臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第684號

原　　告　農業部林業及自然保育署宜蘭分署

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蕭崇仁

訴訟代理人　陳彥嘉律師

被　　告　張雅雯（原名江雅雯、江雯）

000000000000000000

兼

訴訟代理人　張信財

共　　同

訴訟代理人　詹人豪律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張信財應將坐落基隆市○○區○○段000000地號土地上，如附件複丈成果圖標示B部分所示斜坡及平台（面積37.87平方公尺）、C部分所示門牌號碼為基隆市○○區○○路000巷00○00號建物（面積151平方公尺）拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告。

二、被告張信財應給付原告新臺幣9萬5,806元，及自民國113年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告張信財應自民國113年9月12日起至返還主文第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣1,731元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本判決主文第一項於原告以新臺幣63萬元為被告張信財供擔保後，得假執行。但被告張信財如於假執行程序實施前，以新臺幣186萬9,813元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決主文第二項得假執行。但被告張信財如於假執行程序

實施前，以新臺幣9萬5,806元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決主文第三項得假執行。但被告張信財如於假執行程序實施前，以屆期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用由被告張信財負擔百分之93，餘由原告負擔。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。通常當事人是否適格固以其是否係訴訟標的之主體為斷，惟雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦得為適格之當事人，且在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院104年度台上字第201號判決參照）。按國有林地由中央主管機關劃分林區管理經營之，森林法第12條第1項前段定有明文，而坐落基隆市○○區○○段000000地號之土地（下稱系爭土地）為國有林地，管理者為農業部林業及自然保育署（如原證1-1，系爭土地查詢資料所示，下稱林保署），而林保署再依上開規定，將系爭土地劃分由原告管理（如原證3，林保署各分署轄區範圍所示）。是以，原告起訴主張被告應將系爭土地上之地上物拆除，並騰空返還土地及給付不當得利等，而原告雖非本件訴訟標的法律關係之權利主體，惟依林保署之管理組織系統，可認原告就系爭土地有管理權，則其本於該管理所生之私法上爭議，有訴訟實施權，是原告提起本件訴訟，應屬適格之當事人。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：

(一)原因事實

1、系爭土地係原告所管理之國有林地，被告張信財未得原告之同意，亦無任何合法權源，竟占有系爭土地，興建如附件複丈成果圖標示為A部分所示之階梯（面積3.66平方公尺，下稱系爭A建物）、B部分所示之斜坡及平台（面積37.87平方公尺，下稱系爭B建物）、C部分所示之門牌號碼為基隆市○○區○○路000巷00○00號建物（面積151平方公尺，下稱系爭C建物），是被告張信財為上開A、B、C等建物之事實上處分權人，其女即被告張雅雯亦同住於系爭C建物。

2、被告二人占用之事實，併可參原告於民國112年6月8日至現場勘察，被告二人居住情形照片（如原證4所示），可知被告張信財僱工進行灌漿作業；又原告前對被告張信財提出刑事竊占等告訴，惟因追訴權時效經過而不起訴，惟其中已載明被告張信財居住占用且僱工修繕之事實：「本件依告訴代理人李佩吟之指述及基隆市○○區○○路000巷00○00號鐵皮屋歷年空照圖資，足徵上開鐵皮屋房舍，係87年11月13日以前即存在之建物。又證人邱金榮、邱冠宏均到庭證稱：此次施工係針對原本之地基平台，進行木柱更換鐵柱，地基範圍並未擴大，並未發現有舊屋擴建跡象等語，告訴代理人復未指明被告於95年7月1日後有何具體增擴建情事，堪信被告現行居住之上開鐵皮屋,於87年11月13日以前，即已佔據上開國有保安林地達123平方公尺。」（如原證5，基隆地方檢察署檢察官不起訴處分書所示）。

(二)法律主張

1、請求拆除系爭A、B、C等建物並騰空返還該土地部分

按民法第767條第1項前段、中段之規定。承前述，被告張信財為上開建物之事實上處分權人，與其女即被告張雅雯亦同住於系爭C建物，乃無權占有系爭土地如附件複丈成果圖標示為A部分、B部分、C部分之土地，已致原告所有權之行使受有損害，爰依上開規定，請求被告張信財拆除上開地上物、騰空並返還系爭土地，併請求被告張雅雯自系爭建物騰

空遷出。

2、相當於租金之不當得利部分

(1)按民法第179條、土地法第97條第1項、第105條、第148條之規定，併參最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判例、109年度台上字第187號判決意旨。承前述，本件被告張信財占用土地建築系爭A、B、C等建物，均無合法權源，即係無法律上原因而受有相當於租金之利益，且致原告受有損害，原告自得依不當得利之法律關係請求被告張信財返還其利益，並自起訴時回溯5年為請求。

