

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第211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 王子宥

被告 王清源

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年11月25日辯論終結，判決如下：

主 文

被告王子宥應於繼承被繼承人王睿祥之遺產範圍內，將坐落於新竹市○○段○○○○地號土地上如附圖位置編號A部分面積一〇四點三二平方公尺之建物、編號B部分面積二一點九八平方公尺之鐵皮屋、編號C部分面積九點七平方公尺之水泥地及雜物、編號D部分面積一四九點二二平方公尺之花磚地及雜物、編號E部分面積六九點三五平方公尺之水泥地及盆栽、編號F部分面積一六四點七七平方公尺之雜草地除去騰空，並將上開土地面積五一九點三四平方公尺返還予原告。

被告王子宥應於繼承被繼承人王睿祥之遺產範圍內，給付原告新臺幣伍拾捌萬玖仟肆佰肆拾肆元，及自一一二年六月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並自一一二年五月一日起至返還第一項聲明所示土地之日止，按月給付原告新臺幣玖仟零捌拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王子宥於繼承被繼承人王睿祥之遺產範圍內負擔百分之四十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰伍拾萬元為被告王子宥供擔保後，得假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣壹拾玖萬陸仟元為被告王子宥供擔保後，得假執行。本判決第二項後段於原告就已到期部分，

01 按期分別以每月新臺幣參仟壹佰元為被告王子宥供擔保後，得為
02 假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按中央行政機關組織基準法第3條規定：「本法用詞定義如
07 下：一、機關：就法定事務，有決定並表示國家意思於外
08 部，而依組織法律或命令（以下簡稱組織法規）設立，行使
09 公權力之組織。二、獨立機關：指依據法律獨立行使職權，
10 自主運作，除法律另有規定外，不受其他機關指揮監督之合
11 議制機關。三、機構：機關依組織法規將其部分權限及職掌
12 劃出，以達成其設立目的之組織。四、單位：基於組織之業
13 務分工，於機關內部設立之組織。」財政部國有財產署各地
14 區分署，既係依財政部國有財產署各分署組織準則規定設
15 置，各分署就其轄區各有權限及職掌，在其業務範圍內，應
16 承認其有當事人能力，自屬民事訴訟法第40條第4項所稱之
17 中央機關（臺灣高等法院暨所屬法院100年法律座談會民事
18 類提案第37號、最高法院83年度台上字第527號民事判決意
19 旨參照）。新竹市○○段0000地號（下稱系爭土地）管理者為
20 財政部國有財產署，有土地登記謄本在卷可稽（本院卷第15
21 頁），原告就其轄區內土地維護管理對被告起訴，自有當事
22 人能力。

23 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
24 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙
25 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，
26 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
27 加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款、第256
28 條分別定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更
29 或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之
30 主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之
31 訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在

01 審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解
02 決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者
03 即屬之（最高法院96年台上第471號民事判決意旨參照）。
04 本件原告起訴時原以王子宥為被告，訴之聲明第1項至第3
05 項：「1.被告應將座落於新竹市○○段0000地號土地上，如
06 原證二略圖所示之花磚、雜草林、水泥地、磚造平房、棚
07 架、碎石地等地上物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，
08 並將土地返還予原告。2.被告應給付原告新臺幣(下同)1,01
09 1,309元暨自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
10 年利率百分之5計算之利息。並自民國(下同)111年8月1日起
11 至返還土地之日止，按月給付原告新台幣9,087元。」(本院
12 卷第11頁)；嗣原告依新竹市地政事務所測量結果，於112年
13 5月11日具狀更正前開聲明為：「1.被告應將座落於新竹市
14 ○○段0000地號土地上，如新竹市地政事務所112年3月14日
15 所示土地複丈成果圖之編號A部分面積104.32平方公尺之建
16 物、編號B部分面積21.98平方公尺之鐵皮屋、編號C部分面
17 積9.7平方公尺之水泥地及雜物、編號D部分面積149.22平方
18 公尺之花磚地及雜物、編號E部分面積69.35平方公尺之水泥
19 地及盆栽、編號F部分面積164.77平方公尺之雜草地除去騰
20 空。2.被告應將面積519.34平方公尺之新竹市○○市○○段
21 0000號土地返還予原告。3.被告應給付原告1,093,180元暨
22 自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
23 之五計算之利息。並自112年5月1日起至返還土地之日止，
24 按月給付原告9,088元。」(本院卷第77頁)；又於112年8月1
25 7日言詞辯論期日追加王清源為被告；嗣於112年10月12日具
26 狀更正訴之聲明第1至3項為：「1.被告王子宥、追加被告王
27 清源應將座落於新竹市○○段0000地號土地上，如新竹市地
28 政事務所112年3月14日所示土地複丈成果圖之編號A部分面
29 積104.32平方公尺之建物、編號B部分面積21.98平方公尺之
30 鐵皮屋、編號C部分面積9.7平方公尺之水泥地及雜物、編號
31 D部分面積149.22平方公尺之花磚地及雜物、編號E部分面積

