殷強

訴訟代理人 吳展旭律師

連星堯律師

陳郁婷律師

上一人

複代理人 陳易成律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年12月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○地號土地上如
附圖所示符號A（面積：145.14平方公尺）、B（面積：138.
26平方公尺）、C1（面積：0.26平方公尺）、C2（面積：0.
36平方公尺）、E1（面積：24.56平方公尺）、E2（面積：
6.15平方公尺）、E3（面積：4.73平方公尺）、F（面積：8
0.06平方公尺）、G1（面積：43.13平方公尺）、G2（面
積：77.29平方公尺）建物、地上物均拆除、符號D（面積：
500.86平方公尺）之柏油及水泥鋪面刨除，並將前開占用之
土地（合計面積：1,020.8平方公尺）騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣捌仟柒佰壹拾貳元，及自民國一一四
年四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；暨自民國一一四年四月二十二起至騰空返還第一項土

01 地之日止，按日給付原告新臺幣貳拾元。

02 三、訴訟費用由被告負擔。

03 四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬壹仟參佰捌拾壹元為
04 被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾玖萬肆仟
05 壹佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 五、本判決第二項前段於原告以新臺幣貳仟玖佰零肆元為被告供
07 擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌仟柒佰壹拾貳元為
08 原告預供擔保，得免為假執行。

09 六、本判決第二項後段於每日履行期屆至後，於原告就各期給付
10 各以新臺幣柒元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期
11 給付各以新臺幣貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

12 事實及理由

13 壹、程序部分：

14 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
15 基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項者，不在此限。
16 又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
17 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2、3
18 款及第256條定有明文。查本件原告起訴時主張被告應將坐
19 落新北市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上
20 之建物、地上物（下稱系爭地上物）面積合計1,964.31平方
21 公尺拆除，將系爭土地騰空返還原告，並依此計算請求被告
22 給付相當於租金之不當得利。嗣系爭地上物占有系爭土地之
23 面積，經新北市淡水地政事務所測量後，原告依測量結果更
24 正請求拆除之範圍，並依測量結果縮減相當於租金之不當得
25 利請求之數額，其終聲明為：(一)被告應將系爭土地上如附圖
26 所示符號A（面積：145.14平方公尺）、B（面積：138.26平
27 方公尺）、C1（面積：0.26平方公尺）、C2（面積：0.36平
28 方公尺）、E1（面積：24.56平方公尺）、E2（面積：6.15
29 平方公尺）、E3（面積：4.73平方公尺）、F（面積：80.06
30 平方公尺）、G1（面積：43.13平方公尺）、G2（面積：77.
31 29平方公尺）建物、地上物均拆除、符號D（面積：500.86

01 平方公尺)之柏油及水泥鋪面刨除，並將前開占用之土地
02 (合計面積：1,020.8平方公尺)騰空返還予原告。(二)被告
03 應給付原告新臺幣(下同)8,712元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自起訴
05 狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項土地之日止，按日給付
06 原告20元。(三)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第244頁
07 民事更正訴之聲明狀)。經核，原告請求相當於租金之不當
08 得利部分，係減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應
09 予准許。另原告就新北市淡水地政事務所測量後，特定系爭
10 地上物占有系爭土地之範圍，此部分屬更正法律上及事實上
11 之陳述，揆諸上開說明，非屬訴之變更，併予敘明。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：系爭土地為國有土地，原告為系爭土地之管理
14 者，被告未經原告同意，於系爭土地上設有系爭地上物並鋪
15 設有柏油水泥路面，而被告無權占用系爭土地，無法律上原
16 因受有利益，原告除得請求被告返還系爭土地外，亦得請求
17 被告給付相當於租金之不當得利，為此依民法第767條第1
18 項、第179條規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭
19 土地上如附圖所示符號A(面積：145.14平方公尺)、B(面
20 積：138.26平方公尺)、C1(面積：0.26平方公尺)、C2
21 (面積：0.36平方公尺)、E1(面積：24.56平方公尺)、E
22 2(面積：6.15平方公尺)、E3(面積：4.73平方公尺)、F
23 (面積：80.06平方公尺)、G1(面積：43.13平方公尺)、
24 G2(面積：77.29平方公尺)建物、地上物均拆除、符號D
25 (面積：500.86平方公尺)之柏油及水泥鋪面刨除，並將前
26 開占用之土地(合計面積：1,020.8平方公尺)騰空返還予
27 原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)8,712元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
29 息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項土地之日
30 止，按日給付原告20元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)門牌號碼新北市○○區○○0000號房屋（下稱系爭房屋）之
02 原屋主即訴外人吳少華於民國54年即居住於此。當時陽明山
03 公園管理局（即原告前身單位，下稱陽管局）尚未成立，吳
04 少華於88年10月將系爭房屋出售予訴外人李秀蘭、游李秀
05 珠，其2人於95年再將系爭房屋出售予被告，被告購買系爭
06 房屋之前查房屋之年份，可申請合法房屋屬既有房屋在區域
07 計畫法之前就存在的房屋，所以被告才買下系爭房屋，不存
08 在違建的問題。之後被告接到陽管局之通知，承租土地條例
09 只要是在74年9月1日以前，並提出水電單或稅籍、門牌等證
10 明即可承租，當時陽管局指定時間到系爭房屋測量使用系爭
11 土地之面積，測量後，當時之陽管局要求被告於承租系爭土
12 地前繳交6年即6萬1,876元之費用，被告繳完上開費用
13 後，斯時陽管局之課長張順發告訴被告因當時之法規比較
14 嚴，等法規比較鬆的時候再來辦承租，用土地補償金的方式
15 使用，並稱土地補償金等於是租金，被告每年均依規定繳交
16 土地補償金。

