臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第349號

原　　告　財政部國有財產署北區分署
000000000000000000
法定代理人　郭曉蓉
訴訟代理人　劉師婷律師
複　代理人　洪海峰律師
被　　告　建坤實業社
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　許國良
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　吳振東律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於中華民國112年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○地號土地如附圖編號A所示部分土地上之之砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機器拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹仟捌佰參拾玖元，及自民國一百一十一年八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年四月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣陸佰壹拾參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告供擔保新臺幣肆拾壹萬元，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬捌仟零柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告供擔保新臺幣陸佰壹拾參元後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟捌佰參拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣貳佰零伍元供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣陸佰壹拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年度台上字第2680號判例意旨參照）。查坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）登記所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產署，此有原告提出之土地建物查詢資料1紙在卷可憑（見本院卷第21頁），而本件原告為系爭土地管理機關即財政部國有財產署下轄獨立之行政機關，並非其內部單位，且系爭土地係屬原告業務職掌範圍，是系爭土地確由原告管領使用，其即得代國家主張所有權人之權利甚明。據此，原告以被告無權占有系爭土地為由，訴請拆除地上物返還土地及給付相當於租金之不當得利，即係以管理機關地位代表國家起訴，行使所有權人之權利，揆諸前開說明，即無不合，應准許之。

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。」「被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明第1、2項原為：㈠被告應將坐落系爭土地如起訴狀附圖橘色部分所示門牌號碼為宜蘭縣○○鄉0段000號，占用面積分別為3,060.6平方公尺之砂石場相關設備拆除騰空，並將上開土地返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）1,911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，暨自民國111年4月1日起至返還上開地號土地遭占用部分之日止，按月給付原告637元（見本院卷第9頁）；嗣於111年12

月14日具狀變更其前2項聲明為：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A所示面積為2,946.53平方公尺之砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機具拆除，並將上開土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告1,839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，暨自民國111年4月1日起至返還上開地號土地遭占用部分之日止，按月給付原告613元（見本院卷第237頁）。而被告對原告前揭訴之變更，均未表示異議即為本案之言詞辯論，揆諸前開規定，原告前揭訴之變更自屬合法，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（即系爭土地）為國有土地，並由原告任管理機關。詎被告竟未經原告同意，至少自111年1月1日起即擅自占有使用系爭土地如附圖編號A所示之部分作為砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機具使用，被告前揭所為已侵害國家對系爭土地之所有權行使，並獲相當於租金之不當得利，爰依民法第767條、第179條規定，請求被告將所占用土地之地上物移除，並將所占有之土地返還予原告，及給付自111年1月1日起至111年3月31日期間之相當於租金之不當得利1,839元，及自111年4月1日起至返還上開土地之日止按月給付相當於租金之不當得利613元等語，並聲明：㈠同上述變更後之聲明。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告自70年起即和平、公然、繼續占有當時未登錄之系爭土地，並在上裝置機器設備為土石採取碎解洗選廠使用，是被告於逾20年間，以所有之意思和平、公然、繼續占有系爭土地，已取得請求登記為所有權人之權利，詎系爭土地於102年1月2日第一次登記為國有時，地政機關並未通知被告，致被告未能於公告期間依法向地政機關提出異議，則地政機關將系爭土地逕自登記為國有，自有未合，則原告依民法第767條請求被告移除地上物後返還系爭土地，自不應准許等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受

不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告請求被告移除地上物返還土地部分：

1.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。次按，以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。查本件原告主張系爭土地為國有土地，並由原告任管理機關，而被告未經原告同意，至少自111年1月1日起即擅自占有使用系爭土地如附圖編號A所示之部分作為砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機器使用等情，業據提出土地建物查詢資料、現場照片等為據（見本院卷第21-25頁），並為本件被告所不爭執（見本院卷第245頁），又經本院前往系爭土地勘驗屬實，此有本院勘驗筆錄、勘驗照片及宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第215-229頁），是原告所主張上情，均堪信為真實。從而，被告既對於系爭土地係國有土地、原告為管理權人乙節並不爭執，亦不爭執其確有占有使用系爭土地如附圖編號A所示之部分作為砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機器使用，揆諸前開說明，被告自應就其對系爭土地有占有使用之正當權源負說明及舉證之責任。

