

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第420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 宏興育樂事業股份有限公司

法定代理人 翁天保

訴訟代理人 劉庭瑋

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○段00○00地號土地上如附圖編號B部分所示地上物（面積186平方公尺）、編號C部分所示白色二層貨櫃（面積170平方公尺）、編號E部分所示招牌柱子（面積0.15平方公尺）、編號F部分所示草皮（面積154.85平方公尺）、編號G部分所示鐵皮地上物（面積823平方公尺）、編號H、I、J部分所示貨櫃（面積分別為15、13、14平方公尺）拆除，並將上開土地及如附圖編號D1部分所示通道（面積127平方公尺）返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣289,327元，及自民國111年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國111年6月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣13,777元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

01 六、本判決第一項於原告以新臺幣2,806,000元為被告供擔保
02 後，得假執行。但被告如以新臺幣8,416,800元為原告預供
03 擔保，得免為假執行。

04 七、本判決第二項於原告以新臺幣97,000元為被告供擔保後，得
05 假執行。但被告如以新臺幣289,327元為原告預供擔保，得
06 免為假執行。

07 八、本判決第三項各期清償期屆至部分，於原告以每期新臺幣5,
08 000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以每期新臺幣1
09 3,777元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序事項：

13 一、按國有財產撥由各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，
14 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，
15 向准由管領機關起訴，代國家主張所有人之權利（最高法院
16 51年台上字第2680號判決意旨參照）。經查，本件坐落臺中
17 市○○區○○段○○○段00○00地號土地（下稱70之56地號
18 土地）登記為中華民國所有，管理者為財政部國有財產署，
19 有70之56地號土地查詢資料在卷可憑（見本院卷(一)第17
20 頁）。又財政部國有財產署為應轄區業務需要，得設分署，
21 並特設北區、中區、南區分署，由各分署掌理轄區內之國有
22 財產之管理、國有財產法務案件之處理等事項，財政部國有
23 財產署組織法第5條、財政部國有財產署各分署組織準則第1
24 條、第2條第2、6款亦有明文。基此，70之56地號土地既屬
25 原告管理之國有財產，則本件原告以管理機關之地位代表國
26 家訴請被告拆除地上物、返還土地及給付不當得利，自具當
27 事人適格。

28 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
29 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
30 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
31 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。經

01 查，原告起訴時原聲明第1至3項為：「(一)被告應將70之56地
02 號土地上如原證二略圖①、③、⑥所示之貨櫃屋、鐵柱招
03 牌、柏油地、土石地、木麻黃樹、棚房、水泥地、冷氣水
04 塔、鐵桶、堆放雜物等地上物（實際面積以實測為準）拆
05 除，並將上開占用部分土地返還予原告。(二)被告應給付原告
06 新臺幣（下同）355,569元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自民國110
08 年1月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告14,
09 180元」（見本院卷(一)第13頁）；嗣於訴狀送達後，更正聲
10 明第1至3項如主文第1至3項所示（見本院卷(一)第237頁）。
11 核原告更正聲明第1項請求被告拆除之範圍、面積部分，屬
12 不變更訴訟標的而更正事實上陳述；其更正聲明第2項請求
13 被告給付之金額、遲延利息起算日及聲明第3項部分，則屬
14 減縮應受判決事項之聲明，均與法無違，應予准許。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張：70之56地號土地為中華民國所有，原告為管理機
17 關。詎70之56地號土地如附圖（即臺中市清水地政事務所複
18 丈日期110年11月23日土地複丈成果圖）編號B、C、D1、E、
19 F、G、H、I、J部分所示土地（下合稱系爭土地）現遭被告
20 無權占有，並於其上放置地上物、白色二層貨櫃、招牌柱
21 子、鐵皮地上物、貨櫃及鋪設草皮，被告無法律上原因受有
22 相當於租金利益之不當得利，致原告受有損害。爰依民法第
23 767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告將系爭土
24 地上之地上物、白色二層貨櫃、招牌柱子、鐵皮地上物、貨
25 櫃及草皮拆除，將系爭土地返還予原告，並給付原告相當於
26 租金利益之不當得利等語。並聲明：(一)如主文第1至3項所
27 示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：70之56地號土地係分割自同段70之37地號土地，
29 同段70之37地號土地係分割自同段70之11地號土地（下稱分
30 割前70之11地號土地）。分割前70之11地號土地管理機關原
31 為交通部臺中港務局（改制後為臺灣港務股份有限公司臺中

