

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2124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 朱朝平

劉佳樺

劉衍麟

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告朱朝平應將坐落於臺中市○○區○○○段000000地號土地上，如臺中市太平地政事務所112年12月25日土地複丈成果圖所示標示C部分面積286平方公尺之鐵皮暨坐落之水泥地基除去騰空，並將土地返還予原告。
- 二、被告朱朝平應給付原告新臺幣6,518元，及自民國113年5月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。
- 三、被告朱朝平自民國113年3月1日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣53元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告朱朝平負擔5%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項，於原告以新臺幣47,000元供擔保後，得假執行。但被告朱朝平如以新臺幣143,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項，得假執行。但被告朱朝平如以新臺幣6,518元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項所命各期給付已到期部分，得假執行。但被告朱朝平如以每期新臺幣53元為原告預供擔保，得免為假執

01 行。

02 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分

05 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，

06 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財

07 產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最

08 高法院51年度台上字第2680號裁判意旨參照）。查：坐落於

09 臺中市○○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）登

10 記所有權人均為中華民國，管理者均為財政部國有財產署，

11 此有土地建物查詢資料（見本院卷第15頁）在卷可稽，而原

12 告為系爭土地管理機關即財政部國有財產署下轄獨立之行政

13 機關，並非其內部單位，且系爭土地係屬原告業務職掌範

14 圍，是系爭土地確由原告管領使用，其即得代國家主張所有

15 權人之權利甚明。據此，原告以被告無權占有系爭土地為

16 由，訴請拆除地上物返還土地及給付相當於租金之不當得

17 利，即係以管理機關地位代表國家起訴，行使所有權人之權

18 利，即無不合，應准許之。

19 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之

20 基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更

21 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴

22 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告

23 起訴時訴之聲明為：(一)被告朱朝平應將坐落於臺中市○○區

24 ○○○段000000地號土地上，如原證2之略圖所示之檳榔、

25 果樹、竹子、鐵皮棚房等地上物（詳以地政機關實測為準）

26 除去騰空，並將土地返還予原告；(二)被告朱朝平應給付原告

27 新臺幣（下同）51,587元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清

28 償日止，按週年利率5%計算之利息。並自民國112年7月1日

29 起至返還土地之日止，按月給付原告781元；(三)願供擔保，

30 請准宣告假執行。本件訴訟繫屬中，經本院會同原告、被告

31 朱朝平、臺中市太平地政事務所人員至現場屢勘，由臺中市

01 太平地政事務所繪製112年10月4日平土測字第101000號土地  
02 複丈成果圖（下稱附圖）。原告先於112年3月5日追加已於  
03 起訴前即109年3月26日死亡之王秀月為被告，嗣於113年5月  
04 24日以民事追加被告暨更正聲明狀更正以王秀月之繼承人劉  
05 佳樺、劉衍麟為被告，並變更聲明如後開原告聲明所示。經  
06 核原告更正追加被告部分，係本於系爭地上物占用系爭4469  
07 -1地號土地之同一事實而為請求，故原告此部分追加，核與  
08 前揭規定相符，核屬適法，應予准許。又原告上開變更訴之  
09 聲明，屬更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，亦屬適  
10 法，應予准許。

## 11 貳、實體部分

### 12 一、原告主張：

13 系爭土地係中華民國所有，由原告管理。被告朱朝平、劉佳  
14 樺、劉衍麟(下稱被告等3人)無權占用系爭土地，系爭土地  
15 地上物現況為種檳榔、果樹、竹子、鐵皮棚房等，原告爰依  
16 民法第767條規定請求被告等3人應將前揭地上物除去騰空，  
17 並將系爭土地返還原告。另被告等3人無權占用系爭土地，  
18 因此受有相當於租金之不當得利，原告依不當得利返還請求  
19 權請求被告給付不當得利：(一)如附圖標示A、B所示，地上物  
20 為竹林、檳榔、果樹等占用共約7,151平方公尺，於土地法  
21 第110條限度內，以申報地價年息5%計算，請求被告給付自  
22 10年8月1日起至113年2月29日止之不當得利56,038元，並自  
23 113年3月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告760  
24 元；(二)如附圖標示C所示，共286平方公尺，地上物為鐵皮  
25 屋，於土地法第97條限度內，以申報地價年息5%計算，請  
26 求被告給付自107年3月1日起至113年2月29日止之不當得利  
27 6,518元，並自113年3月1日起至返還系爭土地之日止，按月  
28 給付原告53元。並聲明：1.被告等3人應將坐落於系爭土地  
29 上，如附圖所示標示A部分面積4615平方公尺之竹林、標示B  
30 部分面積2536平方公尺之檳榔、果樹等、標示C部分面積286  
31 平方公尺之鐵皮屋暨座落之水泥地基除去騰空，並將系爭土