17 (二)又原告雖曾於102年2月19日函知命被告應於102年7月31日前
18 拆遷返還系爭土地，惟經被告與原告協商後，雙方合意由被
19 告承租系爭土地，因此原告向被告請求過去系爭房屋使用系
20 爭土地之款項始列為「租金」，且嗣後每年被告均依據原告
21 所發單據繳納租金，其收入科目名稱及代號欄位確實記載為
22 「租金收入」，顯見被告使用系爭土地為原告明知且同意，
23 且兩造並未約定期限而屬不定期租賃，被告每年均依據原告
24 指示繳納租金，並不因原告嗣後將其科目僅列為「補償
25 金」，而影響當初雙方不定期租賃之合意，兩造就租金、租
26 賃標的等租賃契約必要之點達成合致，被告就系爭土地係為
27 有權占有，原告請求被告拆屋還地即無理由。

28 (三)退步言，縱認被告每年定期給付原告所指定之租金仍未成立
29 租賃契約（假設語），則原告得管理系爭土地既係因國有財
30 產署同意撥用而來，而被告所有系爭房屋符合撤銷撥用之資
31 格，基於中央法規標準法第18條從新從優原則、法律不溯及

01 既往原則、信賴保護原則，原告應以88年12月14日內政部台
02 88內營字第8878250號函核定之「陽明山國家公園範圍內國
03 有土地被占用案占用處理原則」（下稱占用處理原則）方案
04 一規定，作為處理本案所依循之法規，並非依「陽明山國家
05 公園範圍內國有土地被占用處理要點」（下稱占用處理要
06 點）。系爭房屋自54年1月14日起即已存在且屬有人設籍並
07 居住之合法房屋，自符合占用處理原則方案一所稱「於74年
08 9月1日前已存在之建築物並有居住事實者」之要件，依法可
09 辦理撤銷撥用，而撤銷撥用後，系爭土地即歸屬於國有財產
10 署所有及管理，被告並得與國有財產署辦理承租事宜，原告
11 並無提起本件訴訟之權利，是原告依民法第767條規定請求
12 被告拆屋還地，顯無理由。

13 (四)再退步言，縱認被告無占用系爭土地之合法權源（被告否
14 認），則因原告長期不行使權利，且持續收受土地使用補償
15 金，更於收據上記載「租金收入」等行為，已使被告正當信
16 任原告已不欲行使其所有物返還請求權，原告今提起本訴顯
17 有違誠信原則，原告之訴應無理由等語，資為抗辯。並聲
18 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告
19 免為假執行。

20 三、本院之判斷：

21 (一)原告主張系爭土地為國有土地，使用分區為遊憩區，原告為
22 系爭土地之管理者等情，為被告所不爭執，並有系爭土地登
23 記簿謄本、土地分區證明書（本院卷第190頁）在卷可參，
24 原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張被告無權占有
25 系爭土地一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