(2)經查，以被告張信財為事實上處分權人之系爭A、B、C建物，所占系爭土地之面積分別為3.66、37.87、151平方公尺，共計占用面積為192.53平方公尺，爰自起訴時回溯5年，按平均地權條例施行細則第21條之規定，以各時期之公告地價為申報地價，並以申報地價年息百分之10為租金計算基準，計算相當於租金之不當得利，如附表1所示，合計為新臺幣（下同）19萬5,326元，並請求法定遲延利息。

(3)113年度相當於租金之不當得利，每月得請求之金額，如附表1所示為3,530元，爰併請求被告張信財自113年9月12日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3,530元。

(三)對被告答辯之意見

1、原告具當事人適格

參以最高法院69年度台上字第537號、95年度台上字第1672號判決意旨，系爭土地登記之管理者為：農業部林業及自然保育署。而依農業部林業及自然保育署組織法第5條第1項規定之：「本署次級機關及其業務如下：一、各地區分署：執行轄區林業及自然保育事項。」，及農業部林業及自然保育署各地區分署組織準則、農業部林業及自然保育署各地區分署辦事細則，可見：林業及自然保育事項，實際上由各分署進行執行，原告分署並設有「森林管理科」及各工作站掌理國有保安林地之管理，轄區為臺營市、新北市(淡水河以

東)、基隆市、宜蘭縣、部分花蓮縣。準此，原告核屬上開最高法院見解所稱之「管理機關所屬之獨立機構」，復因系爭土地為原告業務職掌範圍內而實際直接管理，故有當事人能力及當事人適格。

2、原告未違反誠信原則而有權利濫用之情形

蓋原告為系爭土地之管理機關，依森林法第24條第1項規定之「保安林之管理經營，不論所有權屬，均以社會公益為目的」，且依森林法第8條第1項規定之「國有或公有林地有左列情形之一者，得為出租、讓與或撥用：一、學校、醫院、公園或其他公共設施用地所必要者。二、國防、交通或水利用地所必要者。三、公用事業用地所必要者。四、國家公園、風景特定區或森林遊樂區內經核准用地所必要者。」，對於出租係採法定列舉之情形，且公益為限，故在法令上不得任意出租予被告，且被告違法之繼續狀況，如就地合法，則反有鼓勵違法占用行為之嫌。是本件原告本於公益目的、回復土地所有權，更非以損害他人為目的之權利行使，被告抗辯有違反誠信原則、權利濫用應無理由。

(四)基於上述，聲明：

1、被告張信財應將坐落系爭土地上，如附件複丈成果圖標示A部分所示階梯（面積3.66平方公尺）、B部分所示斜坡及平台（面積37.87平方公尺）、C部分所示系爭建物（面積151平方公尺）拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告。

2、被告張雅雯應自系爭建物遷出。

3、被告張信財應給付原告19萬5,326元，及其中12萬4,786元自113年11月12日起至清償日止，其餘7萬540元自民事變更聲明暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

4、被告張信財應自113年9月12日起至返還第1項不動產之日止，按月給付原告3,530元。

5、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告張雅雯、張信財答辯略以：

(一)原告欠缺當事人適格

按民事訴訟法第249條第2項之規定，併參最高法院79年度台上字第1391號、80年度台上字第2378號裁判意旨。系爭土之所有權人為中華民國，管理者林保署，原告為該署之分署，欠缺當事人適格，應予判決駁回。

(二)原告請求拆屋還地違反誠信原則而有權利濫用之情形

1、按民法第148條第1項之規定，併參最高法院45年台上字第105號判例、82年度台上字第280號判決、100年度台上字第463號裁判、高等法院102年度上字第1062號、高等法院臺中分院103年度重上更(一)字第27號民事判決、本院106年度訴字第601號民事判決意旨。

2、被告張信財其就系爭B、C建物，有事實上處分權，對原告主張無權占有系爭土地不爭執，然系爭A建物抗辯並非其所鋪設，自無權拆除。至原告請求被告張雅雯應自系爭C建物遷出，應無理由，蓋原告並無系爭C建物之所有權，其主張自無理由。

3、又被告張信財係於87年間因發生離婚、女兒即被告張雅雯被診斷有重大傷病等重大變故，需獨自扶養兒女，始購買系爭建物，且被告張信財名下並無其他房產，若遭拆屋還地，將無處可以居住，故有意願向原告承租土地，並可簽立租賃合約，並於租約到期時再行離開，期雙方得成立和解以息紛爭。倘原告仍行使其拆屋還地之權利，自身所得利益極少，並無任何實質利益可言，反而被告因此會有無家居住之困境，且原告並無實際使用計畫，其大可將該部分土地出租予被告，而無拆屋還地之必要；又系爭土地為中華民國所有，取得原因發生日期為87年12月21日（如原證1-1，系爭土地謄本所示），然依臺灣基隆地方檢察署113年度偵字第624號不起訴處分書：「…基隆市○○區○○路000巷00○00號鐵皮屋歷年空照圖資，足徵上開鐵皮屋房舍，係87年11月13日以前即存在之建物…又施工係針對原本之地基平台…地基範圍並未擴大，並未發現有具體增擴建情事…」（如原證5，

