

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第324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 劉士睿律師

先位被告 黃憲曜

蘇倨正

蘇堡泰

黃銘旺

黃明立

黃淑玲

蘇盈杰

蘇仁禾

備位被告 鄭淑芳

訴訟代理人 張素芳律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

備位被告鄭淑芳應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如
高雄市仁武地政事務所113年5月22日仁法土字第10500號成果圖
所示編號A部分透天厝(面積51.72平方公尺)拆除、編號C1部分水
泥道路(面積21.12平方公尺)刨除，並於騰空後返還上開土地予
原告。

備位被告鄭淑芳應給付原告新臺幣6,620元，及自民國113年1月2
6日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民國113年1月1日
起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告依第一項土地占
用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%除以12計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由備位被告鄭淑芳負擔100分之14，餘由原告負擔。

02 本判決第1項得假執行。但備位被告鄭淑芳如以新臺幣145,680元
03 為原告預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第2項得假執行。但備位被告鄭淑芳如以新臺幣6,620元為
05 原告預供擔保，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序事項

09 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
10 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙
11 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，
12 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
13 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條定有明
14 文。查本件原告起訴時，原以「鄭淑芳」為被告，訴之聲
15 明：「(一)被告鄭淑芳應將坐落高雄市○○區○○段000地號
16 土地（下稱系爭土地）上，占用面積為515平方公尺（以實
17 際面積為準）之地上物拆除，並於騰空後返還上開土地予原
18 告。(二)被告鄭淑芳應給付原告新臺幣（下同）50,104元，及
19 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
20 息；暨自民國113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月
21 給付原告依系爭土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息
22 5%除以12計算之金額。(三)願供擔保，請准予宣告假執行。」

23 （審訴卷第7頁）。嗣於113年2月20日具狀追加「黃憲曜、
24 蘇倨正、蘇堡泰、黃銘旺、黃明立、黃淑玲、蘇盈杰、蘇仁
25 禾（下稱黃憲曜等8人）」為備位被告，嗣再變更黃憲曜等8
26 人為先位被告、鄭淑芳為備位被告，並依複丈測量結果變更
27 聲明為：「(一)先位聲明：1.被告黃憲曜等8人應將坐落系爭
28 土地上，如高雄市仁武地政事務所113年5月22日仁法土字第
29 10500號成果圖(下爭附圖)所示編號A部分之透天厝(面積51.
30 72平方公尺，下稱系爭透天厝)拆除、編號B部分之鐵皮建物
31 (面積131.33平方公尺，下稱系爭鐵皮建物)拆除、編號C1部

01 分之水泥道路(面積21.12平方公尺，下稱系爭C1道路)刨
02 除、編號C2部分之水泥道路(面積140.48平方公尺，下稱系
03 爭C2道路)刨除(以下將系爭透天厝、系爭鐵皮建物、系爭C1
04 道路、系爭C2道路，合稱系爭地上物)，並於騰空後返還上
05 開土地予原告。2.被告黃憲曜等8人應按如民事言詞辯論意
06 旨狀附表所示之內容各給付原告如該附表給付金額欄內所示
07 之金額。3.願供擔保，請准予宣告假執行。(二)備位聲明：1.
08 被告鄭淑芳應將坐落系爭土地上，如附圖所示系爭透天厝及
09 鐵皮建物拆除、系爭C1、C2道路刨除，並於騰空後返還上開
10 土地予原告。2.被告鄭淑芳應給付原告33,496元，及自起訴
11 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；暨自11
12 3年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告依系爭
13 土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%除以12計算之
14 金額。3.願供擔保，請准予宣告假執行」(下稱變更後聲
15 明)，核與前揭規定相符，應予准許，合先敘明。

16 二、本件除被告鄭淑芳、黃憲曜、蘇堡泰外，其餘被告均經合法
17 通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
18 款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：

