

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第1610號

原告 安賃資產股份有限公司

法定代理人 林啊隆

被告 游彩鳳

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上，如臺中市
中興地政事務所民國112年9月21日土地複丈成果圖所示，編號A
部分、面積181.82平方公尺建物拆除，並將上開土地及編號B部
分、面積5.56平方公尺土地返還財政部國有財產署中區分署，由
原告代為受領。

被告應自民國112年2月1日起至返還第一項土地之日止，按月給
付原告新臺幣1,212元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項及第2項於判決確定前清償期已屆至部分，得假執
行。但被告如以新臺幣2,660,796元為原告預供擔保後，得免為
假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(一)、按不合於第1項及第2項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人
不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意，民事
訴訟法第427條第4項定有明文。本件原告訴之聲明第1項請
求被告拆除地上物並返還占用之土地現值為新臺幣（下同）
2,660,796元，其標的之價額非在500,000元以下者，且非屬
民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易程序之訴訟事件，惟
兩造均未抗辯而為本案言詞辯論，視為有適用簡易程序之合
意，合先敘明。

01 (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
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
03 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
04 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
05 文。本件原告起訴時原聲明：(一)、被告應將坐落臺中市○○
06 區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖（本
07 院卷第31頁）所示斜線部分之地上物拆除（實際占用情形及
08 面積俟本院偕同地政事務所人員履勘現場、繪製複丈成果圖
09 後再予補正），並將土地騰空返還財政部國有財產署中區分
10 署（下稱國產署中區分署），由原告代為受領；(二)、被告應
11 給付原告7,541元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，按週年利率百分之10計算之利息；(三)、被告應自起訴狀
13 繕本送達之翌日起至騰空返還第一項占用土地與國產署中區
14 分署之日止，按月給付原告8,295元（見本院卷第15頁），
15 嗣迭經變更聲明，且經地政機關到場測量後，於本院113年3
16 月8日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：(一)、被告應將坐
17 落系爭土地上，如臺中市中興地政事務所（下稱中興地政）
18 112年9月21日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，編號A部
19 分、面積181.82平方公尺建物拆除，並將上開土地及編號B
20 部分、面積5.56平方公尺土地返還國產署中區分署，由原告
21 代為受領；(二)、被告應自112年2月1日起至返還第一項土地
22 之日止，按月給付原告1,212元等語（見本院卷第235-236
23 頁）。經核原告就訴之聲明第1項之變更，係因於訴訟中經
24 地政機關測量後，所為更正事實上陳述，並無訴之變更或追
25 加可言；至訴之聲明第2項部分，則屬不變更訴訟標的，而
26 減縮應受判決事項之說明，與前揭規定均無不合，應予准
27 許。

28 二、原告主張：

29 系爭土地為國產署中區分署管理之國有土地，原告於112年1
30 月19日向國產署中區分署承租系爭土地，租賃期間自112年2
31 月1日起至132年1月31日，並簽訂基地標租租賃契約書（下

01 稱系爭租約），約定原告需支付訂約權利金1,519,000元與
02 國產署中區分署，租金則為每年14,988元，原告對系爭土地
03 有使用、收益之權利，國產署中區分署亦應以合於所約定使
04 用收益之租賃物，交付原告使用收益，詎被告竟無權占有系
05 爭土地，並搭蓋附圖編號A所示一、二層未保存登記建物乙
06 棟（門牌號碼臺中市○○區○○○巷000○0號，下稱系爭建
07 物），致原告無法使用土地，妨害原告就系爭土地之使用收
08 益權，原告自代位國產署中區分署請求被告拆屋還地，又被
09 告無權占用系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，致原告
10 受有損害，被告自應自原告簽訂系爭租約之日起按月給父育
11 霄告1,212元（計算式：公告地價每平方公尺1,600元×面積1
12 81.82平方公尺×0.05÷12個月＝1,212元）。爰依民法第242
13 條、767條、179條之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲
14 明：如主文第1、2項所示。

15 三、被告則以：

16 系爭建物係被告於94年間向前手即訴外人廖佩鑫購買，並遷
17 入居住使用，雖無所有權狀，惟自斯時起即繳納房屋稅，並
18 曾向國產署中區分署繳納補償金，原告如請求拆屋還地，應
19 給予補償等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 四、本院之判斷：

21 (一)、原告主張系爭土地為國產署中區分署管理之國有土地，原告
22 向國測署中區分署承租系爭土地使用，租期自112年2月1日起
23 至132年1月31日止，惟系爭土地為被告占用，並在土地上搭
24 蓋如附圖編號A部分所示之系爭建物及占用編號B部分所示空
25 地等事實，業據提出公證書暨國有基地標租租賃契約書、地
26 籍圖謄本、土地登記第二類謄本為證（見本院卷33-39、79
27 頁），且為被告所不爭執，並經本院會同兩造前往現場勘驗
28 屬實，有勘測筆錄、現場照片可佐（見本院卷第113至129
29 頁），並囑託臺中市中興地政事務所測量，有該所複丈成果
30 圖在卷（見本院卷第133頁）可按，堪信原告上開主張為真
31 實。

