

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2534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 陳致璇律師

蕭嘉豪律師

被告 莊寶翰

訴訟代理人 張宏銘律師

上列當事人間請求返還林地事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○○段00地號土地上如附圖編號15(1)所示（面積20.07平方公尺）、編號15(2)所示（面積169.27平方公尺）、編號15(3)所示（面積116.06平方公尺）、編號15(4)所示（面積126.32平方公尺）、編號15(5)所示（面積111.38平方公尺）、編號15(6)所示（面積130.38平方公尺）、編號15(7)所示（面積3.15平方公尺）之地上物拆除或清除，並將前開土地騰空後返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌仟伍佰參拾壹元，及自民國113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國113年7月27日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰肆拾壹元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣柒萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬玖仟柒佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣捌仟伍佰參拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命各期給付已到期部分，得假執行。但被告如以每期新臺幣壹佰肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(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，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年度台上字第2680號裁判意旨參照）。查：坐落臺中市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）登記所有權人為中華民國，管理者為農業部林業及自然保育署，此有土地登記第一類謄本（見本院卷第21頁）在卷可稽，而原告為系爭土地管理機關即農業部林業及自然保育署下轄獨立之行政機關，並非其內部單位，且系爭土地係屬原告業務職掌範圍，是系爭土地確由原告管領使用，其即得代國家主張所有權人之權利甚明。據此，原告以被告無權占有系爭土地為由，訴請返還林地及給付相當於租金之不當得利，即係以管理機關地位代表國家起訴，行使所有權人之權利，於法並無不合，應予准許。

(二) 次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條分別定有明文。查：

- 1、本件原告原起訴聲明第1項係請求「被告應將坐落系爭土地（計3,380平方公尺，面積以實測為準），如甲證7所示之地上物均拆除，並將前開土地騰空後返還原告。」（見本院卷第13頁），嗣經本院會同兩造前往現場履勘及囑託臺中市東勢地政事務所測量後，依實際測量結果，即於民國113年12月24日具狀將前開聲明變更為「被告應將坐落系爭土地（計676.63平方公尺），如土地複丈成果圖所示編號15(1)至15(7)區域之大門、庭院、二層建物、建物、樓梯、水泥地均拆除、清除，並將前開土地騰空後返還原告

告。」（見本院卷第274頁）。經核原告前開所為聲明之變更，乃係因測量結果而確定返還土地之面積後所為事實上之補充及更正，並非訴之變更或追加，於法並無不合，應予准許。

2、又原告原起訴聲明第2項係請求「被告應給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）42,250元，並自繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」及「被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地止，按月給付原告704元。」（見本院卷第13至14頁），嗣經按實際占用面積計算後，遂於113年12月24日具狀將前開請求被告給付之金額減縮及擴張按月給付部分之起算時間，而將前開聲明變更為「被告應給付8,531元，並自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」及「被告應自民事起訴狀繕本送達鈞院之翌日起至返還上開土地止，按月給付原告141元。」（見本院卷第274頁）。經核原告前開所為變更，係擴張及減縮應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實均屬同一，當不甚礙被告之防禦及訴訟終結，既與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告管理之臺中市○○區○○○段00地號系爭國有土地，使用分區為森林區，使用地類別為國土保安用地。被告雖與原告（原行政院農業委員會林務局東勢林區管理處，自112年8月1日改制）簽訂「國有林地出租造林契約書」，惟該租約於100年2月24日租賃期間屆滿後，被告並未申請續租，被告就系爭土地已無使用借貸或租賃關係，則被告無正當權源繼續占有使用系爭土地並搭建如附圖編號15(1)至15(7)所示之大門、水泥空地、庭院、建物、樓梯等地上物（面積合計676.63平方公尺），即屬無權占有。嗣經原告先後於112年5月3日、113年3月27日、113年5月27日發函通知被告應於限期內將系爭地上物拆除並返還土地，惟被告迄今皆未改善。原告為系爭土地管理機關，自得依民法第767條