21 (一)先位之訴部分：系爭土地為中華民國所有，並由原告所管
22 理。系爭土地上現有如附圖所示系爭地上物均為訴外人黃志
23 翔出資興建(均未辦理保存登記)，故系爭地上物均係黃志翔
24 所有，則黃志翔於102年6月19日死亡後，系爭地上物依民法
25 第1148條第1項規定，應由其繼承人即先位被告黃憲曜等8人
26 (以下逕稱其等姓名)所繼承及代位繼承(應繼分：黃憲曜、
27 蘇倨正、蘇堡泰、黃銘旺、黃明立、黃淑玲均為1/7；蘇盈
28 杰、蘇仁禾均為1/14)。又被繼承人黃志翔及其繼承人即被
29 告黃憲曜等8人，就系爭土地未與原告訂有任何租賃或使用
30 借貸關係，且亦未登記享有用益物權，則黃憲曜等8人所有
31 之系爭地上物即已無權占有系爭土地，原告本於所有人之權

01 利，自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求黃憲曜
02 等8人拆除系爭地上物並返還系爭土地予原告。又黃憲曜等8
03 人無權占有系爭土地，即屬獲有相當於租金之利益，是原告
04 自得依民法第179條規定請求黃憲曜等8人給付自107年9月1
05 日起至112年12月31日止之土地使用補償金（即相當於租金
06 之不當得利）33,496元，並分別按其等應繼分比例分擔。又
07 黃憲曜等8人於拆除系爭地上物並返還土地前，其無權占用
08 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
09 當得利，原告自得請求黃憲曜等8人按月給付占用系爭土地
10 之使用補償金，又因申報地價每一年度略有漲跌，無法於起
11 訴前即特定請求之金額，爰請求黃憲曜等8人應自113年1月1
12 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
13 乘以當年度申報地價乘以年息5%除以12個月計算之金額，並
14 分別按其等應繼分比例分擔。

15 (二)備位之訴部分：倘本院認系爭地上物並非黃憲曜等8人所
16 有，則系爭透天厝之用電戶名為備位被告鄭淑芳(以下逕稱
17 其姓名)，且系爭透天厝之通訊地址為鄭淑芳所居住之地址
18 (即高雄市○○區○○巷00○○號)，並由鄭淑芳或其同住之
19 人繳納，應可認系爭透天厝為鄭淑芳所有。又鄭淑芳就系爭
20 土地未與原告訂有任何租賃或使用借貸關係，且亦未登記享
21 有用益物權，則鄭淑芳所有之系爭地上物即已無權占有系爭
22 土地，原告本於所有人之權利，自得依照民法第767條第1項
23 前段、中段規定，請求鄭淑芳拆除系爭地上物並返還系爭土
24 地予原告。又鄭淑芳無權占有系爭土地，即屬獲有相當於租
25 金之利益，是原告自得依民法第179條規定請求鄭淑芳給付
26 自107年9月1日起至112年12月31日止之土地使用補償金（即
27 相當於租金之不當得利）33,496元。而鄭淑芳於拆除系爭地
28 上物並返還土地前，其無權占用系爭土地之狀態仍持續存
29 在，即屬持續受有相當於租金之不當得利，原告自得請求鄭
30 淑芳按月給付占用系爭土地之使用補償金，又因申報地價每
31 一年度略有漲跌，無法於起訴前即特定請求之金額，爰請求

01 鄭淑芳應自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給
02 付原告依前開占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%除以
03 12個月計算之金額。

04 (三)爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定提起本
05 訴等語，並聲明：如變更後聲明。

06 二、被告則以：

07 (一)黃憲曜辯稱：系爭地上物不是黃志翔蓋的，我們也不知道是
08 誰蓋的；就原告請求不當得利自107年9月起算，主張時效抗
09 辯等語。

10 (二)蘇倨正辯稱：黃志翔沒有任何金錢去蓋系爭地上物等語。

11 (三)蘇堡泰辯稱：系爭地上物不是黃志翔蓋的，因為黃志翔沒有
12 那麼多錢，他本身沒有什麼工作，哪來那麼多錢可以蓋房
13 子；就原告請求不當得利自107年9月起算，主張時效抗辯等
14 語等語。

