

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第58號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 裕豐開發食品有限公司

法定代理人 范月嬌

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附圖（即苗栗縣大湖鄉民國113年10月4日土地複丈成果圖）所示苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地上建物A（面積85.78平方公尺）、建物B（面積875.66平方公尺）、建物C（面積749.42平方公尺）、雨遮（面積17.82平方公尺）、高架作物（面積358.86平方公尺）、苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地上建物D（面積11.02平方公尺）、建物E（65.46平方公尺）、高架作物（面積476.57平方公尺）、未登錄地上建物D（面積22.54平方公尺）、建物E（面積27.01平方公尺）、高架作物（面積100.05平方公尺）除去騰空，並將上開土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣13萬8064元，及自民國113年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自114年3月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告8255元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣325萬5000元為被告預供擔保後，得假執行；但被告如以976萬6000元為原告預供擔保，

01 得免為假執行。

02 六、本判決第2項前段於原告以新臺幣4萬6000元為被告預供擔保

03 後，得假執行；但被告如以13萬8064元為原告預供擔保，得

04 免為假執行。

05 七、本判決第2項後段於原告按月以新臺幣3000元為被告預供擔

06 保後，得假執行；但被告如按月以8255元為原告預供擔保，

07 得免為假執行。

08 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 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，

12 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故法院對於是類財

13 產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利(最

14 高法院51年度台上字第2680號判決參照)。本件苗栗縣○○

15 鄉○○○段○○○地段○○○○地號土地登記所有權人均

16 為中華民國，管理者為財政部國有財產署，有原告提出之土

17 地建物查詢資料在卷可參（卷第17至19頁）。次按財政部設

18 國有財產局，承辦國有財產之取得、保管、使用、收益及處

19 分事務。又國家由於預算支出所取得之財產，為國有財產，

20 其由機關、部隊使用之國有財產為公用財產，公用財產雖以

21 各直接使用機關為管理機關，但管理機關對於公用財產不得

22 為任何處分，此觀國有財產法第1條、第2條第1項、第4條第

23 2項第1款、第9條第2項、第11條、第28條之規定自明。故凡

24 因有關國有財產之處分涉訟者，自應以財政部國有財產局為

25 被告，其當事人之適格，始能謂無欠缺，不因其尚未登記為

26 國有而有異（最高法院88年度台上字第1777號判決參照）。

27 又按凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，

28 均應視為國有財產，國有財產法第2條第2項亦有規定。本件

29 472、473地號土地鄰接東側之未登錄地，揆之上開法律說明

30 亦屬國家所有，是原告代國家提起訴訟，於法尚無不符，先

31 予敘明。

01 二、另訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張應  
02 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項  
03 第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：(一)被告應將472、  
04 473地號土地上，如原證二略圖所示鐵皮棚房、泥土地等地上  
05 物除去騰空，並將土地返還原告。(二)被告應給付原告新臺  
06 幣(下同)5萬9672元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
07 止，按週年利率5%計算之利息。並自民國113年5月1日起至  
08 返還土地之日止，按月給付原告1萬4918元。(三)願供擔保請  
09 准宣告假執行。(卷第13頁)嗣變更聲明為：(一)如主文第1項  
10 所示。(二)被告應給付原告24萬7377元，及自更正聲明狀送達  
11 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自114年3  
12 月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告1萬6065元。  
13 (三)願供擔保請准宣告假執行。(卷第114頁)核原告聲明之  
14 變更，係擴張應受判決事項之聲明，核與前開規定要無不  
15 合，應予准許。

