

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

113年度東簡字第217號

原告 臺東縣鹿野鄉公所

法定代理人 李維順

訴訟代理人 林延益

蘇銘暉律師

被告 郭州英

訴訟代理人 許天來

張靜律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地上，如附圖編號A（面積91.43平方公尺）及編號B（面積34.71平方公尺）所示之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣33,780元，及自民國113年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國113年9月6日起至拆除第1項所示地上物之日止，按月給付原告新臺幣563元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決第1項、第2項、第3項得假執行。但被告如就第1項以新臺幣629,817元、就第2項以新臺幣33,780元、就第3項已到期部分各期以新臺幣563元為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更

01 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
02 訟法第256條亦定有明文。查原告起訴聲明：(一)被告應將其
03 坐落臺東縣○○○○段00地號土地(下稱系爭土地)上之門牌
04 號碼臺東縣○○鄉○○路○段000號房屋(下稱系爭建物)(如
05 起訴狀附圖綠色位置所示)及水泥鋪面(下稱系爭水泥地，並
06 與系爭建物合稱系爭地上物)等地上物(起訴狀附圖橘色位置
07 所示)予以拆除，將占有之土地交還原告。(二)被告應給付原
08 告新臺幣(下同)223,437元，及自起訴狀繕本送達翌日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自起訴狀繕本
10 送達翌日起至拆除系爭地上物之日止，按月給付原告3,724
11 元(見本院卷第5頁及反面)。嗣本院囑託臺東縣關山地政事
12 務所測量被告占有系爭土地之面積後，原告於民國114年5月
13 27日具狀變更原聲明(一)如主文第1項所示，並變更原聲明(二)
14 為：被告應給付原告42,260元，及自113年9月6日起至清償
15 日止，按週年利率5%計算之利息，並應自113年9月6日起至
16 拆除系爭地上物之日止，按月給付原告705元(見本院卷第95
17 頁及反面)，核其所為，係依測量結果更正其事實上陳述，
18 並減縮請求被告給付相當租金不當得利之聲明，與首揭規定
19 相符，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：系爭土地為臺東縣鹿野鄉所有，並由原告管理。
22 系爭土地遭被告以系爭地上物無權占有如臺東縣關山地政事
23 務所114年3月3日數測字第012800號複丈成果圖(下稱附圖)
24 編號A、B所示部分(以下分別稱A、B部分土地)。爰依民法第
25 767條第1項、第179條規定，請求被告將系爭地上物拆除，
26 將系爭土地返還原告，並給付原告自起訴狀繕本送達被告前
27 5年內相當於租金之不當得利，暨自起訴狀繕本送達被告翌
28 日起至被告拆除系爭地上物之日止，按月給付原告相當於租
29 金之不當得利。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給
30 付原告42,260元，及自113年9月6日起至清償日止，按週年
31 利率5%計算之利息，並應自113年9月6日起至拆除系爭地上

