臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第153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　林政雄律師

複代理人　　李佩錦律師

被　　告　林彩燕

000000000000000000

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落○○縣○○鎮○○段00000地號土地上，如附圖（○○縣○○地政事務所民國000年00月00日000年○○測字第000000號土地複丈成果圖）所示紅線標示A部分之RC鐵皮頂樓房等地上物全部清除（占用面積約83平方公尺），並將上開占用部分之土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）30,386元，及自民國114年9月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告284元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項、第2項於原告以17萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以51萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；民事訴訟法第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。查原告財政部國有財產署北區分署之法定代理人原為郭曉蓉，於本院審理中變更為趙子賢，趙子賢業已聲明承受訴訟（卷137頁），經核於法有據，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者。(二)請求之基礎事實同一者。(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者。(四)因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。(五)該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。(六)訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；民事訴訟法第255條第1項定有明文。原告起訴時聲明：被告應將坐落○○縣○○鎮○○段 00000 地號土地上如附圖所示 RC 鐵皮頂樓房等地上物全部清除（實際占用之位置、範圍及面積以實測為準），並將上開占用部分之土地騰空返還予原告；被告應給付原告 24,380 元整，並應自 113 年 3 月起至返還第一項土地之日止，按月給付 274 元予原告；願供擔保，請准宣告假執行。原告於114年9月9日具狀變更聲明為：被告應將坐落○○縣○○鎮○○段 00000 地號土地上如○○縣○○地政事務所民國000年00月00日000年○○測字第000000號土地複丈成果圖所示紅線標示 A 部分之 RC 鐵皮頂樓房等地上物全部清除（占用面積約 83 平方公尺），並將上開占用部分之土地騰空返還予原告；被告應給付原告新臺幣 30,386 元整，並應自 114 年 9 月起至返還第一項土地之日止，按月給付 284 元予原告；願供擔保，請准宣告假執行。核與上開規定相符，應准原告變更。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：緣坐落○○縣○○鎮○○段00000地號土地（下稱系爭土地），為中華民國所有，管理機關為原告，此有土地建物查詢資料可稽（原證1），查被告未經原告機關之同意，擅自於系爭土地上搭建門牌號碼○○縣○○鎮○○

里○○街00巷0號之RC鐵皮樓房等地上物（原證2），占用面積約80平方公尺，經原告機關於113年2月21日函請被告立即停止使用行為，限期拆除地上物並騰空返還系爭土地（原證3），惟仍未獲被告配合處理。被告上述行為核屬無權占用系爭土地，已嚴重影響國有土地使用收益之權益，又被告既屬無權占用系爭土地，依最高法院之見解，被告顯已獲得相當於租金之利益，而獲致此利益並無法律上原因，且被告消極不返還土地致原告受有不能使用、收益系爭土地之損害間亦有相當因果關係，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應將坐落○○縣○○鎮○○段 00000 地號土地上如○○縣○○地政事務所民國000年00月00日000年○○測字第000000號土地複丈成果圖所示紅線標示 A 部分之 RC 鐵皮頂樓房等地上物全部清除（占用面積約 83 平方公尺），並將上開占用部分之土地騰空返還予原告；被告應給付原告新臺幣 30,386 元整，並應自 114 年 9 月起至返還第一項土地之日止，按月給付 284 元予原告；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物自其幼時即已存在，且領有門牌及稅籍證明，其有繼續承租之意願；先前向財政部國有財產署申請承租時，經通知需補正相關文件，其已向臺北市政府申請空照圖，惟原告（國產署）認空照圖與判圖現況不符，且系爭建物於民國62年至82年間因修繕而有擴大，原告遂要求其改申請標租；至原告雖曾稱需給付2萬元，然對照後並未提供帳號，卻仍持續催繳費用，其並非無權占有等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(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；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。查系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關，有土地建物查詢資料在卷可稽（原證1）。依國有財產法之規定，原告就系爭土地有管理、使用及收益之權