26 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
28 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。而占有乃
29 對於物有事實上管領力之狀態，依一般社會觀念，足認占有
30 人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，
31 即有事實上管領力。另建物或地上物既坐落於土地上，建物

01 或地上物之所有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一
02 定且相當繼續性之結合關係，應認其係土地之占有人。次按
03 以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其
04 物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
05 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其
06 取得占有，係有正當權源之事實證明之；如不能證明，則應
07 認原告之請求為有理由。

08 (三)被告抗辯系爭地上物自54年1月14日即已設籍成立迄今，於6
09 1年3月1日裝設電表，原所有人吳少華於88年10月出售予李
10 秀蘭、游李秀珠，李秀蘭、游李秀珠再於95年將系爭地上物
11 出售予被告等語，業據被告提出建築物買賣所有權移轉契約
12 書（本院卷第56、58頁）、臺北○○○○○○○○○○98年6
13 月1日北縣芝戶字第0980001304號回函門牌號碼設籍時間
14 （本院卷第60頁）、台灣電力股份有限公司台北北區營業處
15 114年7月7日北北費核證字第114003202號函（本院卷第432
16 頁）等件為證。

17 (四)關於系爭地上物占有系爭土地範圍與面積，經本院囑託新北
18 市淡水地政事務所測量後，依該所檢送之土地複丈成果圖
19 （本院卷第226頁，即附圖），系爭地上物占用系爭土地之
20 位置、面積如附圖所示。被告雖抗辯關於附圖所示符號G1、
21 G2之平台非其所有，但依原告102年2月19日營陽企字第1026
22 000404號函檢附之清查事宜現場會勘簽到簿及紀錄（本院卷
23 第30-35頁），系爭地上物占有範圍前經被告確認後，由原
24 告囑託測量公司依所指範圍進行測量後，並繪製測量圖在卷
25 可參（本院卷第20-26頁），被告確認占用範圍即包含附圖
26 所示符號G1、G2部分，堪認被告所有之地上物範圍即為附圖
27 所示，被告此部分抗辯並不足採。

28 (五)被告抗辯依內政部核定之「陽明山國家公園範圍內國有土地
29 被占用案占用處理原則」，被告有權占有系爭土地云云。經
30 查：

31 1.依內政部88年12月14日台88內營字第8878250號函核定之

01 「陽明山國家公園範圍內國有土地被占用案占用處理原
02 則」，其中說明欄記載：『本案經本部「陽明山國家公園範
03 圍內占用國有土地專案小組」研議結果，對於本案研提下列
04 三方案作為占用處理原則：(一)方案一：在顧及國家公園計畫
05 及民眾居住事實之前提下，陽明山國家公園管理處（以下簡
06 稱陽管處）已撥用管理之國有公用土地，若於74年9月1日陽
07 明山國家公園計畫公布以前即有合法建築使用之事實，致陽
08 管處無法使用者，陽管處可依國有財產法第39條規定辦理撤
09 銷撥用，變更為非公用土地移交財政部國有財產局接管依法
10 處理，其餘未符本方案條件之占用土地則依方案二、方案三
11 執行。(二)方案二：給予救濟金令其返還土地。未依本方案執
12 行者，則依方案三辦理。(三)方案三：循司法途徑處理』（見
13 本院卷第114、115頁）。

14 2. 嗣原告於101年12月5日發布「陽明山國家公園範圍內國有土
15 地被占用處理要點」第2條第1項規定：『土地被非政府機關
16 占用，而經認定於74年9月1日前已存在之建築物並有居住事
17 實者，依土地之使用分區不同，為以下方式處理：「生態保
18 護區」、「核心特別景觀區」、「遊憩區」、或「河川區」
19 及經地質法、相關法規公告須特別保護之地區一應給予占用
20 戶拆遷救濟金後，命限期交還土地』。而依其立法總說明
21 為：『按「陽明山國家公園管理處管有公用土地被占用案處
22 理辦法及程序（下稱原處理辦法）」係依據內政部營建署八
23 十八年十二月十四日台八八內營字第八八七八二五〇號函頒
24 「陽明山國家公園範圍內國有土地被占用案占用處理原則」
25 等所訂定。惟依內政部營建署九十八年一月五日營署園字第
26 〇九七二九二三三〇四號函認本案係屬行政規則，參照中央
27 法規標準法第三條規定，不宜訂名為「辦法」，爰新訂本案
28 名稱為「要點」。且因原處理辦法之程序僅規劃至八十九年
29 十二月，自難作為續辦之依據；另原有關國有土地被占用處
30 理所援引之「國有非公用不動產財產租賃作業程序」業經國
31 有財產局迄一百年十二月九日臺財產局管字第一〇〇四〇〇