15 (四)蘇仁禾辯稱：我不知道系爭地上物是誰蓋的，我只有小學四
16 年級時住在那裡一年，之後就沒有在那裡住了等語。

17 (五)蘇盈杰辯稱：同上被告所述等語。

18 (六)鄭淑芳辯稱：系爭地上物非鄭淑芳所興建，而是黃志翔所獨
19 資興建，由於當時鄭淑芳與黃志翔是情侶身分，於不知情之
20 情況下，被黃志翔拿去申請水電；系爭地上物非鄭淑芳所
21 有，亦否認臺灣橋頭地方檢察署112年度偵字第5409號(下稱
22 鄭淑芳偵案)不起訴處分書有認定系爭地上物為鄭淑芳所
23 有，自未以系爭地上物無權占有原告所管理之系爭土地；又
24 原告請求相當於租金的不當得利部分僅能請求起訴前5年，
25 超過5年部分已罹於時效等語。

26 (七)以上被告均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願
27 供擔保，聲請免為假執行。

28 (八)黃銘旺、黃明立、黃淑玲均未於言詞辯論期日到場，亦未提
29 出書狀作何聲明或陳述。

30 三、得心證之理由

31 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段、中段定有明文。又建物之拆除，為事實上之處分行為，
03 僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限(最高法
04 院105年度台上字第2134號判決意旨參照)。而未經辦理所有
05 權第一次登記之房屋，須出資之原始建造人始能取得所有
06 權，是以現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該房
07 屋，始得認其有事實上處分權。次按當事人主張有利於己之
08 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文
09 定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負
10 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
11 實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
12 有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院100年度台上字第4
13 15號判決意旨參照)。

14 (二)經查，系爭土地為中華民國所有，並由原告所管理，且系爭
15 地上物占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C1及C2所示部分
16 等情，有系爭土地登記謄本為憑(審訴卷第17頁)，復經本院
17 會同仁武地政事務所人員至現場勘驗測量無誤，並製成勘驗
18 筆錄、照片及附圖在卷可參(訴字卷第45頁至第47頁、第51
19 頁至第63頁、第87頁)。又黃志翔已於102年6月19日死亡，
20 並由黃憲曜等8人繼承及代位繼承乙節，亦有黃志翔除戶謄
21 本、黃憲曜等8人戶籍謄本、家事公告查詢結果、繼承系統
22 表附卷可佐(審訴卷第95頁至第109頁)，上述事實均堪以認
23 定。

24 (三)原告先位主張系爭地上物係由黃志翔出資興建，故系爭地上
25 物為黃志翔所有，而黃志翔於102年6月19日死亡後，系爭地
26 上物即由黃憲曜等8人繼承乙節，為黃憲曜等8人所否認，依
27 前揭說明，自應由原告就此部分事實負舉證責任。而原告就
28 此固聲請傳喚鄭淑芳為當事人訊問，並經鄭淑芳陳稱：我於
29 20歲初就開始與黃志翔交往，直至黃志翔過世；我知道系爭
30 透天厝存在，但我不知道系爭透天厝是誰蓋的；因為我的薪
31 水都交給黃志翔，我不知道黃志翔把這筆錢怎麼運用，那時