能，自得本於所有權人之地位，行使上開物上請求權。

(二)系爭土地上如○○縣○○地政事務所民國000年00月00日000年○○測字第000000號土地複丈成果圖所示紅線標示A部分，為被告所有之RC鐵皮樓房等地上物所占用，占用面積約83平方公尺等情，業據原告提出土地建物查詢資料、現場照片及上開土地複丈成果圖為證（原證1、2及卷內該複丈成果圖），並經本院勘驗屬實，有筆錄及照片可明（卷第111至122頁），被告就其有占用系爭土地之事實並未爭執，僅爭執其非屬無權占有。被告雖以前詞置辯，惟查：

1. 門牌之編釘及房屋稅籍之設立，係戶政機關與稅捐稽徵機關基於戶政管理及課稅目的所為之行政措施，非屬土地占有權源之認定，亦不因而取得使用他人土地之權利。被告所提門牌及稅籍證明，僅能證明系爭地上物曾經編釘門牌及設立稅籍，尚不足以證明其占用系爭土地有何合法權源。

2. 依國有財產法第42條第1項規定，非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理；惟合於「原有租賃期限屆滿，未逾6個月」、「民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金」或「依法得讓售」等情形之一者，得逕予出租。同條第2項並明定：非公用財產類之不動產出租，應以書面為之；未以書面為之者，不生效力。被告自陳系爭建物於62年至82年間因修繕而有擴大，原告則認空照圖與現況不符，則被告占用系爭土地是否合於同條項第2款所定「82年7月21日前已實際使用」之要件，已非無疑；縱認合於該款要件，於原告依同條第2項規定與被告訂立書面租約之前，被告仍尚未取得租賃權。又依同法第54條第1項規定，非公用財產類之不動產，使用人無租賃關係或不合第42條第1項第2款之規定者，應收回標售或自行利用。被告既自陳其申請承租遭通知補正資料、經要求改辦標租，而迄未與原告簽訂任何書面租賃契約，自難認其占用系爭土地有何法律上之權源。

3. 原告依民法不當得利之規定向被告追溯收取使用補償金，係

就被告無權占用期間所受利益而為追償（國有非公用不動產被占用處理要點第6點、第7點參照），繳納使用補償金僅係填補原告所受損害，非得執為占有之權源；原告於催繳過程中是否曾提及應繳金額而未即提供繳款帳號，亦與被告占有欠缺權源之認定無涉。被告以其有意承租、願繳納費用為由，抗辯其並非無權占有，尚難憑採。

4.此外，被告並未舉證證明其就系爭土地有何租賃、使用借貸、地上權登記或其他合法占有之權源。從而，被告以系爭地上物占用系爭土地如附圖編號A部分，核屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告清除地上物並騰空返還該占用部分土地，為有理由，應予准許。

(三)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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是土地遭他人無權占有者，自得依不當得利之法律關係請求返還所獲之租金利益（最高法院113年度台上字第516號、113年度台上字第85號判決意旨參照）；而不當得利返還之範圍，應以得利人所受之利益為準，非以受損人所受之損害為準（最高法院61年度台上字第1695號判決先例意旨參照）。無權占有他人土地所受相當於租金之利益，其數額非不得參酌土地法第97條第1項、第105條所定基地租金之最高限額（即不超過土地申報總價年息10%），並審酌土地之坐落位置、周遭環境、工商繁榮程度、占用人使用之經濟價值及所受利益等一切情狀核定之。本院審酌系爭土地坐落花蓮縣玉里鎮，周遭工商繁榮程度非高，被告占用系爭土地係供RC鐵皮樓房居住使用等一切情狀，認原告主張以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬適當。原告就過去占用期間請求被告給付30,386元，及自114年9月起至返還第1項土地之日止，按月給付284元，其計算基礎（占用面積、各該期間之申報地價及年息5%）與上開基準相符，計算結果前後一貫，並無齟齬，業據其陳明並提出計算表在卷，應屬可採。

(四)從而，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求如主文第1項、第2項所示，均為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金額予以准許；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

四、 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第二庭　法　官　沈培錚

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　陳良瑋