

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第75號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 徐維良律師

被告 黃麗珠

兼 上一人

訴訟代理人 黃志明

上列當事人間因拆屋還地等事件，經本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告黃志明應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖（宜蘭縣羅東地政事務所113年4月11日土地複丈成果圖）編號A所示之1層鐵皮屋（面積94.71平方公尺）拆除騰空、如附圖編號C1及C2所示之檳榔樹（面積2091平方公尺、21146平方公尺）砍除，並將占用土地返還予原告。
- 二、被告黃麗珠應將坐落第1項土地上如附圖編號B所示之1層鐵皮屋（面積50.28平方公尺）拆除騰空，並將占用土地返還予原告。
- 三、被告黃志明應自113年7月1日起，至拆除騰空及砍除第1項所示鐵皮屋、檳榔樹，並返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3,613元。
- 四、被告黃麗珠應自113年7月1日起，至拆除騰空第2項所示鐵皮屋，並返還占用土地之日止，按月給付原告10元。
- 五、訴訟費用由被告黃志明負擔百分之99，餘由被告黃麗珠負擔。
- 六、本判決第1項於原告以312萬元為被告黃志明供擔保後，得假執行。但被告黃志明如以933萬2,684元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項於原告以6,800元為被告黃麗珠供擔保後，得假

01 執行。但被告黃麗珠如以2萬112元為原告預供擔保，得免為
02 假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
06 意者、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
07 明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
08 之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條
09 第1項第1至3款、第2項定有明文。次按不變更訴訟標的，而
10 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
11 加，民事訴訟法第256條定有明文。原告原起訴聲明：(一)被
12 告黃志明應將宜蘭縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系
13 爭土地）上之地上物（宜蘭縣○○鄉○○路00巷00弄00號
14 西側約400公尺處鐵皮屋、宜蘭縣○○鄉○○0000號鐵皮
15 屋）及種植之檳榔樹，均拆除、移除及騰空後，將占有部分
16 之土地返還予原告。(二)被告黃志明應給付原告2萬811元，及
17 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
18 計算之利息。(三)被告黃志明應自112年6月1日起，至拆除占
19 有地上物及返還土地時止，按月給付原告3,475元。(四)第
20 (一)、(二)項聲明願供擔保，請准宣告假執行。嗣後於本院審理
21 時追加被告黃麗珠為被告，並變更聲明：如主文第1至4項，
22 併就主文第1、2項部分陳明願供擔保請准為假執行。經查，
23 原告追加黃麗珠為被告，未經被告黃麗珠異議，且為本案言
24 詞辯論，且原告此部分追加係基於拆除同一地上物以及請求
25 返還占有土地與不當得利之事實，核其請求之基礎事實亦屬
26 同一；至變更拆除鐵皮屋、砍除檳榔樹及返還土地之範圍部
27 分，並非變更訴訟標的，僅屬更正事實上之陳述；另變更不
28 當得利數額與起算日部分，則屬於減縮應受判決事項之聲
29 明，均合於上開規定，應予准許。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，並由原告管理。而系

01 爭土地上目前有被告黃志明所種植管理如附圖編號C1及C2之
02 檳榔樹（面積2,091平方公尺、21,146平方公尺，下合稱系
03 爭檳榔樹），及被告黃志明為處分權人如附圖編號A所示之1
04 層鐵皮屋（面積94.71平方公尺）、被告黃麗珠為處分權人
05 如附圖編號B所示之1層鐵皮屋（面積50.28平方公尺，上述
06 鐵皮屋均合稱系爭地上物）。然被告均無占有系爭土地之合
07 法權源，已妨害系爭土地之所有權，且被告亦無法律上原因
08 而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。為此，爰
09 依民法第767條第1項前段、中段及第179條前段規定，提起
10 本件訴訟等語。並聲明如前述。

11 二、被告則以：被告已向主管機關申請合法使用系爭土地，原告
12 提起本件訴訟請求拆屋還地，顯為權利濫用等語，資為抗
13 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
14 保，請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由

16 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告分別將
17 系爭地上物拆除騰空、將系爭檳榔樹砍除，並返還占用部分
18 土地，為有理由：