01 候黃志翔說要拿我的身分證辦事情，我就信任他，所以我就
02 把證件拿給黃志翔，那時候我都聽他的話，他要做什麼我都
03 沒有意見；系爭透天厝是黃志翔找人來蓋的；我不知道黃志
04 翔有將我的身分證拿去申請水電使用；之前我不知道是誰繳
05 的；我是跟其他人一起集租在23之1號房屋(即鄭淑芳住
06 所)，所以23之1號房屋及系爭透天厝的水電，都是我們一起
07 集資去繳；我沒有跟黃志翔一起出錢蓋系爭透天厝；系爭透
08 天厝是黃志翔出錢找工人來蓋；系爭鐵皮建物也是黃志翔出
09 錢找工人來蓋；系爭鐵皮建物是黃志翔自己使用，應該是放
10 東西用，系爭透天厝我也不知道誰在使用；沒看過系爭透天
11 厝有無提供給香客住；我忘記黃志翔蓋系爭透天厝時，有無
12 一起鋪設水泥地；那些水泥地應該是黃志翔鋪設的等語(訴
13 字卷第93頁至第96頁)。然而，觀之鄭淑芳一開始係先陳稱
14 知道有系爭透天厝存在，但不知道是誰蓋的，嗣經原告提示
15 答辯狀後始又改稱為黃志翔出資興建，前後陳述不一，已非
16 無疑。佐以鄭淑芳前於偵查中亦供稱：我不知道系爭透天厝
17 是誰蓋的；我不知道為何水電用我名義申請；我沒有見過系
18 爭透天厝之水電帳單，不是我繳水電費的；系爭透天厝建築
19 時我有看到，但我沒有問，我也不知道誰蓋的；系爭透天厝
20 是沒有人的；鐵皮屋、果樹、水泥地及磚造平房我也不知道
21 是誰弄的等語【臺灣橋頭地方檢察署112年度偵字第5409號
22 卷(下稱偵卷)第66頁至第67頁】，足認鄭淑芳所述反覆，
23 自難遽以鄭淑芳之單一陳述而認定系爭地上物為黃志翔所出
24 資興建，而原告復未提出其他證據以佐其說，舉證顯有不
25 足，應認原告無法證明黃志翔就系爭地上物享有所有權或事
26 實上處分權，則黃憲曜等8人亦無從繼承系爭地上物之權利
27 義務，故原告先位請求黃憲曜等8人移除系爭地上物，將土
28 地返還予原告，並請求相當於租金之不當得利部分，均無理
29 由，應予駁回。

30 (四)又原告先位之訴既經駁回，即應就其備位之訴予以審理。而
31 原告備位主張系爭地上物之所有權人或事實上處分權人為鄭

01 淑芳一節，為鄭淑芳所否認，則原告對此部分事實亦應負舉
02 證責任。而查，系爭透天厝原懸掛編號「00-0000-00」之電
03 錶，且依台灣電力股份有限公司高雄區營業處(下稱台電高
04 雄處)112年2月4日高雄字第1121331056號函所附用電資料記
05 載：「用電戶名：鄭淑芳」、「通訊地址：高雄市○○區○
06 ○巷00○0號」、「此戶於86年6月新設用電，因本公司各項
07 用電資料依規定僅保存10年，逾保存年限(10年)之文件皆經
08 銷毀，此戶於86年11月25日申請過戶，過戶後用電戶名為
09 『鄭淑芳』，歉無法提供申請用電人資料，尚請諒察」；依
10 台電高雄處112年4月14日高雄字第1120006429號函略以：
11 「該電號於86年6月新設用電至112年2月13日申請廢止用電
12 期間，無因未繳納電費而遭斷電紀錄」等情，有現況照片
13 圖、前揭函文在卷可參(高市警仁分偵字第11270259700號卷
14 第15頁至第16頁、第21頁至23頁，偵卷第29頁至第30頁)，
15 則依上開電錶之申設過程可知，新設時之原始申請人雖已無
16 從查證，然該原始申請人其後已於86年11月25日將上開電錶
17 之用電過戶予鄭淑芳，且用電資料之通訊地址記載鄭淑芳住
18 所，每月亦均按期足額繳納電費，則鄭淑芳既自願為系爭透
19 天厝之用電戶並負擔繳納電費義務，倘無其他佐證推翻，非
20 不得作為未保存登記建物事實上處分權之認定依據，故依一
21 般經驗法則判斷，應認系爭透天厝及所附連圍繞之系爭C1道
22 路之事實上處分權均已移轉由鄭淑芳繼受取得。至就系爭鐵
23 皮建物及C2道路部分，觀之行政院農業委員會林務局農林航
24 空測量所112年4月13日農測供字第1129100798號函所附航照
25 圖資照片(偵卷外放函及附件)，可認「系爭鐵皮建物及C2道
26 路」係於99年5月17日後始建造完成，與「系爭透天厝及C1
27 道路」之建造時間顯有差異，且兩者亦有相當距離，即無法
28 透過系爭透天厝之用電資料，逕認定鄭淑芳就系爭鐵皮建物
29 及C2道路亦為原始出資興建之人或事實上處分權人，原告就
30 此亦未另行舉證以實其說，此部分主張自難憑採。又原告與
31 鄭淑芳間就系爭土地未訂有任何租賃或使用借貸關係，且亦