01 69.35平方公尺之水泥地及盆栽、編號F部分面積164.77平方
02 公尺之雜草地(下稱系爭地上物)除去騰空。2.被告王子宥、
03 追加被告王清源應將面積519.34平方公尺之新竹市○○段00
04 00號土地返還予原告。3.被告王子宥、追加被告王清源應給
05 付原告新臺幣1,093,180元暨自更正聲明狀繕本送達翌日起
06 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自112年5
07 月1日起至返還土地之日止，按月給付原告9,088元。」(本
08 院卷第217頁)。原告所為訴之變更、追加、更正，核與前開
09 規定相符，應予准許。

10 三、本件被告王清源經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
11 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
12 由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)、新竹市○○段0000地號土地係中華民國所有，並由原告管
16 理，系爭土地原為王睿祥承租，租期至101年12月31日，王
17 睿祥及其繼承人即被告王子宥於租約終止後，經催告未騰空
18 交還土地，又系爭地上物係被告王清源建造，被告無權占用
19 系爭土地，如新竹市地政事務所112年3月14日土地複丈成果
20 圖所示。原告函催被告返還系爭土地未果，依民法第767條
21 規定，請求被告將複丈成果圖所示之地上物除去騰空，並返
22 還系爭土地予原告。被告無權占用系爭土地，受有相當於租
23 金之不當得利，依民法第179條規定，請求被告給付自積欠
24 使用補償金之日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當
25 得利。

26 (二)、訴之聲明：

27 1.被告王子宥、追加被告王清源應將座落於新竹市○○段0000
28 地號土地上，如新竹市地政事務所112年3月14日所示土地複
29 丈成果圖之編號A部分面積104.32平方公尺之建物、編號B部
30 分面積21.98平方公尺之鐵皮屋、編號C部分面積9.7平方公
31 尺之水泥地及雜物、編號D部分面積149.22平方公尺之花磚

01 地及雜物、編號E部分面積69.35平方公尺之水泥地及盆栽、
02 編號F部分面積164.77平方公尺之雜草地除去騰空。

03 2.被告王子宥、追加被告王清源應將面積519.34平方公尺之新
04 竹市○○段0000號土地返還予原告。

05 3.被告王子宥、追加被告王清源應給付原告新台幣1,093,180
06 元暨自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 百分之五計算之利息。並自112年5月1日起至返還土地之日
08 止，按月給付原告新台幣9,088元。

09 4.訴訟費用由被告等人負擔。

10 5.原告願供擔保請准予宣告假執行。

11 二、被告答辯：

12 (一)、被告王子宥：

13 1.房子是王清源的父親所興建，本來王清源住那裡，因王清源
14 跟我父親王睿祥吵架，王清源就搬出去沒有住在那裡。我主
15 張時效抗辯，我繼承的時候不知道爸爸有簽租約，我希望可
16 以以我繼承的財產去抵這筆錢。

17 2.答辯聲明：

18 請求駁回原告之訴。

19 (二)、被告王清源經合法通知，未於本院最後言詞辯論期日到場，
20 惟據其先前到庭陳述：

21 1.房子是我父親王三富在民國40幾年蓋的，後來我兒子住。

22 2.答辯聲明：

23 請求駁回原告之訴。

24 三、法院之判斷：

25 (一)、原告主張系爭土地為中華民國所有，並由原告管理，系爭土
26 地原為訴外人王睿祥（原名王俊銘）承租，訂有系爭土地耕
27 地租賃契約，租期自92年1月1日至101年12月31日，王睿祥
28 於110年5月23日死亡，其繼承人為被告王子宥等情，提出土
29 地登記謄本、地籍圖、土地使用狀況略圖、現場照片、國有
30 耕地租賃契約書、戶籍謄本、系爭土地歷次承租租約、歷年
31 土地勘查表、照片等為證（本院卷第15-25、81-83、141-17

01 2頁)，並經本院勘驗現場，囑託新竹市地政事務所人員測
02 量，有勘驗筆錄及新竹市地政事務所112年3月22日新地測字
03 第1120002281號函附土地複丈成果圖等附卷足憑（本院卷第
04 207-211、213-215頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