第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物並將系爭土地回復原狀後返還原告，並依民法第179條之規定，請求被告給付回溯5年期間按當期申報地價（108年為55元、109至113年均為50元）5%計算相當於租金之不當得利8,531元【計算式：805+1,692+1,692+1,692+1,692+959=8,532】，及自民事起訴狀繕本送達本院之翌日起至返還系爭土地止，每月給付141元【計算式：676.63m²×50元/m²×5%÷12月=141元/月，小數點以下四捨五入】。並聲明：(1)被告應將坐落於系爭土地如附圖所示編號15(1)至15(7)區域之大門、庭院、二層建物、建物、樓梯、水泥地等地上物均拆除、清除，並將前開土地騰空後返還原告；(2)被告應給付8,531元，並自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(3)被告應自民事起訴狀繕本送達本院之翌日起至返還上開土地止，按月給付原告141元；(4)原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

(一) 系爭土地即八仙山事業區第133林班假5號國有林地，原係由訴外人詹朝勝向原告前身林務局東勢林管處所承租，租約期間自91年2月25日起至100年2月24日止共9年；詹朝勝於92年3月19日申請興建簡易工寮並經原告核準備查在案，其後詹朝勝將系爭土地之承租權轉讓給被告，在轉讓期間，原告有派人前往查看經確認無誤，並請詹朝勝將原核准範圍外之地上物增建部分拆除後，始同意被告承接租約，並於95年4月25日與被告重新簽訂租約，但租約期間仍自91年2月25日起至100年2月24日止。

(二) 被告承接租約後，均依照租約規定，造林使用，就原有地上物部分並無任何增建，然被告於租期屆滿後聲請續約，原告卻以被告於系爭土地尚有違規地上設施須拆除，始同意辦理續租；另原告於102年4月11日輔導被告申請短期租約，期間自102年1月1日起至104年12月31日止，後續被告欲申請續租換約時，又因債務問題遭法院查封系爭地上物

而經原告延後換約；嗣系爭土地遭人檢舉系爭地上物為違章建築，經臺中市政府都市發展局確認為既存違章建築，致使原告要求被告拆除，並於113年5月27日終止租約並提起本件訴訟。

（三）被告於承租後，即依照詹朝勝所交付且經原告確認之狀態使用，並無將系爭地上物增建或擴建之情，準此，被告並無所謂違反租賃契約之情，則原告以被告有所謂違章建築、違反租約規定、不同意續租，並稱要終止租約，顯有違誤，亦屬權利濫用。又原告係於113年5月27日始發函向被告終止租約，則原告起訴主張被告應給付回溯5年期間相當於租金之不當得利，即屬無據。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：.

（一）原告主張坐落臺中市○○區○○○段00地號土地（面積8,411.47平方公尺，使用分區為森林區，使用地類別為國土保安用地），為中華民國所有，管理機關為原告，被告占有使用系爭土地，並於其上設置如附圖編號15(1)所示之大門（面積20.07平方公尺）、編號15(2)所示之水泥空地（面積169.27平方公尺）、編號15(3)所示之庭院（面積116.06平方公尺）、編號15(4)所示之建物（面積126.32平方公尺）、編號15(5)所示之水泥空地（面積111.38平方公尺）、編號15(6)所示之建物（面積130.38平方公尺）、編號15(7)所示之樓梯（面積3.15平方公尺）等情，業據提出土地登記第一類謄本（見本院卷第21頁）、租地現況照片（見本院卷第45至50、133至136、157至160頁）為證，並經本院於113年11月6日會同兩造前往現場履勘及囑託地政機關測量人員進行測量確認屬實，此有本院勘驗筆錄（見本院卷第147至161頁）、臺中市東勢地政事務所113年11月22日中東地二字第1130012764號函檢送之土地複丈成果圖（見本院卷第225至227頁）、系爭地上物現場照片（見

01 本院卷第303至331頁)在卷可稽，被告對此亦不爭執，則
02 原告前開主張，自堪信為真正。

03 (二)按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之
05 虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按
06 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請
08 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
09 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無
10 權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
11 正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號
12 判決意旨參照)。本件被告既不否認其所有如附圖編號15
13 (1)至15(7)所示之地上物，確有占用系爭土地之情，則被告
14 就其占有系爭土地具有合法權源乙節，即應負舉證之責，
15 合先敘明。

