

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度沙簡字第443號

原告 農業部林業及自然保育署臺中分署

法定代理人 張弘毅

訴訟代理人 蕭嘉豪律師

被告 張琴德

張琴通

上列當事人間返還林地事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○里區○○○段000地號土地上，如附圖所示之編號A（面積113.29平方公尺）之地上物拆除，並將前開土地騰空後返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣2,166元，及自民國113年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國113年3月16日起至返還上開土地止，按月連帶給付原告新臺幣34元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣64,575元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落於臺中市○里區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）為國有土地，為八仙山事業區第2林班假9地號，所有權人為中華民國，使用分區為森林區、使用地類別為林業用地，原告為管理機關。被告張琴德前與行政院農業委員會林務局東勢林區管理處（原告改制前）簽訂國有林地

暫准使用租賃契約書（下稱前開租賃契約），租約面積0.007公頃（即70平方公尺），租期自民國90年9月1日起至99年8月31日止。前開租賃契約已於99年8月31日屆期，被告張琴德未於租約屆滿前1個月申請續租而視為放棄，應無條件將系爭土地恢復原狀並交還原告。又被告張琴德有未經出租機關之核准而在系爭土地上建築房屋如改建、增建、擴建或其他變動等違反租約約定之情形，亦不符續租換約規定，原告分別於111年9月23日、112年2月14日、112年4月25日發函通知被告張琴德，請其期完成改正，被告張琴德均未回應。原告曾於112年2月4日至系爭土地現場進行會勘，會勘情形為：「兩棟建物緊鄰，有各自出入口，增建房舍目前尚有使用，居住人為被告張琴通。」並經被告張琴德、被告張琴通（下稱被告2人）親自簽名，則被告張琴通為系爭土地上建物之使用人，亦屬本件之請求對象。是以，被告2人使用系爭土地搭建地上物為無權占有，原告為系爭土地之管理機關，自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告2人拆除地上物，並將系爭土地回復原狀後返還原告。另被告2人無權占有使用系爭土地，同時使原告受有相當於租金之損害，依民法第179條規定，原告自得請求被告2人給付相當於租金之利益，被告2人所受利益以申報地價百分之5計算為適當。被告2人應給付回溯5年期間之相當於租金之不當得利2,166元，及法定遲延利息；另被告2人應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還系爭土地止，每月給付34元。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段、及第179條之規定提起本件訴訟請求被告給付。並請求法院判決：（一）被告應將坐落於臺中市○里區○○○段000地號土地上，如附圖所示之編號A（面積113.29平方公尺）之地上物拆除，並將前開土地騰空後返還原告。（二）被告應連帶給付原告2,166元，及自113年4月11日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）被告應自113年3月16日起至返還上開土地止，按月連帶給付原告34元。（四）訴訟費用由被告負擔。（五）願供擔保，

01 請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：被告年事已高，如果拆除房屋，就沒有地方可以
03 住，希望可以繼續住到過世為止。

04 三、得心證之理由：

05 （一）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。民法第767條第1項
07 定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
08 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非
09 無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
10 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
11 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院
12 72年度台上字第1552號民事裁判意旨參照）。經查：原告
13 主張系爭土地為國有土地，為八仙山事業區第2林班假9地
14 號，所有權人為中華民國，使用分區為森林區、使用地類
15 別為林業用地，原告為管理機關之事實，已據提出土地登
16 記第一類謄本為證。又被告2人占有使用系爭土地如附表
17 所示A部分（面積113.29平方公尺）之事實，並經本院勘
18 驗現場及囑託臺中市豐原地政事務所測繪屬實，此有本院
19 勘驗筆錄、臺中市豐原地政事務所復本院函附之附圖（即
20 該所複丈日期113年10月21日土地複丈成果圖）在卷可
21 憑，且為被告所不爭執，堪信原告主張之前揭事實為真
22 正。