2.被告雖辯稱其於逾20年之期間，以所有之意思和平、公然、繼續占有系爭土地，已取得請求登記為所有權人之權利等語。按「以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」「以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」民法第769條、第770條固分別定有明文，惟依此等規定，占有

人因和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產所得取得者，僅為得請求登記為所有人之請求權，尚非直接取得所有權，是被告縱然已於逾20年之期間，以所有之意思和平、公然、繼續占有系爭土地，其既未行使該登記請求權，被告仍非系爭土地之所有權人甚明，尚不僅因長年占有系爭土地即取得占有使用之正當權源。至被告雖復辯稱系爭土地於102年1月2日第一次登記為國有時，地政機關並未通知被告，地政機關將系爭土地登記為國有有所未合等語，惟被告就其上開主張並未提出任何依據，依我國土地相關法令，亦未規定國家將土地登記為國有時有通知現占有人之義務，是被告此部分所辯，亦屬無據。又被告除上述主張為本院所不採外，復未舉證證明其有何其他占有系爭土地之正當權源，自應認被告占有使用系爭土地上開部分，應屬無權占有。

3. 綜上所述，本件被告無正當法律權源而排他占有系爭土地如附圖編號A所示之部分作為砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機器使用，原告基於系爭土地管理權人之地位，請求被告將前揭占用系爭土地範圍上之地上物予以移除，再將所占用土地返還予原告，自屬有據。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條前段、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，是被占用土地之所有權人依不當得利之法則請求返還不當得利，自屬有據（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。是無權占有他人土地者，受有得自由使用、收益所有物之利益，並致土地所有權人受有損害，土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還相當於租金之不當得利。查被告無權占用系爭土地前述範圍，因此受有使用該土地之利

益，致原告受有損害，該等利益依性質不能返還，揆諸上開法條規定及判例意旨，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。又按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。查被告占用系爭土地前述範圍，迄今無移除上開地上物並返還占用部分土地之意，顯有繼續占用之情，原告自有預為請求之必要，故原告就被告繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請求被告應予返還之部分，亦無不合。從而本件原告起訴請求被告給付自111年1月1日至111年3月1日期間相當於租金之不當得利，及請求被告自111年4月1日起至騰空返還其所占用系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，均有理由。

2. 按「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息百分之10為限。」「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而上開規定所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。又前揭所謂以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非一律依照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用之經濟價值、所受利益及社會情感等情事而為決定。本院審酌系爭土地為河川區之水利用地，鄰近河流，附近無商業發展，無公共設施等情，有土地建物查詢資料、勘驗筆錄、現場照片及空照圖在卷可按（見本院卷第21-26、85、215-225頁），並兼衡財政部國有財產署為執行國有非公用不動產租賃事宜，依國有財產法施行細則第74條規定所訂定之國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1

款規定：「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：(一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。」等情，認本件就被告占用用以作為砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機器使用如附圖編號A所示部分，以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬允適。又系爭土地之申報地價，於111年為每平方公尺50元，業據宜蘭縣宜蘭地政事務所函復明確（見本院卷第59頁），是以此計算原告所得向被告請求111年1月1日至111年3月31日期間相當於租金之不當得利，應為1,841元（計算式：50元×2,946.53平方公尺×5%×3/12=1,841元，小數點以下無條件捨去），原告所得向被告請求自111年4月1日起至騰空返還其所占用該部分系爭土地之日止，每月相當於租金之不當得利，應為613元（計算式：50元×2,946.53平方公尺×5%×1/12=613，小數點以下無條件捨去）。是以，原告請求被告給付1,839元，及自111年4月1日起至騰空返還其所占用該部分系爭土地之日止，按月給付613元，應屬有據。

3. 末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告對被告之不當得利請求權，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告就前揭111年1月1日至111年3月31日期間所請求相當於租金之不當得利1,839元部分，請求被告併給付自起訴狀繕本送達翌日即111年8月3日（見本院卷第51頁）起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將坐落系爭土地如附圖編號編號A所示部分土地上之

砂石、沉澱池、鐵橋、砂石輸送帶及機器拆除，並將上開土地騰空返還予原告，及依民法第179條之規定，請求被告給付1,839元及自起訴狀繕本送達翌日即111年8月3日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，及請求被告自111年4月1日起至返還所占有系爭土地之日止，按月給付613元，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　15　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

審判長法　官　伍偉華

法　官　黃淑芳

法　官　張文愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　15　　日

書記官　蕭亦倫