

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第876號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被告 龔鳴郎

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段00地號土地上如附圖所示標示地號30，占用面積為354.28平方公尺之地上物拆除；附圖所示標示地號30(1)，占用面積為172.60平方公尺之鐵皮棚架拆除；並將此土地上如附圖所示標示地號30、地號30(1)及地號30(2)部分土地於騰空後返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣374,236元，及自民國113年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國112年12月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付第1項土地總面積561.08平方公尺，乘以當年度申報地價年息5%，再除以12個月計算之金額。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔95%，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣1,400,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,200,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，並由原告管理。惟被告以鋪設水泥、搭設鐵皮棚架、堆放物品等方式無權占有系爭土地，爰依民

法第767條第1項中段、前段、第179條、土地法第105條、第97條第1項之規定提起本訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭土地上如附圖所示標示地號30，占用面積為354.28平方公尺之地上物（即新設水泥用地及其他占用部分，下稱A地上物）拆除；附圖所示標示地號30(1)，占用面積為172.60平方公尺之鐵皮棚架（下稱B地上物）拆除；附圖所示標示地號30(2)，占用面積為34.20平方公尺之水泥地上物（即舊有水泥用地，下稱C地上物）拆除；並將系爭土地上如附圖所示標示地號30、地號30(1)及地號30(2)於騰空後返還系爭土地予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）374,236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112年12月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付第1項土地占用面積乘以當年度申報地價年息5%除以12計算之金額。(三)願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：被告之祖父即訴外人龔送來於35年10月1日設籍在高雄縣○○鄉○○路000○○號，此地址整編後的門牌為高雄市大寮區會昭街15號，即位在系爭土地上，可認龔送來設籍時為系爭土地之所有人，才會設籍在系爭土地上，系爭土地後來由被告之母即訴外人龔楊阿妹繼承，再由被告繼承，故系爭土地現為被告所有；龔楊阿妹就高雄市○○區○○段○○○○段000000地號，與原告簽立之國有基地租賃契約，係龔楊阿妹在不識字也搞不清楚狀況的情形下所簽立等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由

(一)兩造對於本院113年8月6日勘驗筆錄（見訴卷第41至43頁）、勘驗照片（見訴卷第49至59頁）、高雄市政府地政局大寮地政事務所現況測量成果圖（見訴卷第65頁）均無意見（見訴卷第214頁），是系爭土地上之A地上物、B地上物、C地上物占用面積為354.28平方公尺、172.60平方公尺、34.20平方公尺等情，堪以認定。

01 (二)系爭土地為中華民國所有：

02 1.按民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定
03 登記權利人適法有此權利。其立法理由載明：「此項登記之
04 推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
05 權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此
06 項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻」。是基於此
07 一登記之推定力，除登記名義人直接前手外，任何第三人於
08 依法定程序塗銷該物權登記前，尚不得逕否認登記名義人之
09 物權。

10 2.系爭土地重測前之地號為高雄市○○區○○段○○○○段
11 0000地號（下稱1615地號土地）；1615地號土地於43年4月
12 14日第一次登記為國有，管理機關為高雄縣政府，嗣於54年
13 3月8日管理機關變更登記為財政部國有財產局，復於65年10
14 月2日分割出同段1615-2地號土地（下稱1615-2地號土地）
15 等情，有系爭土地登記第二類謄本（見訴卷第37頁）、台灣
16 省高雄縣土地登記簿（見訴卷第149至159頁）、高雄市政府
17 地政局大寮地政事務所113年11月22日高市地寮登字第
18 11370862600號函（見訴卷第161頁）在卷可佐，是上情均堪
19 認定。又依前開系爭土地登記第二類謄本、台灣省高雄縣土
20 地登記簿所示，被告並非中華民國之前手，則在被告依法定
21 程序塗銷登記前，尚無從逕予推翻中華民國為系爭土地之所
22 有權人一事。

