臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第587號

原　　告　財政部國有財產署中區分署

000000000000000000

法定代理人　卓翠雲

訴訟代理人　林琦勝律師

　　黃曉薇律師

被　　告　李吉雄

訴訟代理人　陳世川律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年8月18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000地號土地上，如附圖編號A所示面積244.16平方公尺之綠色鐵皮建物暨地基、排風管基座除去騰空、編號B所示面積2.47平方公尺之水泥地刨除、編號C所示面積11.61平方公尺之後側鐵捲門除去騰空、編號D所示面積68.11平方公尺之水泥地刨除、編號E所示面積0.83平方公尺之鐵條除去騰空，並將土地返還予原告。

二、被告應自民國113年9月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣428元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣41萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣122萬9550元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定

有明文。經查，原告之法定代理人原為趙子賢，於訴訟繫屬中變更為卓翠雲，此有財政部民國114年5月19日台財人字第11408614920號函在卷可考，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第137-139頁），核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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3款及第256條分別定有明文。查原告起訴聲明原為：㈠被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如原證二略圖所示190地號㊻㊼之二樓鐵皮棚房、水泥地、庭院、棚架等地上物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，並將土地返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）6715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自114年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告462元。嗣原告依臺中市清水地政事務所115年3月11日清土測字020800號土地複丈成果圖（下稱附圖），補充併減縮聲明為：㈠被告應將坐落系爭土地上，如附圖編號A所示面積244.16平方公尺之綠色鐵皮建物暨地基、排風管基座除去騰空、編號B所示面積2.47平方公尺之水泥地刨除、編號C所示面積11.61平方公尺之後側鐵捲門除去騰空、編號D所示面積68.11平方公尺之水泥地刨除、編號E所示面積0.83平方公尺之鐵條除去騰空，並將土地返還予原告。㈡被告應自113年9月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告428元，依據前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，伊為管理人，被告前與伊訂立租賃契約（下稱系爭租約），租期為102年1月1日起至111年12月31日止。嗣因被告未依約耕作而鋪設水泥地，該租約即遭終止，縱未終止，租期亦已屆至，租賃關係已消滅。詎被告迄今仍以如附圖編號A、B、C、D、E所示面

積之綠色鐵皮建物暨地基、排風管基座、水泥地、後側鐵捲門、鐵條等物（下合稱系爭地上物）無權占有系爭土地而受有利益，使伊受有損害。爰擇一依民法第767條第1項前段、中段、第179條及系爭租約約定，請求被告騰空返還系爭土地及給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上，如附圖編號A所示面積244.16平方公尺之綠色鐵皮建物暨地基、排風管基座除去騰空、編號B所示面積2.47平方公尺之水泥地刨除、編號C所示面積11.61平方公尺之後側鐵捲門除去騰空、編號D所示面積68.11平方公尺之水泥地刨除、編號E所示面積0.83平方公尺之鐵條除去騰空，並將土地返還予原告。㈡被告應自113年9月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告428元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊就系爭土地與原告間已另成立新租約，蓋原告前已發函通知伊繳納租金，可見兩造已就成立新租約為合意。本件係原告拒絕受領租金，原告未在終止新租約前依民法第440條第1項定期催告，該新租約仍具效力。又伊雖有占用如附圖編號A、B、C所示面積之土地，惟編號D、E所示面積土地則非伊所占用等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡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

㈠被告係無權占有系爭土地

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、中段定有明文。另以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人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號裁判要旨可參）。經查：

2.原告主張系爭土地為中華民國所有，原告為管理人；附圖編

號A所示綠色鐵皮屋暨地基、排風管基座（面積244.16平方公尺）、編號B所示水泥地（面積2.47平方公尺）、編號C所示後側鐵捲門（面積11.61平方公尺）、編號D所示水泥地（面積68.11平方公尺）、編號E所示鐵條堆置地（面積0.83平方公尺），占有系爭土地之事實，業據其提出土地建物查詢資料、土地勘查表（使用現況略圖），並經本院分別於114年7月17日、115年2月4日會同兩造暨囑託臺中市清水地政事務所至現場履勘測量，有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖2份在卷可憑（見本院卷第15-18、103-135、149、225-242、255頁），是原告此部分主張之事實，堪信為真。