01 物之日止，按月給付原告705元。(三)願供擔保請准宣告假執
02 行。

03 二、被告則以：系爭建物原為訴外人劉中豫所有，嗣劉中豫於10
04 1年12月19日死亡，由訴外人即其子劉韋成繼承系爭建物。
05 劉韋成於104年6月2日與被告訴訟代理人許天來簽定買賣契
06 約，將系爭建物出售，並登記被告為系爭建物之房屋稅納稅
07 義務人，系爭建物現事實上處分權人為被告，系爭水泥地亦
08 為被告所有。劉中豫前向臺灣省政府交通處鐵路管理局(下
09 稱鐵路局)承租系爭土地，並簽訂基地租賃契約(下稱系爭租
10 約)，租期至88年12月31日屆滿，其均有按時繳租，甚至於
11 系爭租約期滿後，仍繳交89年及90年之租金，惟鐵路局於89
12 年10月7日即已將系爭土地出賣予鹿野鄉。嗣劉中豫於90年1
13 1月間接獲鐵路局更換系爭租約之通知，並應鐵路局要求將
14 系爭租約寄回，惟此後未再收到新租約，鐵路局並於91年間
15 通知劉中豫領回溢繳之租金。鐵路局既於系爭租約到期後仍
16 收取劉中豫交付之租金，依民法第451條規定，即視為以不
17 定期限繼續租賃契約，故被告其後受讓系爭建物之事實上處
18 分權，仍得以系爭租約作為占有系爭土地之合法權源。又鐵
19 路局曾函請原告依國有不動產撥用要點規定「補辦地上物補
20 償及相關費用予地上物所有權人劉中豫」，且「地上物所有
21 權人未請領補償費前不得拆除或以其他方式要求所有人拆遷現
22 有建物」，因劉中豫生前並未請領補償費，故原告不得請求
23 拆除系爭建物。又被告本已於113年6月間僱工準備拆除系爭
24 水泥地，惟經原告訴訟代理人林延益阻止並表示無須拆除，
25 被告此後亦未使用該部分土地，是原告不得請求被告拆除系
26 爭水泥地，亦不得請求被告給付自113年7月1日起至113年9
27 月5日占有B部分土地所生相當於租金之不當得利，否則有違
28 誠信原則。至於前述劉中豫原得請領之補償費，應用以抵銷
29 被告於113年6月30日前占有B部分土地所生相當於租金之不
30 當得利金額等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
31 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭土地現為鹿野鄉所有。該地於89年10月7日，經原所有
03 人中華民國(原管理機關為鐵路局)以有償撥用為登記原因，
04 移轉登記予鹿野鄉(現管理機關為原告)。

05 (二)坐落A部分土地之系爭建物，原為劉中豫所有，嗣劉中豫於1
06 01年12月19日死亡，由其子劉韋成繼承系爭建物。劉韋成於
07 104年6月2日與許天來簽定買賣契約，將系爭建物出售，並
08 登記被告為系爭建物之房屋稅納稅義務人。系爭建物現事實
09 上處分權人為被告。

10 (三)坐落B部分土地上之系爭水泥地為被告所有。

11 (四)劉中豫於90年8月8日以郵政劃撥方式存入4,388元至鐵路局
12 租金專戶。

13 (五)鐵路局工務處臺東工務段於91年5月7日以九十公東產字第22
14 87號函通知劉中豫：因辦理土地契約更換需要，須填具土地
15 換約申請書，並將原租約、房屋稅籍證明、戶籍謄本、身分
16 證影本等資料寄回鐵路局。

17 (六)鐵路局於91年5月7日以九十一鐵產地字第9691號函通知劉中
18 豫領回溢繳之租金5,994元。

19 (七)原告於91年9月16日以鹿鄉建字第0910006945號函通知劉中
20 豫，函內記載：「為體恤台端年邁，免為住煩憂，本所同意
21 現有建物佔用之土地無償使用，視本鄉發展及相關計畫使用
22 需要時，再依相關規定協議佔用建物拆遷補償事宜」。

23 四、本件爭點：

24 (一)被告是否依民法第451條規定，與原告間有視為不定期限繼
25 續租賃關係?被告得否依系爭租約主張有權占有系爭土地?

26 (二)原告請求被告拆除坐落A、B部分土地上之系爭地上物，並給
27 付相當於租金之不當得利，有無理由?