05 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用
08 之。繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承
09 人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人
10 本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承
11 所得遺產為限，負清償責任。民法第767條、第1148條定有
12 明文。經查，被告王清源於本院言詞辯論稱：房子是我父親
13 王三富在民國40幾年蓋的，後來是我兒子(即王睿祥)住等語
14 (本院卷第215頁)，參以新竹市稅務局112年6月13日新市稅
15 房字第1126612021號函記載：○○路0段000巷000弄0號（0
16 房屋稅籍編號：00000000000）房屋原始納稅義務人為王三
17 富52年10月死亡，由配偶王張牽治、子女王清源繼承；王張
18 牽治於87年9月死亡，由王清源繼承等語（本院卷第125
19 頁）。依房屋稅籍證明書記載：構造別：土竹造（土磚混合
20 造）、起課年月：04607、折舊年數65（本院卷第127頁）、
21 房屋平面圖記載：種類：土磚造、主牆：砌卵石、屋頂：針
22 叶木座架台瓦刷灰、門窗：木板門、外牆面：白灰粉刷、地
23 坪：土面（本院卷第127頁），與系爭房屋102年間起即為水
24 泥鐵皮之建築顯然不同，有原告提出之歷年土地勘查表、照
25 片可佐（本院卷第147-172頁），原告訴訟代理人亦陳稱：
26 房屋稅籍證明書記載土竹造，但是現況是水泥磚造。租約是
27 被告的父親所訂。所以地上物應該是被告的父親所興建，而
28 由被告繼承等語（本院卷第200頁）。綜上以觀，尚難認系
29 爭土地上之建物、地上物為王清源所建造、設置，系爭建
30 物、地上物應為王睿祥所有，由被告王子宥繼承，原告請求
31 被告王子宥應於繼承被繼承人王睿祥之遺產範圍內，將附圖

01 所示編號A至F上之建物、地上物予以除去騰空，並返還土
02 地，為有理由；逾此範圍之請求，尚屬無據。

03 (三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，
05 負清償責任。民法第179條、第1148條第2項定有明文。又依
06 不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，
07 應以對方所受之利益為度，非以請求相對人所受損害若干為
08 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
09 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨參
10 照）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
11 申報總價額年息10%為限；而前開規定於租用基地建築房屋
12 之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明
13 文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法
14 定地價而言；且法定地價，依土地法第148條規定，係指土
15 地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區
16 域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規
17 定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價，未於
18 該期間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價。又基地
19 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
20 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
21 受利益等，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
22 總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號民事
23 判例意旨參照）。經查：

24 1.按凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損
25 害時，如該他人之返還利益請求權均應適用民法第126條租
26 金之5年短期時效（最高法院49年台上字第1730號民事判
27 決、65年度第5次民庭庭推總會會議決定、66年度第7次民庭庭
28 推總會會議決議、95年度第17次民事庭會議決議、臺灣高等法
29 院97年法律座談會民事類提案第3號研討結果、最高法院102
30 年度台上字第2209號民事判決意旨、104年度台上字第330號
31 民事判決意旨、106年度台上字第2054號民事裁定意旨參

01 照)，是不動產遭他人無權占有時，所有權人依民法第179
02 條請求無權占有人給付相當於租金之不當得利，應適用5年
03 短期消滅時效，被告王子宥主張時效抗辯，為有理由，原告
04 請求相當於租金之不當得利，超過5年之部分，因原告之請
05 求權已罹於時效，不應准許。

06 2.系爭土地為中華民國所有，為原告所管理，承租人王睿祥於
07 92年1月1日至101年12月31日與原告訂有系爭土地耕地租賃
08 契約，王睿祥於110年5月23日死亡，有國有耕地租賃契約
09 書、相驗屍體證明書聲請表、警詢筆錄、土地勘查清冊、照
10 照片附卷足憑（本院卷第107、112-113、143-177頁），前
11 開期間王睿祥確有使用系爭土地之事實，其繼承人即被告王
12 子宥於租約終止後未騰空交還土地，依被告王子宥陳述：王
13 清源跟我父親王睿祥吵架，王清源就搬出去沒有住在那裡。
14 王清源於警詢中稱並未與王睿祥同住（本院卷第109-110
15 頁）；偵訊中稱：沒有與王睿祥同住，好幾年沒聯絡了等
16 語。經本院依職權調閱新竹地方檢察署110年度相字第318號
17 卷查明。被告王清源於本院中之陳述與其警詢、偵訊中之陳
18 述稍有未符，或係因不願拆除系爭房屋而為之陳述，應以與
19 被告王子宥陳述相符之警詢、偵訊之陳述為可採。原告未舉
20 證被告王清源無權占有系爭土地，原告此部分主張，尚不足
21 憑，則王睿祥無權占用原告所管理之系爭土地，獲有相當於
22 租金之利益，由被告王子宥繼承（本院卷第119-122頁），
23 並致原告受有相當於租金之損害，依系爭土地國有耕地租賃
24 契約書之租賃期間至101年12月31日止，王睿祥於102年1月1
25 日起即有無權占用系爭土地之事實，揆諸前揭說明，本件原
26 告係於111年11月16日起訴，有本院收狀戳章可佐（本院卷
27 第11頁），應自斯時起發生時效中斷之效力，原告得請求相
28 當於租金之不當得利期間，為自本件訴訟繫屬本院之日即11
29 1年11月16日往前回溯5年（即106年11月15日起至111年11月
30 16日止），則原告請求被告王子宥於繼承被繼承人王睿祥之
31 遺產範圍內，給付自106年11月15日起至111年11月16日、11