3.被告固以前詞置辯，並提出財政部國有財產署中區分署（下稱國有財產署）申租案件繳費通知函（下稱系爭通知函，見本院卷第191頁）為據。按國有財產其非公用財產類之不動產而合於國有財產法第42條第1項第2款之規定者，其實際使用人固非不得依該條款規定申請租用，惟既未強制國有財產之管理機關必須與之成立租賃，故上訴人就系爭土地縱合於上開條款規定得申請租用之條件，但被上人財政部國有財產局仍非無斟酌准駁之權（最高法院88年度台上字第1868號、69年度台上字第3741號民事裁判意旨參照）。揆諸上開說明，國有財產署既仍可就已合於租用條件之申租人為斟酌准駁，足認申租人所提出之租用申請，充其量僅屬要約之引誘，此亦可觀原告提供申請承租所用之承租國有非公用不動產申請書有關「申租人承諾事項」欄記載：申請書之填載僅表示申租人「要約之引誘」，申租經受理，非為受理機關為要約或承諾之表示自明（見本院卷第77頁），系爭通知應僅為「要約」。再者，縱認系爭通知函有為承諾之意，依系爭通知函說明欄記載，被告須於112年4月28日辦理承租手續併繳納款項，未於該期限辦理者，該通知即失效並註銷申請案。是自上開文字觀之，顯屬附期限之承諾。而被告未於該期限繳納款項，有國有財產署112年11月17日台財產中租字第11295032580號函可佐（見本院卷第87頁），足認系爭通

知函已失其效力。是兩造之意思表示仍未合致，租賃契約即未有效成立，至為明確。

4.復查，被告分別於110年6月29日、111年7月4日就系爭土地申請租用等節，有系爭通知函及國有財產署111年5月11日台財產中租字第11195013400號函可佐（見本院卷第97頁）。足認系爭租約於租期屆滿前（即111年12月31日）效力即已消滅。而兩造間亦無成立新租賃關係，已如前述，被告復無提出其為有權占有之事證，則被告辯稱為有權占有，要屬無稽。

㈡原告得請求被告拆除系爭地上物及返還系爭土地，及請求被告自113年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告428元

1.無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，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，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號裁判參照）。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額年息10%為限；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，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、土地法施行法第25條分別定有明文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，惟公有土地，以各宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，此觀土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條規定自明。次按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人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，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決參照）。

2.查，附圖編號A、B、C所示部分土地為被告所占有之節，為

被告所不爭執（見本院卷第270頁），又被告前於114年7月17日本院會同兩造及地政事務所人員至現場履勘時，已自承堆放之鐵條為其所有；於115年3月11日再次會同前開人員至現場履勘時，則自承面向臨港路7段291號建物建築邊線以左之水泥地（含B部分）均係其鋪設等情，有114年7月11日、115年3月11日勘驗筆錄可佐（見本院卷第103-107、225-229頁），被告顯已明確自認其為上開水泥地及鐵條之所有人。則揆諸前開說明，被告為系爭地上物之所有人，其無占有系爭土地之權源，原告自得請求被告拆除系爭地上物，並將土地返還予原告。

3.再查，被告既為系爭地上物之所有人，其至遲自112年1月1日起即無法律上原因，以系爭地上物占用系爭土地合計327.18平方公尺，而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，兩者間具有因果關係，依上開說明，原告自得依民法第179條規定，請求被告就占有之面積327.18平方公尺，返還相當於租金之利益。系爭土地坐落在臺中市清水區三美路旁，附近多為住宅，有土地勘查表、現況照片及履勘照片在卷可佐（見本院卷第17-18、109-135、231-241頁）。衡諸被告使用系爭土地之經濟價值及所受利益，認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。又系爭土地113年每平方公尺之申報地價為315元，為被告所不爭執（見本院卷第271頁），而系爭土地遭被告無權占有之面積合計為327.18平方公尺，自113年9月1日起至拆除系爭地上物及返還系爭土地之日止，被告按月受有429元之利益（計算式：315元x327.18平方公尺x5%÷12月=429元，小數點以下四捨五入），則本件原告僅請求按月返還428元，自屬有據。

四、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告應將坐落系爭土地上之系爭地上物除去騰空，將土地返還予原告；另自113年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告428元為有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，核與法律規定均無不符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第三庭　法　官　黃品瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　高偉庭