

福建金門地方法院民事判決

109年度訴字第103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 張翠芳

複代理人 吳靜琪

被告 許文雄

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於110年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落金門縣○○鄉○○段00○00○00○00○00○00○00地號土地上如附圖所示編號A部分面積746.18平方公尺、編號B部分面積118.58平方公尺、編號C部分面積85.11平方公尺、編號D部分面積72.17平方公尺、編號E部分面積0.03平方公尺之鐵皮屋，編號F部分面積33.15平方公尺之棚架，編號I部分面積7.56平方公尺之鐵皮搭棚拆除，並移除編號G部分面積3.80平方公尺、編號H部分編號8.65平方公尺之貨櫃，再清除上開土地及同段93地號土地上之地上物後，將上開土地及同段93地號土地交還原告。

被告應自民國109年7月1日起至返還前項土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣710元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落金門縣金寧鄉機場段85、86、87、88、89、90、91、93地號土地(下稱系爭土地)為中華民國所有，管理機關為原告，而被告無權占有使用系爭土地，原告得依照民法第767條行使所有權人之地位，請求被告騰空遷讓返還系爭土地。另被告無法律上原因占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，原告因此受有損害，得依民法第179條不當得利之規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，並參考

01 行政院核定之國有出租基地租金率為5%之標準，請求依系
02 爭土地申報地價總額年息5%計算之不當得利，而被告業已
03 向原告繳納補償金至109年6月份，應自同年7月起計算相當
04 於租金之不當得利，爰依民法第767條、第179條之規定，起
05 訴請求被告拆除或移除附圖複丈成果圖所示A至I定著物，並
06 系爭土地上之地上物後，將系爭土地騰空遷讓返還給原告，
07 並給付每月710元之相當於租金之不當得利等語，並聲明：
08 如主文所示。

09 二、被告則以：被告跟財團法人金門縣瓊林蔡氏十七郎公裔孫基
10 金會(下稱系爭基金會)董事長租用坐落金門縣○○鄉○○段
11 00地號土地(下稱83號地)，當時對方跟被告說這都是他們的
12 土地，被告才會不小心誤用到系爭土地，希望原告將系爭土
13 地租給被告，不要叫被告拆除地上物等語，並聲明：(一)原告
14 之訴駁回；(二)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為
15 假執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)經查，對於本院108年度易字第30號案件認定之犯罪事實，
18 即被告係址設金門縣○○鎮○○里○○000號1樓「金御園股
19 份有限公司（下稱金御園公司）」之負責人，於104年7月16
20 日與系爭基金會董事長蔡是民簽訂土地租賃契約(期間自104
21 年8月1日起至110年7月31日止)，承租系爭基金會所有坐落
22 83號地，並於翌(17)日向金門縣地政局申請鑑界（金丈測字
23 第136800號，於同年8月4日完成複丈）用以建造菇類栽培場
24 （俗稱菇寮），進行香菇栽培。嗣被告於104年8月14日，指
25 示不知情之金御園公司員工何有忠以「金大益商行」之名
26 義，向金門縣政府申請「農業用地作農業設施容許」計畫在
27 上開地號土地，建造「金大益香菇農場示範區」，鋼鐵造有
28 牆面積216平方公尺之農業設施1座，於申請土地鑑界時即知
29 悉該菇寮有3分之2佔用原告管理之系爭土地。嗣於105年9月
30 間莫蘭蒂颱風來襲造成農業災損嚴重，上述菇寮之農業設施
31 亦遭風災而毀壞。被告亟欲進行重建並擴大建物面積，明知