01 地返還予原告。2.被告等3人應給付原告62,556元，暨自更  
02 正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
03 之利息。並自113年3月1日起至返還土地之日止，按月給付  
04 原告813元。倘被告一人已為給付，其餘被告於已給付範圍  
05 內免除給付義務。3.願供擔保，請准宣告假執行。

## 06 二、被告部分：

### 07 (一)被告朱朝平則以：

08 系爭土地上之地上物並非其所種植或興建，其僅是提出承租  
09 聲請而已，但原告不准，故其並無占用系爭土地。系爭鐵皮  
10 屋及地上物均是訴外人王秀月所興建及種植，電錶是王秀月  
11 聲請的。南華街1號是坐落在被告朱朝平土地之房子，該房  
12 子亦是被告朱朝平所有，並不是本件鐵皮屋，而被告朱朝平  
13 向國有財產署聲請承租時，係用被告朱朝平之房屋門牌號碼  
14 為聲請，所以被告朱朝平將門牌掛在本件鐵皮屋上，但國有  
15 財產署不同意承租，被告朱朝平亦未將門牌拿下來等語，資  
16 為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供  
17 擔保，請准免為假執行。

### 18 (二)被告劉佳樺、劉衍麟則以：

19 以前有租約，但被告劉佳樺、劉衍麟及母親王秀月已離開30  
20 幾年，而王秀月生前曾提過，其已將系爭土地返還林場，已  
21 無承租等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受  
22 不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

## 23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張之系爭土地上有附圖所示A部分之竹林、B部分之檳  
25 榔、果樹、C部分之鐵皮暨坐落之水泥地基分別占用之事  
26 實，業據其提出土地建物查詢資料、系爭土地現況圖及現場  
27 照片、土地登記第二類謄本、地籍圖謄本等件為證，並經本  
28 院於112年11月29日會同臺中市太平地政事務所人員勘驗現  
29 場，製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可稽。本院綜合上開證  
30 據調查結果，自堪信原告之主張為真實。

31 (二)按繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除

01 本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，  
02 民法第1147條、第1148條第1項定有明文。次按國有財產撥  
03 給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使  
04 用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管  
05 領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年台  
06 上字第2680號判例意旨參照）。復按所有人對於無權占有或  
07 侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得  
08 請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。而以  
09 無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以非無權  
10 占有資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證  
11 責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，  
12 舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理  
13 由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨、85年度台上  
14 字第1120號判決意旨參照）。再按房屋之拆除為一種事實上  
15 之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限（最  
16 高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照）。查，系爭土  
17 地為國有，而原告為系爭土地之管理人（見本院卷第15  
18 頁），是被告等3人就占有系爭土地之部分，自應舉證證明  
19 其有何占有權源，否則被告即為無權占有。

20 (三)系爭地上物中，附圖所示編號A、B部分面積分別為4615平方  
21 公尺之竹林及2536平方公尺之檳榔、果樹等，被告朱朝平否  
22 認為其所有（見本案卷第59頁），而王秀月已身亡，原告亦  
23 無法舉證為被告等3人所有，且參以附圖所示編號A竹林及編  
24 號B檳榔、果樹已附合於系爭土地，而歸不動產所有人即中  
25 華民國取得動產所有權，故原告此部分起訴應予駁回。

26 (四)至附圖所示編號C部分，被告朱朝平雖辯稱為王秀月所蓋等  
27 情，惟本院審酌：被告朱朝平110年間向國有財產署聲請承  
28 租系爭土地時稱地上物為其所有、附圖所示C部分之鐵皮暨  
29 坐落之水泥地基係坐落門牌號碼為臺中市○○區○○街0號  
30 之處，而被告朱朝平雖否認附圖C部分之鐵皮暨坐落之水泥  
31 地基為其所有，然自承南華街1號為其房子，而之所以南華

01 街1號的門牌掛在附圖C部分之鐵皮屋上，係因為110年間要  
02 向原告聲請承租系爭土地，但原告未同意，因故忘了取下，  
03 至於王秀月之戶籍也在南華街1號之緣由，係因為他們那邊  
04 的門牌都一樣、他的鄰居可以證明那邊是王秀月在使用，他  
05 再陳報證人之姓名云云(見本院卷第122、第123頁)，然被告  
06 朱朝平徒託空言，且事後並未陳報證人乙節，並參酌王秀月  
07 雖為電號：00000000000之之登記用電戶，然其於78年即已  
08 遷出臺中市○○區○○街0號，被告朱朝平82年繼而遷入(本  
09 院卷第115、第199頁)等事實，認定如附圖所示編號C部分上  
10 之鐵皮屋暨坐落之水泥地基係被告朱朝平為所有權人等事  
11 實，揆諸前揭說明，自應由被告朱朝平就其取得占有係有正  
12 當權源之事實，負舉證之責。