港務分公司，下稱臺中港務局），被告於87年3月間與臺中港務局簽訂「梧棲漁港土地契約（下稱系爭租約）」，約定由被告向臺中港務局承租分割前70之11地號土地全部，租賃期間自87年6月1日起至95年5月31日止。嗣分割前70之11地號土地之管理機關於88年9月4日變更為原告，由原告繼受系爭租約之出租人地位。又系爭租約租期屆滿後，被告仍繼續使用分割前70之11地號土地，原告均未向被告表示反對之意思，是依民法第451條規定，應視為兩造已默示更新系爭租約，則被告基於系爭租約占有自分割前70之11地號土地分割出之系爭土地，即非無權占有，原告請求被告返還系爭土地及給付相當於租金利益之不當得利，應無理由等語，資為抗辯。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，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭土地上之地上物、白色二層貨櫃、招牌柱子、鐵皮地上物、貨櫃及草皮拆除，並將系爭土地返還予原告，為有理由：

1.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項前段及中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2.經查，分割前70之11地號土地於90年12月25日分割出同段70之37、70之38地號土地，同段70之37地號土地再於92年4月18日、108年7月18日分別分割出同段70之39、70之56地號土地，及70之56地號土地現為中華民國所有，並由原告管理，且被告現占有使用系爭土地，並於系爭土地上放置如附圖編號B部分所示地上物、編號C部分所示白色二層貨櫃、編號E部分所示招牌柱子、編號F部分所示草皮、編號G部分所示鐵

01 皮地上物、編號H、I、J部分所示貨櫃等事實，有土地登記
02 謄本、地籍圖謄本、分割合併地號查詢結果在卷可參（見本
03 院卷(一)第121至125頁、本院卷(二)第9頁），且經本院會同兩
04 造及臺中市清水地政事務所人員到場履勘測量，製有土地複
05 丈成果圖、勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（見本院卷(一)第19
06 1至215頁），堪認為真實。

07 3.原告主張被告無權占有系爭土地，為被告所否認，並以前詞
08 置辯，則依前開說明，即應由占有人即被告就其占有系爭土
09 地係有正當權源之事實負舉證之責，始符舉證責任分配之原
10 則。被告固抗辯其與臺中港務局間有成立系爭租約，嗣原告
11 承受系爭租約之出租人地位，系爭租約並發生默示更新之效
12 力，故被告占有系爭土地並非無權占有等語。惟查，觀諸被
13 告所提系爭租約（提示本院卷(一)第319至332頁），可知被告
14 於87年3月間向臺中港務局承租之範圍為「分割前70之11地
15 號土地內面積3,200平方公尺之土地」（見本院卷(一)第322
16 頁），又臺中港務局前對被告提起返還租賃物等訴訟，經本
17 院96年度重訴字第406號請求返還租賃物等事件受理（下稱
18 前案訴訟），觀諸被告於前案訴訟提出之梧棲漁港出租土地
19 平面圖（測量日期：87年2月5日，見前案訴訟一審卷第90至
20 91頁）及前案訴訟委請改制前臺中縣清水地政事務所製作之
21 土地複丈成果圖（見本院卷(一)第95頁），可知被告於87年3
22 月間向臺中港務局所承租分割前70之11地號土地內面積3,20
23 0平方公尺之土地，其範圍均位於鑑測日期97年1月31日時之
24 同段70之38地號土地內，而不包含當時之同段70之37地號土
25 地，足見被告於87年3月間向臺中港務局承租之土地範圍自
26 始即不包含嗣後自同段70之37地號土地分割出之70之56地號
27 土地，則被告占有使用系爭土地，自不具正當合法權源。被
28 告雖另抗辯前案訴訟與本件訴訟無關，且被告於87年3月間
29 向臺中港務局承租之土地範圍為分割前70之11地號土地全部
30 面積5,400平方公尺之土地等語。然被告自承其申請與臺中
31 港務局簽訂系爭租約時，雖申請承租分割前70之11地號土地