16 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
17 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
18 為判決。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：472、473地號土地係中華民國所有，由原告管  
21 理，及上開土地東側毗鄰未登記之國有土地，依國有財產法  
22 第2條第2項規定視為國有財產，亦為中華民國所有。被告前  
23 雖與原告就472、473地號土地訂立租約，惟租約已經於111  
24 年3月25日屆期終止，是被告占用土地現在即屬無權占用，  
25 即在如附圖（即苗栗縣大湖鄉113年10月4日土地複丈成果  
26 圖，下稱附圖）所示472地號土地上以建物A(面積85.78平方  
27 公尺)、建物B(面積875.66平方公尺)、建物C(面積749.42平  
28 方公尺)、雨遮(面積17.82平方公尺)、高架作物(面積358.8  
29 6平方公尺)、473地號土地上以建物D(面積11.02平方公  
30 尺)、建物E(65.46平方公尺)、高架作物(面積476.57平方公  
31 尺)、未登錄地上以建物D(面積22.54平方公尺)、建物E(面

01 積27.01平方公尺)、高架作物(面積100.05平方公尺)占用土  
02 地，爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，訴  
03 請被告返還所占用之土地，並給付占用期間相當租金之不當  
04 得利等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給付原  
05 告24萬7377元，及自更正聲明狀送達翌日起至清償日止，按  
06 週年利率5%計算之利息；並自114年3月1日起至返還前項土  
07 地之日止，按月給付原告1萬6065元。(三)願供擔保請准宣告  
08 假執行。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
10 述。

11 三、本院之判斷：

12 (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；  
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
14 段及中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之  
15 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以  
16 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證  
17 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。  
18 如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度  
19 台上字第1552號判決參照)。本件原告主張系爭土地為其所  
20 管理，但被告卻在如附圖所示472地號土地上以建物A(面積8  
21 5.78平方公尺)、建物B(面積875.66平方公尺)、建物C(面積  
22 749.42平方公尺)、雨遮(面積17.82平方公尺)、高架作物  
23 (面積358.86平方公尺)、473地號土地上以建物D(面積11.02  
24 平方公尺)、建物E(65.46平方公尺)、高架作物(面積476.57  
25 平方公尺)、未登錄地上以建物D(面積22.54平方公尺)、建  
26 物E(面積27.01平方公尺)、高架作物(面積100.05平方公  
27 尺)，無權占用上開土地等節，有土地建物查詢資料、地籍  
28 圖查詢資料、土地登記第一類謄本、本院勘驗筆錄暨現場照  
29 片、附圖在卷可參(卷第17至21頁、第70至71頁、第80至90  
30 頁、第100頁)；又兩造間就472、473地號土地所訂立之租  
31 約，業於111年3月25日屆期而終止，亦據原告提出委託經營

01 契約為證（卷第118至130頁、第142頁），是被告現在占用  
02 土地已失合法權源。對於上開事實，被告已於相當時期受合  
03 法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依  
04 民事訴訟法第280條第3項本文準用第1項本文規定視同自  
05 認，是上開事實足資認定。因此，原告訴請被告將上述地上  
06 物拆除，並將被告所占用之土地返還原告，核屬有據而應准  
07 許。

08 (二)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
09 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能  
10 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度  
11 台上字第1695號判決參照）。復按，城市地方土地之租金，  
12 以不超過其申報地價年息10%為限，土地法第97條第1項定有  
13 明文。且上開規定於租用基地建築房屋準用之，亦為同法第  
14 105條所規定。又該條所謂土地價額，依土地法施行法第25  
15 條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148  
16 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均  
17 地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規  
18 定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申  
19 報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價為其  
20 申報之地價（參看該條例第16條）。基地租金之數額，除以基  
21 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之  
22 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰  
23 地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最  
24 高額（最高法院68年度台上字第3071號判決參照）。

25 (三)原告主張被告占用472、473地號土地時點為自113年1月迄  
26 今，占用未登錄地之時點為自108年10月5日起迄今（卷第11  
27 5頁），被告已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日  
28 不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、  
29 第280條第3項本文準用第1項本文規定視同自認，是上開事  
30 實足資認定。又原告雖主張472、473地號土地部分之相當租  
31 金不當得利，依照國有非公用財產委託經營實施要點第25點