01 (二)、按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對占有之事
02 實無爭執，僅抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當
03 權源之事實負舉證責任(最高法院108年度台上字第1890號判
04 決意旨參照)。原告主張被告無權占用系爭土地，被告對於
05 占用之事實不爭執，僅辯稱係有權占用，則被告自應就此負
06 舉證之責。經查，證人廖佩鑫於本院證稱：「(問：門牌號
07 碼臺中市○○區○○○巷000○0號房屋二層建物是否你出售
08 給被告?)是，大約20年前賣的，賣多少錢忘記了」、「
09 「(問：系爭建物是否你蓋的?)房子是我蓋的，土地是國
10 有的，大約是94年以前蓋的」、「(問：你為什麼有權利在
11 國有土地上面蓋系爭房屋?)我向前手購買地上物，因為地
12 上物已經很破舊了，所以我改建成現在的狀態」、「(問：
13 前手有無跟你說為什麼可以在國有土地上蓋房子?)前手說
14 他只賣房子，土地不能賣給我，他沒有說原因，以前沒有這
15 麼嚴」、「(問：你之前買的時候，及你的前手賣給你，有
16 無跟國有財產署繳納租金或賠償金?)不記得了」、「
17 「(問：你前手賣給你的時候，有無跟你說土地是國有?)
18 有」、「(問：你賣給被告的時候，有沒有跟她說，你賣你
19 房屋，土地是國有，沒有辦法賣給你?)有」等語。依上開
20 證人之證言所示，被告就系爭建物占用系爭土地係無權占有
21 乙節，應屬知情。原告主張被告為無權占有，堪予認定。

22 (三)、至系爭建物雖係被告向廖佩鑫購買，並簽訂買賣契約，惟此
23 僅係被告與廖佩鑫間之債權契約，而廖佩鑫就系爭土地亦無
24 合法占用權源，被告與廖佩鑫間之債權契約對國產署中區分
25 署自不生效力，被告抗辯有合法使用權源，尚難採信。況被
26 告於購買系爭建物時，明知系爭土地為國有，業據證人廖佩
27 鑫證述明確，且依原告提出與廖佩鑫就系爭建物簽訂之不動
28 產買賣契約書第3條記載：「乙方(即廖佩鑫，下同)提出
29 讓渡產權相關文件同時由甲方(即被告，下同)支付乙方尾
30 款新臺幣1,600,000，乙方房屋出賣人應會同甲方承買人向
31 國有財產局辦理所占用土地變更完成同時由甲方支付乙

方」、「甲乙雙方協議占用土地變更占用人完成後，…」等語（見本院卷第149、153頁），上開買賣契約就系爭土地載明應向「國產署」辦理變更，及「占用人」等文字觀之，益證被告知悉系爭土地為國有，被告及被告之前手廖佩鑫就系爭土地均無占有使用收益之權利而為無權占有甚明，被告抗辯係有權占有云云，自難憑採。

(四)、次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。又債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，民法第423條、第242條分別定有明文。又出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行使其返還請求權以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保全自己債權，得代位行使之，此觀民法第423條及第242條之規定自明（最高法院47年度台上字第1815號判決意旨、臺灣高等法院暨所屬法院58年度法律座談會民事類提案51號研討結果參照）。本件原告向國產署中區分署承租系爭土地使用，惟系爭土地業為被告無權占有，並在土地上搭蓋系爭建物，國產署中區分署前曾以被告無權占有系爭土地搭蓋系爭建物，而訴請被告拆屋還地，嗣後撤回對被告之起訴，有本院111年度重訴字第209號拆屋還地事件卷宗附卷可參。國產署中區分署出租與原告而交付之系爭土地，係遭被告無權占有並搭蓋系爭建物，顯非合於系爭租約約定使用收益之租賃物，且國產署中區分署原對被告訴請拆屋還地，嗣後撤回，係怠於行使其權利，依上開最高法院判決意旨所示，原告為保全債權，自得以自己之名義，行使其權利而代位國產署中區分署對被告訴請拆屋還地而由原告受領。則原告本於民法第242條前段、第767條第1項前段、中段規定，訴請被告應系爭土地如附圖所示編號A部分、面積181.82平方公尺建物拆除，並將上開土地及編號B部分、面積5.56平方公尺土地返還國產署中區分

署，由原告代為受領，為有理由，應予准許。

(五)、再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，民法第179條前段定有明文。而無權占用他人使用、收益之土地，應足認占有人可獲得相當於租金之利益，此乃社會一般之通念。本件被告無權占用系爭土地除附圖所示編號A部分建物所坐落土地外，尚有編號B部分土地，而原告自與國產署中區分署簽訂系爭租約之日起，系爭土地即為被告無權占有，被告獲有相當於租金之不當得利，致原告無法使用、收益系爭土地而受有損害，則原告請求被告自112年2月1日起至返還系爭土地止，按月給付不當得利，並以附圖編號A部分建物所坐落面積計算不當得利，自屬有據。

(六)、又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百分之10為限。而土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額係指法定地價而言，法定地價即依法所申報之地價，建築物價額則依該管縣、市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條、土地法第148條亦有明文。系爭土地之申報地價為1,600元（見本院卷第79頁），本院審酌系爭土地鄰近嶺東科技大學寶文校區，附近商家林立，市況繁榮，認原告之請求以系爭土地申報地價週年利率百分之5計算之相當租金之不當得利，應屬允當。則原告依不當得利之法律關係請求被告按月給付1,212元（計算式：1,600元 $\times$ 181.82平方公尺 $\times$ 0.05 $\div$ 12個月=1,212元）之不當得利，應屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第242條、第767條、第179條之法律關係，請求(一)、被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示，編號A部分、面積181.82平方公尺建物拆除，並將上開土地及編號B部分、面積5.56平方公尺土地返還國產署中區分署，由原告代為受領；(二)、被告應自112年2月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告1,212元，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，併此敘明。

03 七、本件判決係依民事訴訟法第427條第4項規定適用簡易訴訟程
04 序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第
05 3款之規定，依職權宣告假執行。併依職權為被告供擔保免
06 為假執行之宣告。

07 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
09 臺中簡易庭 法 官 李立傑

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
16 書記官 洪加芳