基隆地方檢察署檢察官不起訴處分書所示）。可知，系爭C建物於原告取得土地之前，就已經存在，原告自應知悉該利用情形，惟原告竟要求拆屋還地，是依上情，足徵原告請求有違反誠信原則及權利濫用之情形。

(三)相當於租金之不當得利計算基準過高

系爭土地地目為「林」，附近大多為森林，生活機能較差，亦無火車站等公共設施，交通並不便利，故應以系爭土地申報地價年息百分之1計算相當租金之不當得利。

(四)基於上述，聲明：

1、原告之訴駁回。

2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院之判斷

一、請求拆除系爭階梯、斜坡及平台、建物並騰空返還所占土地及被告張雅雯自系爭建物遷出部分

(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。

(二)拆除系爭B、C建物並返還該土地部分

原告主張被告張信財對於系爭B、C建物有事實上處分權，無權占有系爭土地不爭執，業據被告張信財不爭執，並經原告提出系爭土地查詢資料、111年航空影像、照片等件為證，且並經本院於114年2月20日會同基隆市地政事務所人員勘驗現場，製有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖在卷可稽。是原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告張信財將系爭B、C建物拆除並將該部分土地騰空返還予原告，於法自無不合，應予准許。

(三)拆除系爭A部分建物並返還該土地部分

原告主張被告張信財為系爭A建物之所有權人，業據被告張信財否認，而原告復未能舉證證明系爭A建物係被告張信財鋪設，則原告對此有利於己之事實，既未能舉證證明，其此部分所為之主張，即非可採。是被告張信財對系爭A建物既

無所有權或處分權存在，原告自不能對於無處分權人請求拆除系爭A建物，故原告此部分之請求，自屬無據，應予駁回。

(四)請求被告張雅雯自系爭建物遷出部分

按民法第767條所定之物上請求權，旨在回復物之圓滿支配狀態，而基於一物一權主義，土地及其上之建物為各自獨立之不動產，其所有權亦各別存在。故土地所有權人依上揭規定行使物上請求權，係以其所有之土地為客體，固得就其所有之土地，請求以建物無權占有該土地之人返還或除去其對土地之占有、妨害，然該建物既為獨立之不動產，土地所有權人所能行使之物上請求權自不及於非其所有之該建物，自不得逾越其所有權範圍，向合法使用該建物之人請求「自建物中遷出」，蓋此一請求乃係對建物之占有使用權能所為之主張，非土地所有權人所得行使。準此，原告以土地所有權人地位請求被告張雅雯，自非原告所有之系爭C建物中遷出為無理由，應予駁回。

(五)至被告張信財雖以「原告請求拆屋還地違反誠信原則而有權利濫用之情形」為由抗辯，然參以森林法之立法目的，乃為保育森林資源，發揮森林公益及經濟效用，並為保護具有保存價值之樹木及其生長環境而設（森林法第1條參照），是原告為前開拆屋還地之請求，乃為貫徹森林法之立法目的，以維護被國有林地之權利及公共利益，乃正當權利之行使，難認係專為損害被告為其主要目的；縱系爭建物於原告管理系爭土地之前即已經存在，且原告知悉被告居住使用之情形，然依森林法第8條第1項之規定，所列舉國有林地得為出租、讓與或撥用之情形，多以公益為限，並不包含供私人租地建屋作為住宅使用，故原告依民法民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告張信財拆屋還地，反係履行其職責，並非違反誠信原則而有權利濫用之情形，是被告張信財所辯為無理由。

二、相當於租金之不當得利部分

(一)按無法律上之原因受有利益，而致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例要旨參照）。本件被告張信財乃無權占有原告所管理之國有系爭土地，業如前述，而被告張信財自承其於87年間購買系爭C建物，則原告依民法第179條之規定，請求被告張信財，返還自起訴時起回溯5年間（即自108年9月12日起至113年9月11日止）之相當於租金之不當得利，即屬有據。

(二)次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10%為限；第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條、第105條定有明文。又公有土地及依平均地權條例第16條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則第21條本文亦規定明確。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號民事判決意旨參照）。承前所述，被告張信財為事實上處分權人，無權占有系爭土地者，乃系爭B、C部分，面積分別為37.87、151平方公尺，合計為188.87平方公尺；而系爭土地於108年9月至113年1月間之公告地價，除113年度為2,200元/每平方公尺外，其餘年度均為2,000元/每平方公尺，此有系爭土地公告現值、地價查詢資料可稽（如原證1-2、1-3所示），依前揭平均地權條例施行細則第21條本文之規定，系爭土地既為公有土地，則以公告地價為申報地價，另本院審酌系爭土地位於基隆市私立二信高級中學周邊，緊鄰道路，出入交通尚稱便利，但附近並無商圈，生活基機能難稱完善，故認以系爭土地申報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利數額為適當。