01 三五〇一〇號令，已數度修正，自應配合調整；另「各機關
02 經管國有公用被占用不動產占用處理原則」亦經財政部一百
03 零一年四月十一日台財產接字第一〇一三〇〇〇一七八一號
04 令修正在案，同樣應配合調整。再者，原處理辦法係以非屬
05 生態保護區內之建築物為標的並有居住事實者為據，但依
06 「國家公園法」與「陽明山國家公園保護利用管制原則」規
07 定，各分區有不同的管制規定，為求妥適，宜依照不同使用
08 分區，訂定分區處理方式。而依地質法之規定，於被公告為
09 「環境敏感地區」內之個案，亦應列為優先處理之對象。綜
10 上考量，為處理陽明山國家公園管理處管有公用土地被占用
11 案，爰就本案名稱、內容為全面整理新訂，以符法令體制，
12 並利執行。」等語。

13 3.嗣原告於106年1月19日發布修正之「陽明山國家公園範圍內
14 國有土地被占用處理要點」第2條第1項規定：『土地被非政
15 府機關占用，而經認定於74年9月1日前已存在之建築物，且
16 占用戶於該時點前已有居住事實，依土地之使用分區不同，
17 為以下方式處理：「生態保護區」、「核心特別景觀區」、
18 「遊憩區」、或「河川區」及經地質法、相關法規公告須特
19 別保護之地區一應命占用戶限期交還土地』。

20 4.依上開占用處理原則及占用處理要點規定，就陽明山國家公
21 園範圍內遭占用之土地，自88年12月14日迄今，先後制定及
22 修正處理之方式。被告抗辯系爭地上物依100年6月2日廢止
23 前臺北縣政府核發合法房屋證明占用處理要點第2條第3項第
24 1款規定：『本要點所稱合法房屋，係指下列各地區於下列
25 日期前即已存在，且無擅自新建、修建、改建或就地整建行
26 為之情形之舊有建築物。(三)內政部指定地區：1.內政部依
27 「實施都市計劃以外地區建築物管理辦法」指定之全縣行政
28 區域內一至十二等則田地目土地及淡水鎮、三芝鄉、板橋
29 市、新莊市、新店市、樹林市、三峽鎮、土城市、金山鄉內
30 各類則土地：以六十二年十二月二十四日為準。六十五年一
31 月一日指定十三至二十六等則「田」地目地土，應依「實施

01 都市計劃以外地區建築管理辦法」規定實施建築管理。』、
02 同要點第3條第3項第7款規定：「合法房屋證明之申請及核
03 發，建築物所有權人或代理人應備具下列文件：(三)內政部八
04 十九年四月二十四日臺八九內營字第八九〇四七六三號函規
05 定八種證明文件之一：7.戶口遷入證明」，以系爭房屋於54
06 年1月14日設籍迄今，符合上開廢止前臺北縣政府核發合法
07 房屋證明占用處理要點之規定，而屬合法建物，應有上開占
08 用處理要點之適用云云。但依上開占用處理要點方案一、
09 二、三之內容，目的無非賦予公產管理機關，得於一定之條
10 件下，就管理之財產得為一定之使用、收益或處分之法源依
11 據及內部規範，避免公產管理窒礙或被指為圖利特定人。亦
12 即，於公產出租之情形，解釋上係公產管理機關出租非公用
13 不動產時，就承租人資格條件之限制，而非對該機關負有出
14 租義務之規定。亦即被告固得依前開規定申請承租，但是否
15 准許，仍須經受理機關之審查，非謂一經申請，國有財產局
16 或管理機關即須負出租公有土地之義務，而無斟酌准駁之
17 權。此可從占用處理原則方案一係以原告斟酌土地使用之性
18 質、目的，「可」採國有財產法辦理撤銷撥用後，將土地交
19 還國有財產局處理，而非「應」依國有財產法辦理撤銷撥
20 用。是以公有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原
21 則之支配，公產管理機關就公有土地占用人所為承租之要
22 約，自有決定承諾出租與否之自由，並不負承諾出租之義
23 務，亦未課以公產管理機關應將管理之不動產變更為非公用
24 財產後，移撥國有財產局處理之義務（最高法院88年台上字
25 第1868號判決、最高行政法院96年裁字第881號裁定意旨參
26 照）。故被告抗辯原告僅得依占用處理原則方案一規定辦理
27 撤銷系爭土地撥用，變更為非公用土地移交國有財產局處
28 理，並無依據。