全部面積5,400平方公尺之土地，惟審查後系爭租約記載之租賃範圍僅有分割前70之11地號土地面積3,200平方公尺之土地（見本院卷(二)第43頁），即堪認定被告、臺中港務局僅有就分割前70之11地號土地面積3,200平方公尺之土地達成租賃之合意。此外，被告復未提出其他證據證明其與臺中港務局簽訂系爭租約時有就系爭土地之範圍達成租賃之合意，則本件顯難逕為有利被告之認定，是被告此部分抗辯，自非可採。

4.基此，被告無權占用系爭土地，妨害原告所有權之行使，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將70之56地號土地如附圖編號B部分所示地上物、編號C部分所示白色二層貨櫃、編號E部分所示招牌柱子、編號F部分所示草皮、編號G部分所示鐵皮地上物、編號H、I、J部分所示貨櫃拆除，並將系爭土地返還予原告，自屬有據，應予准許。

(二)原告依民法第179條規定，請求被告給付289,327元，並自111年6月1日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告13,777元，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。請求返還不當得利，既以無法律上之原因而受利益致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院61年度台上字第1695號判決、104年度台上字第715號判決意旨參照）。經查，被告自承其自簽訂系爭租約之87年6月1日起即占有使用系爭土地迄今，堪認被告無法律上原因而受有使用系爭土地之利益，致原告受有損害。又被告僅繳納70之56地號土地使用補償金至109年8月止，有繳款人收執聯為證（見本院卷(一)第159至166頁），故

原告依民法第179條規定，請求被告給付自109年9月1日起至返還系爭土地予原告之日止相當於租金利益之不當得利（見本院卷(一)第278頁），自屬有據。

2.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10%為限；第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之；所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、第105條、土地法施行法第25條定有明文。上開規定所謂以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業之繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決意旨參照）。又按出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之5，國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款亦有明定。茲審酌系爭土地為公有土地，且被告占有系爭土地係搭設地上物、貨櫃、招牌柱子之用，認原告主張依系爭土地各年度申報地價年息5%計算相當於租金利益之不當得利，應屬適當。又70之56地號土地109年至111年之申報地價為2,200元／平方公尺，有70之56地號土地地價謄本附卷可查（見本院卷(一)第337頁），是原告請求被告返還自109年9月1日起至111年5月31日相當於租金之不當得利289,327元（計算式：申報地價2,200元×系爭土地面積1,503平方公尺×5%×21／12月＝289,327.5元，小數點以下捨去），並請求被告自111年6月1日起至返還系爭土地予原告之日止按月返還相當於租金利益之不當得利13,777元（計算式：申報地價2,200元×系爭土地面積1,503平方公尺×5%÷12月＝13,777.5元，小數點以下捨去），應屬有據；逾此部分之請求，則屬無憑。

3.末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，或依督促程序送達支付命令，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條定有明文。本件原告對被告前開已屆期之289,327元不當得利債權，屬無確定期限之給付，是依前開規定，應自原告催告請求被告負給付責任即民事更正聲明狀繕本送達被告之翌日，起算遲延利息。查本件民事更正聲明狀繕本於111年6月20日送達被告，為兩造所不爭執（見本院卷(一)第312頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給付自111年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

四、綜上所述，被告無權占有原告所有之系爭土地，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將70之56地號土地如附圖編號B部分所示地上物、編號C部分所示白色二層貨櫃、編號E部分所示招牌柱子、編號F部分所示草皮、編號G部分所示鐵皮地上物、編號H、I、J部分所示貨櫃拆除，並將系爭土地返還予原告；及依民法第179條規定，請求被告給付原告289,327元，及自111年6月21日起至清償日止之法定遲延利息，暨自111年6月1日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告13,777元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 112 年 8 月 25 日

民事第二庭 審判長法官 呂麗玉

法官 吳怡嫻

法官 鄭百易

上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

書記官 賴亮蓉