01 未登記享有用益物權等情，為鄭淑芳所不爭執(審訴卷第151
02 頁)，則原告依民法第767條第1項中段、前段規定，請求鄭
03 淑芳將系爭透天厝及C1道路拆除、刨除，並於騰空後返還該
04 部分土地予原告為有理由，逾此範圍之請求則無理由。

05 (五)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地
07 者，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高
08 法院61年台上字第1695號判決意旨參照)。是無權占有人顯
09 係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人受有損害，
10 則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有
11 人給付相當於租金之利益。其數額則由法院參考土地申報地
12 價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟
13 價值及所受利益等項以為酌定(最高法院107年度台上字第1
14 831號判決意旨參照)。又租金請求權，因5年間不行使而消
15 滅，民法第126條亦定有明文。請求給付相當於租金之不當
16 得利，其請求之標的，雖非租金，而係不當得利，惟其性質
17 與租金相近，仍應受前開請求權短期時效之限制。經查，鄭
18 淑芳之系爭透天厝及C1道路無權占用系爭土地，侵害應歸屬
19 於原告之權益內容而取得利益，致原告受有損害，原告自得
20 請求鄭淑芳返還相當於租金之不當得利，又鄭淑芳已為時效
21 抗辯，則依前開規定，原告自僅得請求自起訴日(113年1月8
22 日)起回溯5年即108年1月9日起至113年1月8日止，及自113
23 年1月8日起之不當得利。又本院審酌系爭土地坐落位置、工
24 商業繁榮程度及生活機能完善度，併考量鄭淑芳無權占用系
25 爭土地之使用情形等一切情狀，認依系爭土地申報地價之年
26 息5%計算鄭淑芳應給付相當於租金之不當得利，尚稱允當。
27 準此，原告主張鄭淑芳應給付自108年1月9日起至112年12月
28 31日止相當於租金不當得利6,620元(計算方式詳附表)及自
29 起訴狀繕本送達翌日即113年1月26日起(審訴卷第61頁送達
30 證書)至清償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准許，
31 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又因每年度申報地

01 價略有漲跌，無法特定請求之金額，則原告請求鄭淑芳應自
02 113年3月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告依占
03 用土地面積乘以當年度申報地價乘以年息5%除以12計算之金
04 額，亦有理由，應予准許。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
06 規定，求為判決如主文第1至2項所示，為有理由，應予准
07 許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

08 五、本判決原告勝訴部分，所命給付之訴訟標的價額未逾50萬
09 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告
10 假執行，原告聲請供擔保宣告假執行，並無必要。又鄭淑芳
11 陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰酌
12 定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
13 已失所附麗，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
15 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

16 七、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為一部有
17 理由，一部無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

19 民事第二庭 法官 翁熒雪

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

24 書記官 方柔尹

25 附表：

26

編號	占用期間	申報地價 (元/m ²)	占用面積 (m ²)-系爭 透天厝及系 爭C1道路 (詳附圖編 號A及C1)	週年利率	每月占用系 爭土地之不 當得利金額 (新臺幣)	占用月數	不當得利 總額 (新臺幣)
1	108年1月9日 至同年12月3 1日	350	72.84	5%	106元	11個月又 23天	1,244元

(續上頁)

01

2	109年1月1日 至110年12月 31日	360	72.84	5%	109元	24	2,616元
3	111年1月1日 至112年12月 31日	380	72.84	5%	115元	24	2,760元
						合計	6,620元