16 (三)被告雖以系爭地上物係其前手詹朝勝所興建，其係以受讓
17 自詹朝勝時之現狀使用，並無擴建或增建之情事，並無違
18 約而不得續租之情等情，據以抗辯其非無權占有，並提出
19 90年8月1日、91年9月17日、93年7月10日、94年11月20
20 日、95年6月26日、100年6月15日、110年6月3日、112年5
21 月30日農業部林業及自然保育署航測及遙測分署航照圖
22 (見本院卷第195至209、295至297頁)為證。惟查：

- 23 1、系爭土地原係訴外人詹朝勝於91年10月24日向原告前身行
24 政院農業委員會林務局東勢林區管理處申請承租，雙方訂
25 有「國有林地出租造林契約書」，租賃期間自91年2月25
26 日起至100年2月24日止共9年，承租面積0.3380公頃，嗣
27 經詹朝勝於94年12月21日以總價750萬元，將系爭土地之
28 租賃權連同其上地上物所有權一併轉讓與被告；嗣經被告
29 於95年3月間向原告申請轉讓，經原告核准後，兩造即於9
30 5年4月25日另行簽訂「國有林地出租造林契約書」，但租
31 賃期間仍按前開約定期限至100年2月24日為止；而被告於

95年5月9日給付前開轉讓金完畢後，已取得系爭土地上所有地上物之所有權；此有兩造間所簽訂之國有林地出租造林契約書（見本院卷第23至27頁）、八仙山事業區第133林班竹林清理保育地細測圖（見本院卷第29頁）、訂約紀錄（見本院卷第31頁）、被告與詹朝勝簽訂之轉承讓契約書（見本院卷第211至217頁）、行政院農業委員會林務局東勢林區管理處95年4月25日勢政字第0953103105號函及稿（見本院卷第107至120、251至252頁）、被告與詹朝勝出具之承租國有林地轉讓申請書（見本院卷第255頁）在卷可稽，被告對此亦不爭執（見本院卷第149、161頁）。

2、又訴外人詹朝勝固曾於92年1月2日向原告前身行政院農業委員會林務局東勢林區管理處申請在其承租之系爭土地上搭建臨時性簡易工寮，並經原告於92年1月13日核准在20坪範圍內依規搭建，而詹朝勝搭建完成之簡易工寮乙棟面積65.25平方公尺，約19.7坪，並經原告派員檢驗認符合規定而准予備查，此有行政院農業委員會林務局東勢林區管理處雙崎工作站92年1月13日勢雙字第0923400125號函（見本院卷第103頁）、行政院農業委員會林務局東勢林區管理處92年3月19日勢政字第0923101799號函（見本院卷第105頁）、詹朝勝於92年1月2日出具之切結書（見本院卷第253頁）、行政院農業委員會林務局東勢林區管理處92年1月9日勢政字第0923100178號函稿（見本院卷第259至262頁）、詹朝勝於92年1月2日提出之承租造林地簡易工寮新建申請表、簡易水上保持申請書、工寮平面圖及搭建位置圖等（見本院卷第263至266頁）在卷可稽。

3、而就原告主張被告於95年3月間申請轉讓承租系爭土地時，經派員調查，認詹朝勝擴建部分已拆除完畢、租地界址與承租面積相符及無違規情事，符合續約轉讓條件，始同意被告申請承租轉讓管理，而於95年4月25日與被告另行續約等情，業據提出行政院農業委員會林務局東勢林區管理處承辦人簽呈（見本院卷第252頁）、95年3月15日八

01 仙山事業區第133林班租地造林承租人轉讓地造林情形調
02 查表（見本院卷第254頁）為證。佐以，系爭地上物就其
03 中建物部分，於95年12月申請起課房屋稅時之總面積為14
04 6.2平方公尺，本院民事執行處於105年11月22日為執行查
05 封而測得之面積為153.76平方公尺，而經本院囑託地政機
06 關於113年11月6日測量結果為256.7平方公尺（即附圖編
07 號15(4)、15(6)所示之建物部分），此有臺中市政府地方稅
08 務局東勢分局105年9月9日中市稅勢分字第1054104359號
09 函檢送之106年課稅明細表及平面圖（見本院卷第287至29
10 1頁）、臺中市東勢地政事務所建物測量成果圖（見本院
11 卷第293頁）在卷可稽。