毗鄰83號地旁之系爭土地，係屬中華民國所有並歸原告管理，意圖為自己不法之利益，於106年4月間某日，未經原告同意，擅自委由不知情之「宸暘工程有限公司」在系爭土地上搭建辦公室用鐵皮屋、香菇種植用鐵皮屋、種植香菇灑水用水槽及鋪設水泥地（面積合計1838.75平方公尺）而竊佔使用之等節，以及被告目前沒有占有系爭土地之合法權源、附圖複丈成果圖所示之ABCDEFGHI部分定著物，以及其餘地上物（於本院110年2月23日至現場履勘時，系爭土地上尚停放車輛數台；有桶子、竿子等雜物置於88、89地號土地上，於複丈成果圖G、H部分旁有雞群，I部分有狗1隻，詳參現場照片，見本院卷第83頁至第85頁）均為被告所有、對於相當於租金之不當得利以每月710元計算等節，兩造均不爭執（見本院卷第103頁至第104頁），並有系爭土地之查詢資料影本、勘查略圖及照片影本、土地使用補償金計算表影本、金門縣地政局110年5月3日地測字第1100003294號函及複丈成果圖（詳如附圖）等事證在卷可參（見本院卷第17頁至第42頁、第87頁至第89頁），並經調取本院108年度易字第30號刑事案件卷宗核閱無誤，此部分事實均堪認定。

(二)原告本件主張，為被告所否認，並以前揭情辭置辯，是本件應審酌者厥為：1.被告是否得以與系爭基金會間之租賃關係對抗原告？2.原告得否向被告請求拆除附圖所示A至I部分之定著物，並請求被告騰空遷讓返還系爭土地？，茲分述如下：

1.請求拆除定著物、清除地上物、返還系爭土地之部分：

(1)債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則。被告雖主張其與系爭基金會間存在土地租賃關係，但此為債權契約，自無從拘束原告，而原告是否將系爭土地租賃給被告，則應由被告依法提出申請，並由原告依相關法律審酌決定，再者，被告也未舉證證明系爭基金會有出租系爭土地之權限並同意被告使用系爭土地，自無從單憑被告與

系爭基金會間之租賃關係作為抗辯事由對抗原告。

(2)「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之」，民法第767條第1項定有明文。系爭土地之登記所有權人為中華民國，此有系爭土地之土地建物查詢資料在卷可參(見本院卷第19頁至第33頁)，系爭土地遭被告搭建如附圖A至I所示之定著物，以及留有其他地上物，將使中華民國對於系爭土地之使用遭到侵害，有損於中華民國之所有權，而被告別無合法占有權源，加上被告於言詞辯論終結前，也均未提出其有向原告或其他有權之國家機關提出使用或租賃系爭土地之申請，並獲得准許之證據，原告自得本於管理國有財產之權限，依照民法第767條第1項前段、中段起訴請求被告拆除附圖A至I所示之定著物，並清除其他地上物，以將系爭土地騰空遷讓返還給原告。

(3)從而，原告關於請求拆除附圖A至I所示定著物、清除其餘地上物、騰空遷讓返還系爭土地部分之請求為有理由，應予准許。

2.請求給付相當於租金之不當得利之部分：

(1)無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上原因，而其後已不存在者亦同，民法第179條定有明文。無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用該利益之損害，房屋或土地所有權人得請求占有人返還該利益，最高法院61年台上字第1695號判例參照。

(2)被告無權占有系爭土地業如前述，享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用該利益之損害，自應給付相當於租金之不當得利給原告。而兩造對於相當於租金之不當得利應依每月710元計算不爭執也如前述，加上原告占用之範圍橫跨8塊土地，面積總和逾千平方公尺，範圍甚大，而原告請求之給付數額僅每月710元，數額尚小，應尚屬合理。而依照原告所提出之補償金計算表，被告僅繳納補償金至109年6

01 月，也別無證據足以顯示被告有向原告再往後給付補償金或
02 租金，原告自次月即109年7月1日起向被告請求給付相當於
03 租金之不當得利，亦屬有據。

04 (3)從而，原告請求被告自109年7月1日起至遷讓返還系爭土地
05 時止，按月給付710元之相當於租金之不當得利為有理由，
06 應予准許。

07 四、綜上所述，原告依照民法第767條、第179條之規定，起訴請
08 求被告拆除或移除附圖複丈成果圖所示A至I定著物，清除系
09 爭土地上之地上物後，將系爭土地騰空遷讓返還給原告，再
10 給付每月710元之相當於租金之不當得利為有理由，應予准
11 許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
13 項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
14 敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 110 年 9 月 10 日
17 民事第二庭 法 官 蔡旻穎

18 以上正本係照原本作成。

19 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(須
20 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 9 月 11 日
22 書記官 李偉民

23 附圖：