19 1.原告主張系爭土地為其所管理之國有土地，而系爭土地上目
20 前有被告黃志明管理之系爭檳榔樹以及分別坐落處分權人為
21 被告之系爭地上物等情，均為被告所不爭執（見本院卷第28
22 1頁至第285頁、第306頁），並有系爭土地土地建物查詢資
23 料、土地勘查表-使用現況略圖、土地勘清查表-照片圖、宜
24 蘭縣政府財政稅務局房屋稅籍證明書、房屋平面圖、不動產
25 買賣契約書在卷可稽（見本院卷第11頁、第15頁、第17頁至
26 第21頁、第105頁至第107頁、第115頁至第123頁），復經本
27 院囑託宜蘭縣羅東地政事務所派員會同履勘現場並鑑測屬
28 實，此有本院113年4月11日勘驗筆錄、照片及附圖附卷可佐
29 （見本院卷第215頁至第223頁、第227頁至第229頁），是上
30 情堪信為真實。

31 2.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有

01 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
02 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
03 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院112年
04 度台上字第1669號判決參照）。查被告並未舉證證明系爭檳
05 榔樹、系爭地上物有何占有系爭土地之正當權源，自可認被
06 告目前並無占有系爭土地之正當權源，是原告主張系爭檳榔
07 樹、系爭地上物係無權占有系爭土地等情，應屬可採。

08 3. 至於被告雖再以上述為辯。然按權利之行使，不得違反公共
09 利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應
10 依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。於具體個案，
11 雖非不得斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之
12 狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原
13 則或公共利益或以損害他人為主要目的，而駁回其請求。又
14 該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權
15 利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權
16 利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自
17 己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始
18 得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使
19 他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條
20 所定範圍之內（最高法院71年度台上字第737號、45年度台
21 上字第105號判決意旨參照）。且按國有財產法第42條第1項
22 第2款之規定，不過得據以申請租用而已，其是否准許，仍
23 須經受理機關之審查，非謂一經申請，對方即須負出租之義
24 務（最高法院69年度台上字第447號判決參照）。查系爭土
25 地為國有土地，原告基於管理權人之地位，為維護國有土地
26 之完整性，為國家取回遭無權占用之系爭土地，係屬權利之
27 正當行使，非以損害被告等為主要目的。且原告寄發被告繳
28 納使用補償金繳費通知，亦明載被告「無合法使用權源，依
29 民法第179條規定應給付不當得利」等語，而被告亦均配合
30 繳納（見本院卷第297頁至第302頁、第307頁）則足見原告
31 亦未使被告誤信其有合法占用之權源，而難認定原告對其主

01 張系爭土地之權利有權利濫用。更何況，國有財產其非公用
02 財產類之不動產而合於國有財產法第42條第1項第2款之規定
03 者，其實際使用人固非不得依該條款規定申請租用，惟既未
04 強制國有財產之管理機關必須與之成立租賃，是故本件被告
05 就系爭土地，縱合於上開條款規定得申請租用之條件，但原
06 告仍非無斟酌准駁之權。換言之，國有財產法第42條第1項
07 之規定，並未課予原告與被告強制締約之義務，且非公用國
08 有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，
09 管理機關就非公用國有土地占用人所為承租之要約，自有決
10 定承諾出租與否之自由，並不負承諾出租之義務。故本件被
11 告既未能提出任何證據方法證明原告業已同意其申租土地，
12 或已與管理機關簽定書面之租賃契約，自不得本於上開法條
13 規定，而抗辯其因申租中而取得占有系爭土地之合法權源或
14 原告為訴訟請求屬權利濫用。是被告前揭抗辯，均委非足
15 取。

16 4.從而，系爭土地為原告管理之國有土地，現為被告無權占
17 有，則原告請求被告分別拆除系爭地上物、被告黃志明將系
18 爭檳榔樹砍除，並返還上述占用土地，為有理由。

19 (二)原告依民法第179條前段規定，請求被告黃志明、被告黃麗
20 珠分別自113年7月1日起，至返還占用土地之日止，按月給
21 付原告3,613元、10元，為有理由：