12 4、再者，被告於租期屆滿前之100年2月間有向原告提出續租
13 換約之申請，而原告於100年7月5日會同被告前往現場會
14 勘結果，發現系爭土地內有擅自鋪設水泥道路及2間工寮
15 之情，而認原核准之工寮已經擴大使用及未經申請核准擅
16 自搭建另1間工寮等情，此有行政院農業委員會林務局東
17 勢林區管理處100年7月21日勢雙政字第1003402886號函
18 （見本院卷第121頁）在卷可稽。嗣經臺中市政府都市發
19 展局查報後認系爭地上物係屬100年4月20日以前興建完成
20 之既存違建，而以108年4月18日中市都違字第1080062774
21 號違章建築認定通知書查處在案，此有臺中市政府都市發
22 展局113年11月14日中市都違字第1130261520號函（見本
23 院卷第177至180頁）、行政院農業委員會林務局東勢林區
24 管理處108年3月15日勢政字第1083161188號函（見本院卷
25 第267至268頁）、行政院農業委員會林務局東勢林區管理
26 處108年3月18日勢雙政字第1083400936號函（見本院卷第
27 269至270頁）在卷可稽。

28 5、由此可知，被告抗辯系爭地上物仍係受讓自前手詹朝勝時
29 之原狀，後續並無擴建或增建之情，既與前開事證不符，
30 要難採信。至於，被告提出之歷年航照圖，並無從藉以區
31 辨系爭地上物歷年來具體變化之情形，自無從資為有利於

01 被告之事證。

02 6、至於，被告雖於100年2月間向原告提出續租換約之申請，
03 然因兩造於100年7月5日前往現場會勘結果，發現系爭土
04 地內擅自鋪設水泥道路及2間工寮之違規情事，乃於100年
05 7月21日函請被告限期改善後再辦理續約手續；而原告為
06 持續輔導被告辦理造林，於102年4月11日函請被告限期向
07 該管工作站申請辦理換訂自102年1月1日起至104年12月31
08 日止之短期租約；更在系爭地上物遭本院查封及公開拍賣
09 時，仍於107年8月24日函請被告將拍定結果告知，俾據以
10 辦理續約事宜，此有行政院農業委員會林務局東勢林區管
11 理處100年7月21日勢雙政字第1003402886號函（見本院卷
12 第121頁）、102年4月11日勢雙政字第1023401629號函
13 （見本院卷第123頁）、107年8月24日勢雙政字第1073403
14 587號函（見本院卷第125頁）在卷可稽。

15 7、又原告於兩造租約之租期屆滿後，先後於108年4月1日、1
16 12年5月3日、113年3月27日、113年5月27日函請被告將系
17 爭土地上未經核准搭建並經臺中市政府都市發展局108年
18 查報認定為既存違章建築之工寮部分依法拆除，此有行政
19 院農業委員會林務局東勢林區管理處112年5月3日勢雙字
20 第1123540708號函（見本院卷第33頁）、112年5月31日訪
21 談紀錄表（見本院卷第35頁）、農業部林業及自然保育署
22 臺中分署113年3月27日中雙字第1133540374號函（見本院
23 卷第37至38頁）、原告於113年5月27日寄送予被告之存證
24 信函（見本院卷第39至43頁）、行政院農業委員會林務局
25 東勢林區管理處108年4月1日勢雙政字第1083401108號函
26 （見本院卷第271頁）在卷可稽。

27 8、是以，本件兩造間就系爭土地之租賃契約關係，既已於10
28 0年2月24日因租賃期限屆滿而消滅，則被告既無法提出相
29 關事證以資證明其已依該租約第12條之約定，於租期屆滿
30 前2個月檢具相關書件向原告申請續租並另訂契約，或兩
31 造間另有簽訂短期租賃契約之情，則被告自前開租期屆滿

01 後之100年2月25日起繼續占有使用系爭土地，即屬無權占
02 有。從而，原告依民法第767條第1項前段及中段之規定，
03 請求被告應將系爭土地上如附圖編號15(1)至15(7)所示之地
04 上物拆除或清除並將前開土地返還原告，於法有據，應予
05 准許。至於，被告抗辯原告有權利濫用之情云云，即屬無
06 據，要難採信。