23 3.被告雖已前詞辯稱其才是系爭土地之所有權人，惟查：

24 (1)高雄○○○○○○○○曾於106年8月25日進行會結路門牌整
25 編作業，「會結路102之2號」（即龔送來設籍址）整編後門
26 牌為「會祥二街102號」一情，有高雄○○○○○○○○113
27 年11月5日高市大寮戶字第11370653500號函及所附歷史門牌
28 資料查詢在卷可稽（見訴卷第83至85頁），是被告空言辯稱
29 龔送來設籍址經整編後門牌為「會昭街15號」云云，並非可
30 採。又「會祥二街102號」距離系爭土地約2公里一情，亦有
31 Google地圖路線附卷可參（見訴卷第111頁），且為兩造所

不爭執（見訴卷第133至134頁）。從而，龔送來設籍址既距離系爭土地約2公里，即非位在系爭土地之上，則自無被告主張之龔送來設籍址在系爭土地上而為系爭土地所有權人之事實存在；況戶籍記載至多僅能認為有居住事實存在，並無法證明對於戶籍址所在土地有所有權存在，是被告以龔送來設籍為由主張龔送來為系爭土地所有權人，自己並經繼承關係而取得系爭土地所有權云云，均不足採。

(2)1615-2地號土地自43年4月14日登記為中華民國所有一情，業如前述；原告與龔楊阿妹於75年12月26日就1615-2地號土地簽立國有基地租賃契約一情，亦有該契約附卷可參（見審訴卷第79至80頁），足認1615-2地號土地確為中華民國所有，龔楊阿妹才會與原告即系爭土地之管理機關簽立此契約。至被告雖以龔楊阿妹係在不識字也搞不清楚狀況的情形下簽立此契約云云，惟觀被告提出之戶籍謄本（見審訴卷第73頁），龔楊阿妹的教育程度為國民學校肄業五年，而非不識字，堪認龔楊阿妹並非被告所辯之不識字；另就龔楊阿妹搞不清楚狀況之部分，被告並未具體說明係何情形，亦未提出相關佐證，自難僅憑其所辯而認系爭土地並非中華民國所有。

4.綜上，被告所辯與事實不符，難以採信，系爭土地依土地登記謄本、台灣省高雄縣土地登記簿所示，確為中華民國所有。

(三)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。經查：

1.被告於本院審理中自承：從我出生到現在，都只有我在使用系爭土地，沒有其他人等語（見訴卷第214至215頁），復未就其占有、使用系爭土地提出任何正當權源之證明，可認其係無權占有系爭土地；惟原告主張被告應拆除A地上物、B地上物、C地上物，自應以被告就A地上物、B地上物、C地上物具有事實上處分權，始得為之。

01 2.被告固自承A地上物、B地上物係其所設置（見訴卷第134至
02 135頁），則其對於A地上物、B地上物具有事實上處分權，
03 殆無疑義。惟被告辯稱C地上物不是其所鋪設之水泥，該部
04 分水泥在其出生時即存在，其鋪設新水泥（即A地上物）時
05 沒有再鋪到那個位置等語（見訴卷第42、215頁）；原告對
06 此雖以C地上物（即舊有水泥用地）現遭被告堆放物品而認
07 係被告鋪設（見訴卷第135頁），並提出Google歷史街景
08 （見訴卷第177至178頁），然使用水泥地之人未必即為鋪設
09 水泥地之人，且該街景所拍攝之角度並未拍到C地上物所在
10 之處，是依原告所提證據，難認被告就C地上物具有事實上
11 處分權而具有拆除C地上物之權利。是原告僅得請求被告拆
12 除A地上物、B地上物，對於請求被告拆除C地上物之部分，
13 則不應准許。