29 (六)被告抗辯其依據原告所發單據繳納租金，其收入科目名稱及
30 代號欄位確實記載為「租金收入」，兩造間成立不定期租賃
31 云云。惟無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為

01 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參
02 照）。依被告所提由原告出具之自行收納款項收據（本院卷
03 第136-142頁），被告因占用土地所給付之金額於收入科目
04 名稱雖記載為「租金收入」，惟其事由欄則記載「追收繳交
05 占用本處管有國公有土地新北市○○區○○○○段○○○段
06 000地號（即系爭土地重測前地號）土地使用之補償金」、
07 「繳納占用本處管有之新北市○○區○○○○段○○○段00
08 0地號土地使用補償金」等語。已明確載明此科目金額發生
09 之事由為被告占用系爭土地所繳納之補償金，而非租賃關
10 係。是被告以上開收據收入科目，抗辯兩造間成立不定期租
11 賃關係，並無理由。

12 (七)被告另抗辯依101年12月5日發布之占用處理要點規定，就遊
13 憩區內占用戶應給予救濟金後，始得命限期交還土地云云。
14 惟前開規定性質上係民法第767條第1項請求權主體（機關）
15 內部之處理準則，並非民法之特別規定而得排除民法第767
16 條第1項規定之適用；民法第767條第1項權利之行使並非法
17 律行為，所有權人行使所有物妨害排除、所有物返還請求權
18 並無繫諸一定事實發生始「發生效力」之問題（民法第99條
19 第1項），兩造間亦非「因契約而互負債務」之情形，被告
20 抗辯原告應「給予占用戶拆遷救濟金」，始得為「命限期交
21 還土地」之條件云云，要屬無據；參以該規定用語「應給予
22 占用戶拆遷救濟金『並』命限期交還土地」，乃規定應給予
23 占用戶拆遷救濟金、命限期交還土地為機關應踐行之程序，
24 並無先、後之別，尚難解釋為命限期交還土地係以給予占用
25 戶拆遷救濟金為前提。況「無權」占用者違法在先，本身即
26 無權利可言，國家係給予特別之「救濟金」補助，而非合法
27 權利受侵害之損害賠償，實無從以「救濟金」之尚未給付，
28 執為繼續違法「無權」占有之合法依據。為避免無權占用者
29 藉故要求救濟金而阻撓行政機關請求返還被占用土地，於10
30 6年1月19日修正公布之占用處理要點，業已刪除對無權占用
31 者給予救濟金之規定，是被告抗辯原告應給予救濟金後，始

01 得請求返還占用土地，並無理由。

02 (八)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
03 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
04 8條定有明文。惟民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使
05 權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖
06 足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在
07 該條所定範圍之內。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害
08 他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損
09 害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損
10 害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利益，
11 亦難認係權利濫用。惟查，原告自始未同意被告占用系爭土
12 地，而授予合法占有權源。而前屋主游李秀珠因系爭房屋遭
13 受土石流衝擊受損請求修繕一事，經原告會勘後以90年10月
14 30日90營陽建字第8638號函覆稱：「查房屋基地後側為陡峭
15 山坡地，具有潛在危險，建議辦理遷移。惟若申請人暫無其
16 他住所情況下，本處原則同意台端取得土地及建物所有人同
17 意，以不變更建築結構，按原面積、原高度修繕該建物牆
18 面」等語（本院卷第348頁），已說明系爭房屋應予遷移之
19 必要，但為考量申請人暫無其他住所情形下，遂同意在不變
20 更建築結構下予以牆面修繕，並無授予占用人占用系爭土地
21 之權利。再於102年8月21日至現場辦理會勘，於102年2月19
22 日營陽企字第1026000404號函（本院卷第30-31頁）申明被
23 告應自行拆遷系爭房屋返還占用土地之意旨，及逐年收取占
24 用系爭土地之不當得利補償金（見本院卷第136-142頁自行
25 收納款項收據），難認原告於相當期間內未行使權利。參以
26 系爭土地處國家公園山坡地區域內，原告本於管理者之地位，
27 訴請拆屋還地，回復其應有之支配狀態，以維國家權
28 益，既無違公共利益，而非專以損害被告為目的，屬權利之
29 正當行使，並無權利濫用之情形，被告所辯，尚非可採。被
30 告就其占有系爭土地有無法律上權源一節無法提出證明，原
31 告請求被告將系爭土地上之系爭地上物拆除，將占有土地返