(三)準此，原告得請求被告張信財自108年9月12日起至113年9月

11日止，以系爭B、C建物占有使用系爭土地188.87平方公尺，並以申報地價年息百分之5為租金計算基準，計算之相當於租金之不當得利9萬5,806元，併得請求被告張信財自113年9月12日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1,731元（詳細計算式如附表2所示），逾此範圍，則無理由，應予駁回。

三、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。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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。本件原告就上述得請求被告張信財給付之相當於租金不當得利9萬5,806元部分，係不當得利之債，自屬無確定期限者，又未約定利率，則被告張信財自受催告時起，負遲延責任。是原告請求以起訴狀繕本送達被告張信財之翌日即113年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據，應予准許。

肆、綜上所述，原告依民法第767條前段、中段及同法第179條規定，請求如主文第一、二、三項部分均有理由，應予准許；逾此部分請求，則無理由，應予駁回。

伍、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，原告勝訴主文第一項部分，依聲請分別酌定假執行及免為假執行之擔保金，至主文第二、三項部分，命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，爰諭知如主文所示。原告敗訴部分，其假執行失所附麗，應予駁回。

陸、本件事證已經明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　15　　日

民事第一庭法　官　王翠芬

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後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　　114　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　官佳潔

附表1：

年度（民國）	期間	經過日數	申報地價（新臺幣）	占用面積（平方公尺）	請求金額（新臺幣）	按月計算之金額（新臺幣）
113	自1月1日起至9月11日止	255日	2,200元	192.53	2萬9,592元	3,530元
112	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	192.53	3萬8,506元	
111	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	192.53	3萬8,506元	
110	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	192.53	3萬8,506元	
109	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	192.53	3萬8,506元	
108	自9月12日起至12月31日止	111日	2,000元	192.53	1萬1,710元	
				合計	19萬5,326元	

各年度請求相當於租金之不當得利之計算式：

【申報地價x占用面積x10%（租金計算基準）÷365日x經過日數（小數點後四捨五入）】

113年度：2,200元x192.53平方公尺x10%÷365日x255日＝2萬9,592元

112年度：2,000元x192.53平方公尺x10%÷365日x365日＝3萬8,506元

111年度：2,000元x192.53平方公尺x10%÷365日x365日＝3萬8,506元

110年度：2,000元x192.53平方公尺x10%÷365日x365日＝3萬8,506元

109年度：2,000元x192.53平方公尺x10%÷365日x365日＝3萬8,506元

108年度：2,000元x192.53平方公尺x10%÷365日x111日＝1萬1,710元

合計：19萬5,326元

113年度按月計算相當於租金之不當得利之計算式：

【申報地價x占用面積x10%（租金計算基準）÷12月（小數點後四捨五入）】

113年度：2,200元x192.53平方公尺x10%÷12月＝3,530元

附表2：

年度（民國）	期間	經過日數	申報地價（新臺幣）	占用面積（平方公尺）	請求金額（新臺幣）	按月計算之金額（新臺幣）
113	自1月1日起至9月11日止	255日	2,200元	188.87	1萬4,514元	1,731元
112	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	188.87	1萬8,887元	
111	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	188.87	1萬8,887元	
110	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	188.87	1萬8,887元	
109	自1月1日起至12月31日止	365日	2,000元	188.87	1萬8,887元	
108	自9月12日起至12月31日止	111日	2,000元	188.87	5,744元	
				合計	9萬5,806元	

各年度請求相當於租金之不當得利之計算式：

【申報地價x占用面積x10%（租金計算基準）÷365日x經過日數（小數點後四捨五入）】

113年度：2,200元x188.87平方公尺x5%÷365日x255日＝1萬4,514元

112年度：2,000元x188.87平方公尺x5%÷365日x365日＝1萬8,887元

111年度：2,000元x188.87平方公尺x5%÷365日x365日＝1萬8,887元
110年度：2,000元x188.87平方公尺x5%÷365日x365日＝1萬8,887元
109年度：2,000元x188.87平方公尺x5%÷365日x365日＝1萬8,887元
108年度：2,000元x188.87平方公尺x5%÷365日x111日＝5,744元
合計：9萬5,806元

113年度按月計算相當於租金之不當得利之計算式：
【申報地價x占用面積x5%（租金計算基準）÷12月（小數點後四捨五入）】
113年度：2,200元x188.87平方公尺x5%÷12月＝1,731元