01 1年11月17日起至112年4月30日止，無權占有系爭土地之相
02 當於租金之不當得利，即屬有據。被告王子宥迄今未返還系
03 爭土地，亦未支付對價，有到期不履行給付相當於租金之不
04 當得利之虞，則原告主張其就尚未到期之相當於租金不當得
05 利有預為請求之必要，即請求上開被告王子宥於繼承被繼承
06 人王睿祥之遺產範圍內，自112年5月1日起至返還無權占用
07 土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利，為有理由，
08 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 3.再查，系爭土地於106至108年度之申報地價均為每平方公尺
10 4,100元、109至111年度之申報地價均為每平方公尺4,200元
11 一情，有公告土地現值及公告地價在卷可稽，本院審酌被告
12 王清源所有之系爭號房屋為一層樓建築，房屋旁搭設鐵皮
13 屋，房屋前方堆置雜物長有雜草，並設有水泥地，碎石地，
14 堆置盆栽等物品，上開房屋及附近房屋均為老舊建物，位於
15 巷弄內，商業活動不甚活絡等情，有本院勘驗筆錄、現場照
16 片等在卷可佐（本院卷第57-61頁），認原告請求以系爭土
17 地申報總價額年息5%計算相當於租金之損害，尚屬適當。

18 4.本件依系爭土地歷年申報地價106年至108年之公告地價為4,
19 100元，109年度至111年度之公告地價為4,200元，以此計算
20 本件不當得利，依照原告主張之相當於租金不當得利，則原
21 告請求被告王子宥於繼承被繼承人王睿祥之遺產範圍內給付
22 自106年11月15日起至111年11月16日、111年11月17日起至1
23 12年4月30日止，共計589,444元(計算方式如附表所示)，又
24 自112年5月1日起至返還系爭土地前，按月給付9,088元，均
25 屬有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准
26 許。

27 (四)、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
28 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
29 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
30 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
31 付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴

01 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
02 與催告有同一效力，民法第233條第1項前段、第203條、第2
03 29條第2項均有規定。準此，原告就相當於租金之不當得利
04 請求自更正聲明起訴狀繕本送達被告王子宥(112年6月12日
05 寄存送達，送達證書見本院卷第85頁，依民事訴訟法第138
06 條第2項規定，寄存送達，自寄存之日起，經十日發生效力)
07 翌日即112年6月23日起，至清償日止，按週年利率5%計算之
08 利息，應予准許。

09 四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條等規定，請求被告
10 王子宥應於繼承被繼承人王睿祥之遺產範圍內將系爭地上物
11 拆除並返還系爭土地予原告，被告王子宥於繼承被繼承人王
12 睿祥之遺產範圍給付原告如主文第2項所示之金額，為有理
13 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

14 五、本判決主文第一項至第二項原告勝訴部分，原告陳明願供擔
15 保，聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准
16 許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應
17 併予駁回。

18 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
19 及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一
20 論列，附此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

23 民事第一庭 法官 林麗玉

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

28 書記官 高嘉彤

29 附表：

新竹市○○段00○○地號土地						
占用期間	申報地價 (元/m ²) (新臺幣 /元)	占用面 積(m ²)	年息	每月相當租金 之不當得利 (新臺幣/元 計,元以後無 條件捨去)	期間	相當租金之不 當得利金額 (新臺幣/元)
民國(下同)106年 11月15日至108年 12月31日	4,100	519.34	5%	8,872	2年1月16日	221,800+4,731 =226,531
109年1月1日至11 1年11月16日	4,200	519.34	5%	9,088	2年10月15日	308,992+4,543 =313,535
111年11月17日至 112年4月30日	4,200	519.34	5%	9,088	5月13日	45,440+3,938= 49,378
小計						589,444元