01 規定，以當期申報地價年息10%計算(卷第115頁)，但是上開  
02 實施要點未經法律授權，僅係供原告依其權限為規範機關內  
03 部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽  
04 象之規定，核其性質屬於行政程序法上之行政規則甚明，法  
05 院及一般人民自不受其直接拘束，況上揭要點並未約定在兩  
06 造間曾經訂立之委託經營契約中(卷第118至130頁、第142  
07 頁)，本院於審酌本件不當得利金數額多寡時，仍應本於上  
08 揭意旨爰以酌定。茲參酌472、473地號土地之使用分區為山  
09 坡地保育區、使用地類別為農牧用地，車輛行駛約3分鐘即  
10 1.8公里可達大湖鄉之市區便利商店，又被告占用土地主要  
11 係作為種植高價作物及建物使用，有土地登記第一類謄本、  
12 本院勘驗筆錄暨現場照片、網路資料可按(卷第70至71頁、  
13 第80至90頁、第146至148頁)。綜合土地所在位置、工商業  
14 繁榮程度、上訴人利用土地之經濟價值與所受利益等一切情  
15 狀，本院認應以申報地價年息5%，為本件相當租金不當得利  
16 之計算基礎。

17 (四)復就472、473地號土地鄰接東側之未登錄地部分，雖因未登  
18 錄而無申報地價資料，有苗栗縣大湖地政事務所113年4月16  
19 日大地三字第1140001672號函為證(卷第152頁)；然原告  
20 主張以鄰接之473地號土地申報地價，作為計算不當得利之  
21 基礎(卷第160頁)，並提出473地號土地申報地價資料為據  
22 (卷第162頁)。本院審酌被告所占用之未登錄地，位置確實  
23 距離473地號土地為最近，有附圖可考(卷第100頁)，故堪  
24 認以473地號土地為未登錄地之準據，應屬有理由。故而，  
25 本件之相當租金不當得利數額，應計算如下所示：  
26

編號	土地	占用面積(平方公尺)	占用期間	申報地價(元/平方公尺)	本院認定之年息	每月不當得利(小數點後四捨五入)	月數	占用期間不當得利
1	472地號	2087.54	113年1月至114年2月	710(卷第70頁)	5%	6176元	14月	8萬6464元
2	473	553.05	113年1月	710(卷第71頁)	5%	1636元	14月	2萬2904元

01

	地號		至 114 年 2 月	頁)				
3	未登錄	149.6	108年10月5日至114年2月28日	700(自108年10月5日至108年12) 710(自109年1月迄今)	5%	443元	自 108年10月5日至114年2月	2萬8716元 (計算式：149.6X700X89日/365日X0.05+149.6X710X0.05X【5+2/12】年=2萬8716元，小數點後四捨五入)
						8255元		13萬8064元

02

因此，原告請求被告占有期間相當租金之不當得利13萬8064元，並自114年3月1日至返還土地之日止，按月給付每月相當租金不當得利8255元，為有理由而應准許；所餘部分則無理由而不應准許。

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

(五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，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1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第182條第2項已有明文。原告請求被告給付之不當得利請求權，自被告知其無法律上之原因時即可請求。本件被告至遲於起訴狀繕本送達時，即應知悉其無法律上之原因，而本件起訴狀係於113年8月30日送達(卷第55頁)，更正聲明狀係於114年3月25日送達(卷第140頁)，故原告請求占用期間相當租金不當得利部分，自更正聲明狀送達翌日即同年月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有理由。

四、職是以故，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，請求被告如主文第1至2項所示，均有理由而應准許；逾此部分之請求，則屬無據而應駁回。

01 五、原告已陳明願供擔保請求宣告假執行，故酌定適當之擔保請  
02 額予以准許；另依職權宣告被告亦得預供相當數額之擔保，  
03 免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁  
04 回而失所附麗，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
06 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

09 民事第二庭 審判長法官 宋國鎮

10 法官 許惠瑜

11 法官 李昆儒

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（須  
14 附繕本）。如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 5 月 7 日

16 書記官 金秋伶