07 (四) 另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
08 其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償
09 還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明
10 文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，
11 為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決
12 參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
13 物申報總價年息百分之十為限，而此項規定於租用基地建
14 築房屋者亦得準用，土地法第97條第1項、第105條分別定
15 有明文。再所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人
16 依土地法所「申報之地價」為法定地價，除非土地所有權
17 人未於公告期間申報地價者，才以「公告地價」（並非公
18 告土地現值）百分之八十為其申報地價，土地法第148
19 條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦有
20 明文。而土地法第97條關於房屋及基地計收租金之規定，
21 於損害賠償事件雖非當然一體適用，然亦未嘗不可據為計
22 算賠償之標準（最高法院49年度台上字第1230號判決參
23 照）。查：

- 24 1、系爭土地為被告無權占用之事實，業如前述，則被告因無
25 權占用系爭土地而受有利益，並致原告受有損害，原告自
26 得對被告請求返還相當於租金之利益。至於，被告就此所
27 辯，即屬無據。
- 28 2、系爭土地位於臺中市石岡區之國有土地，使用分區為森林
29 區，使用地類別為國土保安用地，屬於八仙山事業區第13
30 3林班租地造林地，業如前述，審酌系爭地上物利用系爭
31 土地之經濟價值及所受利益，及系爭土地106年、107至10

8年、109至113年當期申報地價分別為每平方公尺60元、55元、50元，此有地價第一類謄本（見本院卷第279頁）在卷可稽，並依據國有非公用不動產租賃作業程序第55點、國有非公用不動產被占用處理要點第7點、國有非公有不動產使用補償金計收基準表第1項前段之規定，認被告所受相當於租金之利益，應按系爭土地申報地價年息百分之5計算為適當。

3、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自起訴之日即113年7月26日（見本院卷第11頁）往前回溯5年，亦即自108年7月27日起至113年7月26日止共5年之期間，按實際占用面積676.63平方公尺以系爭土地各該年度當期申報總價，依年息百分之5計算相當於租金之不當得利8,531元（實際數額應為8,532元，但原告僅請求8,531元，詳如附表所示，元以下四捨五入），及自起訴狀繕本送達之翌日即113年8月30日（見本院卷第61頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自本件起訴之翌日即113年7月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利141元，即屬正當，應予准許。

（五）綜上所述，原告爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條之規定，請求：①被告應將坐落系爭土地上如附圖編號15(1)至15(7)所示之地上物拆除或清除，並將前開土地騰空後返還原告；②被告應給付原告8,531元，及自113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；③被告應自113年7月27日起至返還前開土地之日止，按月給付原告141元，為有理由，應予准許。

五、假執行部分：

（一）本判決主文第1項，兩造分明陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，本院經核均無不合，爰分別酌定相當金額准許之。

（二）本判決主文第2、3項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告

假執行，原告此部分聲請即無必要。另被告聲請願供擔保請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當金額准許之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
民事第六庭 法 官 巫淑芳

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後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 114 年 2 月 11 日
書記官 吳克雯

附表：

臺中市○○區○○○段00地號土地 被告占用如附圖編號15(1)至15(7)所示部分							
占 用 期 間	申報地價 適用年份	申報地價 (元 / m ²)	占用面積	年息	每月相當 於租金之 不當得利	經歷月數	應繳金額
108.7.27-108.12.31	108年1月	55元	676.63m ²	5%	155元	5又5/31個月	800元
109.1.1-109.12.31	109年1月	50元	676.63m ²	5%	141元	12個月	1,692元
110.1.1-110.12.31	110年1月	50元	676.63m ²	5%	141元	12個月	1,692元
111.1.1-111.12.31	111年1月	50元	676.63m ²	5%	141元	12個月	1,692元
112.1.1-112.12.31	112年1月	50元	676.63m ²	5%	141元	12個月	1,692元
113.1.1-113.7.26	113年1月	50元	676.63m ²	5%	141元	6又26/31個月	964元
合 計							8,532元