23 （二）被告2人所有之如附圖所示編號A地上物（面積113.29平方
24 公尺）坐落在系爭土地上，有如前述。依前開說明，被告
25 2人就系爭地上物，占有使用系爭土地具有正當合法權源
26 之有利於己事實，自應負舉證之責，惟被告2人就此有利
27 於己事實，並未提出證據就該等占有具有正當合法權源之
28 事實加以證明，自無從為有利被告之認定。準此，原告主
29 張被告2人所有如附圖所示編號A地上物（面積113.29平方
30 公尺）無權占有系爭土地，堪予憑採。從而，原告基於系
31 爭土地管理機關之地位，依民法第767條物上請求權之法

律關係，請求被告2人將如附圖所示編號A地上物（面積113.29平方公尺）拆除，並將前開土地騰空後返還原告，為有理由，應予准許。

（三）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條前段所明定。次按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，亦屬社會通常之觀念（最高法院61年度臺上字第1695號判例參照）。又無權使用他人土地者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。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百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文，此於城市地方基地租賃之租金準用之，同法第105條亦有明文。所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定地價，而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價，此有關房屋及基地租賃計收租金之上限規定，於請求返還相當於租金利益之事件，自應據為計算利益之標準。惟前揭土地法第97條所謂以百分之10為限，乃基地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算之，計算相當於租金之損害，除應以不動產之價值為基礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，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88年度台上字第1894號、3331號判決意旨參照）。經查：被告2人係無權占用系爭土地如附圖所示編號A（面積113.29平方公尺），已如前述，對原告而言自無正當使用權源，被告為屬無法律上之原因而受有利益，致原告受有損害。則原告請求被告2人返還因占有系爭土地所受相當於租金之不當得利，為屬有據。再者，原告請求被告給付迄至返還前開占用土地之日止之未到期不當得利給付性質，雖為將來給付之訴，但被告對於已到期之不當得利迄未給付，顯然有到期不為履行之虞，原告自有預為請求之必要，是原告

此部分請求，亦屬有據。又系爭土地108年1月申報地價為每平方公尺100元、自109年1月起至113年1月之申報地價均為每平方公尺72元，並佐以系爭土地所處位置、經濟價值，及被告占有係供自住等情，本院認為被告2人無權占用如附圖所示編號A（面積113.29平方公尺）土地，應按系爭土地前揭申報地價之年息百分之5計算其相當於租金之不當得利，為屬適當。準此，原告請求被告2人連帶給付原告5年內相當於租金之不當得利2,166元（計算式： $452+408+408+408+408+83=2166$ ），及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自原告起訴翌日即113年3月16日起至被告2人返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告不當得利34元（計算式： $72\text{元}/\text{平方公尺}\times 5\%\times 113.29\text{平方公尺}\div 12\text{月}=34\text{元}$ ，元以下四捨五入），為屬有據，應予准許。至於原告請求被告2人連帶給付原告5年內相當於租金之不當得利2,166元，及自113年4月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中利息起算日超過部分為無理由，應予駁回。

（四）綜上所述，原告依前述法律關係，請求：1、被告應將坐落於臺中市○里區○○○段000地號土地上，如附圖所示之編號A（面積113.29平方公尺）之地上物拆除，並將前開土地騰空後返還原告。2、被告應連帶給付原告2,166元，及自113年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3、被告應自113年3月16日起至返還上開土地止，按月連帶給付原告34元，均有理由，應予准許。

五、原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應由法院主動宣告原告於本判決確定前，即可依本判決命給付內容對被告財產聲請強制執行，並且依據同法第392條第2項規定，由法院主動宣告被告如果預先提供擔保之後，就可免為假執行。至於原告請求不被允許部分的假執行聲請沒有理由，應予駁回（即利息起算日超過部分）。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果

01 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

04 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

05 法 官 劉國賓

06 以上為正本，係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
08 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
09 訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

11 書記官