01 還原告，為有理由。

02 (九)原告得請求被告占有系爭土地相當於租金之不當得利數額為
03 何？

04 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
05 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能
06 獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被告既無使
07 用系爭土地之正當依據，因占有系爭土地致原告無法使用、
08 收益，而受有相當於租金之損害，原告請求被告給付相當於
09 租金數額之不當得利，自屬有據。另就基地租金之數額，除
10 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
11 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
12 與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第30
13 71號判決意旨參照）。再建築房屋之基地租金，依土地法第
14 105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報總價
15 年息10%為限；所稱土地總價，依土地法施行法第25條規
16 定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依
17 土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價
18 者，以公告地價80%為其申報地價，公有土地以各該宗土地
19 之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前
20 段及其施行細則第21條前段分別定有明文。上開規定以年息
21 10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照
22 申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮
23 程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決
24 定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071
25 號判決意旨參照）。

26 2.經查，系爭土地位於陽明山國家公園內，附近並無住家，鄰
27 近大屯公園二子坪步道，有本院勘驗筆錄、現場地圖及現場
28 照片在卷可佐（本院卷第196-220頁）。系爭土地於113年之
29 公告地價為每平方公尺140元，有地價查詢資料在卷可參
30 （本院卷第36頁），本院斟酌系爭土地坐落位置與附近生活
31 機能等一切情狀，原告主張系爭土地相當於租金之不當得利

01 以土地申報地價即公告地價之年息百分之五計算，堪稱適
02 當。原告分別主張系爭土地：(1)自113年1月1日至起訴日即1
03 14年3月21日此段期間相當於租金之不當得利數額8,712元

04 【計算式： $140(\text{元}) \times 1020.8(\text{平方公尺}) \times 5\% + 140 \times 1020.8$
05 $\times 5\% \times 80/365 \div 8712$ ，元以下四捨五入】，(2)自起訴狀繕本送
06 達翌日起，按日給付相當於租金之不當得利數額20元（計算
07 式： $140 \times 1020.8 \times 5\% \div 365 \div 20$ ），為有理由，應予准許。

08 3.本件於114年12月17日言詞辯論終結後，被告於114年12月26
09 日主動匯予原告1萬3,750元，有其114年12月29日民事陳報
10 狀所附玉山銀行匯款申請書影本可參，惟此部分事實係於言
11 詞辯論終結後發生，非本院所得審究，附此敘明。

12 (十)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
14 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
15 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
16 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
17 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
18 率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
19 203條分別定有明文。原告依上開規定，就上開相當租金之
20 不當得利8,712元部分，請求自起訴狀繕本送達即114年4月2
21 1日（見本院卷第44頁送達證書）翌日起清償日止，按週年
22 利率百分之五計算之法定遲延利息，為有理由。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段規定、第179
24 條，請求被告將系爭土地上如附圖之系爭地上物拆除，並將
25 占用之系爭土地返還予原告，及被告應給付原告8,712元，
26 及自114年4月22日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
27 之利息，暨自114年4月22日起至騰空返還占用系爭土地之日
28 止，按日給付原告20元，為有理由，應予准許。

29 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原
30 告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金
31 額，予以准許。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
02 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
03 予論駁之必要，併此敘明。

04 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
05 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

07 民事第四庭

08 法 官 辜 漢 忠

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

14 書記官 林 蓓 娟