臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第873號

原　　告　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　吳榮昌律師

複代理人　　劉士睿律師

被　　告　挹福休閒事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃進福

000000000000000000

訴訟代理人　張名賢律師

　　吳孟蓉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者；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255條第1項第3款、第256條定有明文。查本件原告原起訴聲明：「㈠被告應將坐落於高雄市旗山區新大林段23、25、30、31、50、51、53、54、55、192、193、194、199、206、210地號土地（下合稱系爭土地）上，占用面積為13,574.22平方公尺（實際面積以測量後為準）部分之地上物拆除，騰空後返還土地予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）442,654元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自民國112年6月1日起至返還系爭土地之日止，按系爭土地占用面積乘以當年度

申報地價年息百分之5計算之金額。㈣願供擔保，請准予宣告假執行。」。嗣於本院審理時變更訴之聲明為：㈠被告應將坐落系爭土地上如高雄市旗山地政事務所113 年2 月27日旗法土字第15600 號土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號23⑴（面積437.81平方公尺）、編號25⑴（面積262.13平方公尺）、編號30⑴（面積4.95平方公尺）、編號30⑵（面積982.47平方公尺）、編號31⑴（面積1867.89平方公尺）、編號50⑴（面積1485.46平方公尺）、51地號土地（面積649.67平方公尺）、編號53⑴（面積3154.68 平方公尺）、編號54⑴（面積1430.91平方公尺）、編號55⑴（面積185.82平方公尺）、編號192⑴（面積34.45平方公尺）、193地號土地（面積1302.55平方公尺）、編號194⑴（面積971.22平方公尺）、編號199⑴（面積495.46平方公尺）、編號206 ⑴（面積274.97平方公尺）、編號210⑴（面積512.56平方公尺）之地上物移除後，將前開土地返還予原告。㈡被告應給付原告458,362元，及其中442,654元自起訴狀繕本送達翌日起，剩餘15,708元自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自112年6月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告第一項土地占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12個月計算之金額。㈣願供擔保，請准宣告假執行。」（下稱變更後聲明），核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：

㈠系爭土地係中華民國所有，並登記以原告為管理機關。然系爭土地上遭被告占用作高爾夫球場內草皮、設施、景觀花木、道路等使用，占用位置及面積如附圖所示（下稱系爭地上物）。又被告就系爭土地未與原告存有租賃或使用借貸關係，亦非經登記之用益物權人，原告本於所有人之權利，自得依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告將坐落系爭土地上之系爭地上物移除，並將土地返還予原告。

㈡又被告無權占用系爭土地，即屬獲有相當於租金之利益，是

原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，亦有理由。查系爭土地距離杉木花海約2.9公里、約4分鐘車程；距離7-ELEVEN月美門市約2.8公里、4分鐘車程；距離高雄市杉林區公所約4.7公里、9分鐘車程，生活機能便利、鄰近觀光區，被告占用系爭土地作為高爾夫球場營業使用，故原告就被告占用土地部分之補償金請求，僅以土地申報地價之年息5%為計算，應屬公允。則原告請求之土地使用補償金計算方式為【申報地價×占用面積×5%÷12＝月使用補償金，採無條件捨去】，再按被告實際占用土地之月數計算總額，則自105年6月1日計算至112年5月31日止，被告應給付原告相當於租金之不當得利458,362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。

㈢次查，被告於拆除系爭地上物並返還土地前，其無權占用系爭土地之狀態仍持續存在，即屬持續受有相當於租金之不當得利，原告自得依法請求被告按月給付占用系爭土地之使用補償金，又因申報地價每一年度略有漲跌，無法於起訴前即特定請求之金額，爰請求被告應自112年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告依前開占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12個月計算之金額。

㈣綜上，爰依民法第767條第1項前、中段、第179條規定提起本訴等語，並聲明：如變更後聲明。

三、被告則以：

㈠大衛營社區高爾夫球場(下稱系爭球場)為前手地主「翠谷育樂企業股份有限公司」（下稱翠谷公司）所建設經營，系爭球場四周所臨道路，屬於原告所有土地部分，亦為翠谷公司鋪設，嗣球場土地遭拍賣，由吳輝益、陳宜霖拍定取得所有權。被告使用土地之權源係因向地主吳輝益、陳宜霖承租球場經營，租賃之範圍為租賃契約書所載，但未經過測量，因此以吳輝益、陳宜霖取得之現況加以使用，係於收受起訴狀後才知有無權占用情形。而系爭地上物並非被告所興建，否認系爭地上物為被告所有，被告並無權拆除系爭地上物，此

觀被告與陳宜霖之租賃契約載明：「全部及附於該土地之植栽，出租予乙方作為經營系爭球場之用、土地不得耕作或建築」；以及被告與吳輝益之租賃契約載明：「...不得搭蓋、遷移或破壞任何建物、地上物」等語，可徵被告承租土地經營系爭球場，依約就系爭球場之一切設施、地上物均不得增設，故被告就系爭球場並無為增設或建築地上物之行為，原告請求被告拆除系爭地上物並無理由。

㈡就相當於租金不當得利部分，被告主張時效抗辯，原告至多僅能請求起訴前五年起算之不當得利，又系爭土地使用分區為山坡地保育區，非都市土地，且部分為農牧用地，顯非土地法第97條所謂城市地方，故系爭土地相當於租金不當得利之計算依據應較原告以城市地方地考量下所主張申報地價年息5%低方為妥適，主張應以申報地價2%計算等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷

㈠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。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

㈡經查，原告主張系爭土地為原告所有，被告經營之系爭球場內部分地上物（即系爭地上物）無權占用系爭土地等節，業據提出系爭土地登記謄本、土地勘查表、使用現況略圖、現狀照片圖、地籍圖影本等件為證(審訴卷第17頁至第55頁)，且為被告所不爭執，堪以認定。至原告主張被告為系爭地上

物之所有人或事實上處分權人一節，則為被告所爭執，並抗辯稱被告僅係承租人，系爭地上物並非被告所建設等語，依前揭說明，自應由原告就被告為系爭地上物之所有人或事實上處分權人之事實負舉證責任。然原告就此並未提出相關事證以佐其說，而被告則提出確實有向陳宜霖、吳輝益承租土地經營系爭球場之租賃契約書為證（訴字卷第75頁至第89），觀之租賃契約書載明「將全部及附於該土地之植栽，出租予乙方(即被告)作為經營社區高爾夫球場之用(大衛營高爾夫球場)」、「土地不得耕作或建築」；「甲方提供本人所有所在地段房地，包含土地、地上、地下設備及其附著物(包含水管、涵管等設備)，及建物乙筆，供乙方經營社區高爾夫球場」、「乙方未經甲方同意不得...，且不得搭蓋、遷移或破壞任何建物、地上物(含樹木、造景及植栽等)」等語，核與被告所述僅係承租土地經營系爭球場，並未增設或建築地上物之情相符，堪認被告所辯非虛，而原告並未提出相關證據證明被告為系爭地上物之所有人或事實上處分權人，舉證顯有不足，則原告請求被告將系爭土地上之系爭地上物移除，並將土地返還予原告，則無理由。

㈢又被告既非系爭地上物之所有人或事實上處分權人，自無因此受有何利益，並致原告受有損害之可能，則原告另依不當得利之法律關係，請求被告給付原告458,362元及法定遲延利息，暨自112年6月1日起至返還土地之日止，按月給付原告依前開占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12個月計算之金額，亦屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1項前段、中段及不當得利之法律關係，請求如變更後聲明，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　7　　日

民事第二庭　法　官　翁熒雪

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　　113　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　方柔尹