- 22 1.按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起
23 之，民事訴訟法第246條定有明文。原告請求被告返還未到
24 期不當得利之性質，雖為將來給付之訴，但被告迄言詞辯論
25 終結時，並無返還所占用系爭土地之意，且其答辯聲明亦係
26 請求駁回原告之訴，顯然有繼續占用之意，是原告預為請求
27 未到期之不當得利，於法並無不合，應予准許。
- 28 2.又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益，民法第179條前段定有明文。又按依不當得利之法則
30 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
31 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之

01 利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利
02 益為社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第951號判決
03 參照）。經查，被告分別以系爭地上物、系爭檳榔樹無權占
04 有系爭土地，係屬無法律上原因受有使用土地之利益，致原
05 告受有損害，原告自得請求被告返還因無法律上原因占用系
06 爭土地所受相當於租金之不當得利。是原告請求被告分別給
07 付自113年7月1日起至返還占用土地之日止，相當於租金之
08 不當得利，應有理由。

09 3.另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
10 價年息百分之10為限，租用基地建築房屋亦準用之。土地法
11 第97條第1項、第105條分別定有明文。又財政部訂頒之「國
12 有非公用不動產被占用處理要點」第7條第1項規定「占用期
13 間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占用人追收」
14 其中房地或基地每年以當期土地申報地價總額乘以5%計收，
15 農作、畜牧、養殖及造林每年按當地地方政府公告當期正產
16 物單價乘以正產物收穫總量乘以250%計收。且基地租金之數
17 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
18 商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等
19 項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系爭土地坐落
20 宜蘭縣大同鄉，鄰近清水地熱，周遭均為山林，無商店，經
21 由產業道路行車約10分鐘以連接台七丙線，距離較熱鬧之三
22 星市區行車約20分鐘，此有本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院
23 卷第215頁）。是本院審酌系爭土地之位置係屬郊區、工商繁
24 榮程度不佳、被告利用基地之經濟價值僅以鐵皮屋或農作為
25 主及被告所得之利益非鉅等，認原告主張以系爭土地申報地
26 價即每平方公尺51元之年息5%計算系爭地上物占用系爭土地
27 相當租金之不當得利，即被告黃志明、黃麗珠應分別自113
28 年7月1日起至拆除地上物返還占用土地之日止，按月給付20
29 元（ $94.71 \times 51 \times 0.05 / 12 = 20$ ，元以下捨去）、10元（ 50.28×5
30 $1 \times 0.05 / 12 = 10$ ，元以下捨去）；原告併依上開要點之附表即
31 國有非公用不動產使用補償金計收基準表、宜蘭縣政府112

01 年12月19日府地權字第1120219164A號函附112年度放租公地
02 佃租實物折算代金標準（旱地目等則13正產物收穫量7424公
03 斤/公頃、每公斤甘薯價10元計算，見本院卷第255頁至第25
04 7頁），計算被告黃志明應給付自113年7月1日起至砍除系爭
05 檳榔樹且返還占用土地之日止，按月給付3,593元（ $2.3237 \times$
06 $7424 \times 10 \times 0.25 / 12 = 3593$ ，元以下捨去）之相當租金不當得
07 利等情，均屬正當，且被告就上述計算數額亦不爭執（見本
08 院卷第307頁），是原告此部分主張自屬可採。

09 4.從而，原告請求黃志明、黃麗珠分別自113年7月1日
10 起，至返還占用土地之日止，按月給付原告3,613元（ $3593 +$
11 $20 = 3613$ ）、10元之相當於租金之不當得利，為有理由。

12 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定及民法
13 第179條規定，請求被告應分別將系爭地上物拆除騰空、系
14 爭檳榔樹砍除，將占用土地分別返還予原告，以及分別請求
15 被告給付原告上述相當租金之不當得利，均有理由，應予准
16 許。

17 五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；共同訴訟人，按其人
18 數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯
19 有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民
20 事訴訟法第78條、第85條第1項分別定有明文。本件由原告
21 獲全部勝訴判決，然被告黃志明及黃麗珠占用系爭土地之面
22 積有所差異，審酌其等占用面積之比例，酌定被告負擔訴訟
23 費用比例如主文第5項所示。又本判決主文第1項及第2項，
24 兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核與法
25 律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
27 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
28 明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

31 民事庭法官 蔡仁昭

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 提出上訴狀（應附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

06 書記官 高雪琴