13 (五)被告朱朝平既未能舉證證明有何占有系爭土地之正當權源，  
14 從而，原告本於系爭土地管理權人之地位，依民法第767條  
15 第1項規定請求被告朱朝平將附圖所示標示C部分面積286平  
16 方公尺之鐵皮暨座落之水泥地基除去騰空，並將土地返還予  
17 原告，為有理由，應予准許。

18 (六)第按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
19 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能  
20 獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念(最高法院61年  
21 台上字第1695號判例意旨參照)。又城市地方房屋之租金，  
22 以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，而  
23 此項規定於租用基地建築房屋者亦得準用，土地法第97條第  
24 1項、第105條分別定有明文。再所謂土地價額係指法定地價  
25 而言；土地所有人依土地法所「申報之地價」為法定地價，  
26 除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，才以「公告地  
27 價」(並非公告土地現值)百分之八十為其申報地價，土地  
28 法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前  
29 段亦有明文。而土地法第97條關於房屋及基地計收租金之規  
30 定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然亦未嘗不可據為  
31 計算賠償之標準(最高法院49年度台上字第1230號判例參

01 照)。查：本件被告朱朝平無權占有系爭土地上如附圖編號  
02 C部分土地，已如上述，依上開說明，原告因此即受有不能  
03 使用收益而不能獲得相當於租金之利益之損害，兩者間自具  
04 有因果關係，是原告依不當得利之法律關係，請求被告朱朝  
05 平無權占有系爭土地所獲得相當於租金之利益，即屬有據。  
06 次以，系爭土地上，鐵皮、水泥路面及占用面積有附圖可  
07 參，而系爭土地每平方公尺之各年度申報地價如附表所示，  
08 有申報地價查詢資料在卷可憑（見本院卷第103頁）。本院  
09 斟酌系爭土地為國土保安用地（見本院卷第15頁），鄰近為產  
10 業道路、竹林及檳榔樹，目測所及並無商店或公共交通設施  
11 等情事，有勘驗筆錄及現場照片可參（見本院卷第71至第85  
12 頁），應認原告請求以系爭土地申報地價年息5%計算相當於  
13 租金之不當得利數額，核屬公允而妥適。據此，原告依不當  
14 得利之法律關係，請求：被告朱朝平應自107年3月起至113  
15 年2月間及自113年3月1日起至返還上開土地之日止，按年依  
16 占用面積，給付當期申報地價5%之損害金，即屬有據。是  
17 原告自107年3月1日起至113年2月28日止，得就系爭土地請  
18 求之不當得利數額即為6,518元【計算式詳如附表不當得利  
19 金額欄加總金額，元以下無條件捨去（下同）】。而原告自11  
20 3年3月1日起按月得請求之不當得利數額即為53元【計算  
21 式：詳如附表每月應繳欄所示金額】。末按給付無確定期限  
22 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，  
23 自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，  
24 或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催  
25 告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權  
26 人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其  
27 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民  
28 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明  
29 文。本件原告請求被告給付自107年3月起至113年2月止相當  
30 於租金之不當得利6,518元部分，於起訴前已屆清償期，且  
31 係無確定期限之給付，是原告併請求自民事追加被告暨更正

01 聲明狀繕本送達之翌日即113年5月25日（見本院卷第167  
02 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬  
03 有據。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求如主文第1  
05 項所示部分及依民法第179條第1項，請求如主文第2、3項所  
06 示之金額，為有理由，應予准許。至逾此部分之附圖所示編  
07 號標示A部分面積4615平方公尺之竹林、標示B部分面積2536  
08 平方公尺之檳榔、果樹等，因原告無法舉證為被告所有，以  
09 實其說，故此部分起訴為無理由，應予駁回。

10 五、原告及被告朱朝平分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為  
11 假執行，關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當  
12 擔保金額准許之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失  
13 所依附，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核對  
15 判決結果不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

18 民事第六庭 法官 莊毓宸

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
21 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

23 書記官 丁文宏

24 附表：

25

標示	期間	各該年 度申報 地價	面 積 ( 平 方 公 尺 )	每月應 繳 ( 面 積 × 當 年 度 申 報 地 價 × 年 息	占用月 數	不當得 利數額 (元)
----	----	------------------	-----------------------	--	----------	-------------------

				5 % ÷1 2)		
C部分	107年3 月至10 8年12 月	89	286	106	22	2,332
	109年1 月至11 0年12 月	72	286	85	24	2,040
	111年1 月至11 2年12 月	72	286	85	24	2,040
	113年1 月至11 3年2月	45	286	53	2	106
						6,518