14 3.就原告請求被告將系爭土地上如附圖所示標示地號30、地號
15 30(1)於騰空後返還系爭土地予原告之部分，被告為有管領使
16 用力之人，已如前述，是原告此部分之請求，自有理由。惟
17 就請求被告將系爭土地上如附圖所示標示地號30(2)騰空後返
18 還系爭土地予原告之部分，因此部分土地上有C地上物（即
19 舊有水泥用地）及被告堆放之物品（見訴卷第49至53、59
20 頁），被告就C地上物部分無拆除之權利，當無從命其予以
21 騰空後返還原告，是原告此部分之請求，僅於騰空C地上物
22 以外之物後返還原告之部分，為有理由，逾此範圍之部分，
23 則無理由。

24 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
26 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是土地所有人
27 自得請求無權占有人返還相當於租金之利益。按城市地方房
28 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為
29 限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法
30 第97條第1項、第105條定有明文。而所謂土地價額，依土地
31 法施行法第25條規定，係指法定地價而言；且法定地價，依

土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。經查：

- 1.系爭土地在高雄市大寮區，土地使用分區為農業區，距離高雄市大寮區昭明國民小學約1.3公里、車程約3分鐘；距離快速道路台88線約7.7公里、車程約13分鐘；距離高雄國際機場約11公里、車程約20分鐘等情，為兩造所不爭執（見訴一卷第135頁）。另系爭土地104年之申報地價為每平方公尺900元、105年至112年之申報地價為每平方公尺1,600元、113年起之申報地價為每平方公尺1,700元一情，有系爭土地地價第二類謄本在卷可稽（見審訴卷第45頁），而堪認定。
- 2.是本院依該區之前述發展現況、地處位置及社會經濟狀況等情以觀，認原告主張系爭土地之相當於租金之不當得利，以申報地價年利率5%計算，應屬適當。
- 3.審酌被告自陳其自出生起迄今均使用系爭土地（見訴卷第214至215頁），則於原告請求相當於租金之不當得利起算點之104年4月1日時，00年0月出生之被告已為49歲之人，當已開始使用系爭土地而應負擔相當於租金之不當得利。
 - (1)自104年4月1日起至同年12月31日止，原告得請求被告返還相當於租金之不當得利為18,936元。
計算式：900元×（354.28平方公尺+172.60平方公尺+34.20平方公尺=561.08平方公尺）×5%÷12個月×9個月=18,936元（依原告主張小數點以下無條件捨棄）。
 - (2)自105年1月1日起至112年11月30日止，原告得請求被告返還相當於租金之不當得利為355,300元。
計算式：
 - ①每月相當於租金之不當得利：1,600元×561.08平方公尺×5%÷12個月=3,740元（依原告主張小數點以下無條件捨棄）。
 - ②3,740元×959個月=355,300元。
 - (3)從而，自104年4月1日起至112年11月30日止，原告得請求被告返還相當於租金之不當得利為374,236元（計算式：

18, 936元+355, 300元=374, 236元)。

(4)自112年12月1日起至返還系爭土地止，原告得請求被告返還相當於租金之不當得利為：每月按土地總面積561.08平方公尺，乘以當年度申報地價年息5%，再除以12個月計算之金額。

(五)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，或依督促程式送達支付命令，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告對被告之前揭相當於租金之不當得利請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權。而本件起訴狀繕本係於113年4月15日送達被告（見審訴卷第頁61），因此，原告併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即113年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段、第179條、土地法第105條、第97條第1項之規定，訴請(一)被告應將系爭土地上如附圖所示標示地號30之A地上物拆除；附圖所示標示地號30(1)之下稱B地上物拆除；並將系爭土地上如附圖所示標示地號30、地號30(1)及地號30(2)於騰空後返還系爭土地予原告；及(二)被告應給付原告374, 236元，及自113年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年12月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付依系爭土地總面積561.08平方公尺，乘以當年度申報地價年息5%，再除以12個月計算之金額，均有理由，應予准許；至逾此範圍之部分，則無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保

01 金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
02 依附，應駁回之。

03 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
04 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
05 明。

06 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

09 民事第三庭 審判長法官 謝雨真

10 法官 李昆南

11 法官 王雪君

12 以上正本係照原本作成。

13 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。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

16 書記官 梁瑜玲