28 五、得心證之理由：

29 (一)兩造間並無租賃關係存在，被告無占有系爭土地之合法權
30 源。原告請求被告拆除A、B部分土地上之系爭地上物並返還
31 占有之土地，為有理由。

- 01 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。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段、中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地
04 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
05 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
06 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
07 明之（最高法院85年度台上字第1120號、112年度台上字第1
08 669號判決意旨參照）。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為
09 租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為
10 以不定期限繼續契約，民法第451條固有明定。惟民法第451
11 條所定出租人於租期屆滿後須表示反對之意思，始生阻止續
12 租之效力，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意
13 思存在，故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租或續租應另訂
14 契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力（最高法院55年度台
15 上字第276號、71年度台上字第5096號、112年度台上字第97
16 6號判決意旨參照）。
- 17 2.經查，鐵路局前將系爭土地出租予劉中豫作為系爭建物之基
18 地使用，並訂立系爭租約，系爭租約第二條明確記載：「租
19 賃期間：自民國86年1月1日起至民國88年12月31日止。租期
20 屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。甲方如有意續
21 租，應於租期屆滿前1個月，向乙方申請換約續租，逾期未
22 換約，視為無意續租。甲方未辦理續約仍為使用，即為無權
23 占用，應繳納使用補償金，並不得主張民法第451條之適用
24 及其他異議。」（見高雄高等行政法院92年度訴字第367號卷
25 【下稱行政法院卷】第117、119頁），是鐵路局顯已於系爭
26 租約約明租期屆滿後租賃關係即消滅，且劉中豫亦不得主張
27 民法第451條之適用，堪認鐵路局已於系爭租約訂約之際明
28 確表示反對劉中豫於系爭租約到期後仍繼續使用租賃物之意
29 思，則揆諸前揭1.之說明，系爭租約自不因劉中豫於租期屆
30 滿後繼續使用租賃物或仍繼續繳納租金，而視為以不定期限
31 繼續租賃契約。

01 3.又經財政部75年5月15日臺財產二字第75007050號函發布，
02 行政院75年4月30日臺(75)財字第8833號函准備查之國有不動
03 產撥用要點第6條規定：「申請撥用機關應確實調查所需之
04 國有不動產使用狀況及使用人之姓名、住所，且改良物必須
05 拆遷補償時，除法有規定者外，申請機關應負責協議處理，
06 撥用後如有糾紛，應自行解決。」(見行政法院卷第70頁)，
07 是依該要點規定，系爭土地自應由於89年10月7日以有償撥
08 用為原因取得所有權之臺東縣鹿野鄉之管理機關鹿野鄉公
09 所，與劉中豫協議處理拆遷補償事宜。而鹿野鄉公所既已以
10 如前揭三、(七)所示之函文通知劉中豫，足見原告與劉中豫並
11 無拆遷補償之協議存在，故劉中豫並無請領補償費之權。此
12 觀劉中豫前以鐵路局及本件原告為被告請求給付拆遷補償費
13 之行政訴訟事件，經高雄高等行政法院92年度訴字第367號
14 判決謂：「查本件原告所主張應予徵收補償之系爭房屋，門
15 牌號碼為臺東縣○○鄉○○路○段000號，其所坐落之臺東
16 縣○○鄉○○段00地號土地，經被告鐵路局有償撥用予被告
17 鹿野鄉公所後，被告鹿野鄉公所於該土地上之停車場工程雖
18 已完工，但並未拆除原告所有系爭建物，已如前述；而被告
19 鹿野鄉公所並未徵收原告所有系爭房屋，並於原告提出催討
20 書，請求被告鹿野鄉公所收購系爭房屋後，以91年9月16日
21 鹿鄉建字第0910006945號函復：『……同意現有建物佔用之
22 土地無償使用，視本鄉發展及相關計劃使用需要時，再依相
23 關規定協議佔用建物拆遷補償事宜。』等情，亦據被告鹿野
24 鄉公所陳述甚明，並有被告鹿野鄉公所91年9月16日鹿鄉建
25 字第0910006945號函影本附卷可稽；足見被告鹿野鄉公所並
26 未同意價購系爭房屋，而系爭房屋亦未經徵收。系爭房屋既
27 尚未經徵收，而被告鹿野鄉公所亦未同意價購系爭房屋，則
28 原告請求被告鹿野鄉公所給付補償費之請求權即不存在」等
29 語，亦同此結論(見行政法院卷第159頁)。是被告自不得以
30 劉中豫生前並未請領補償費為由，作為對系爭土地占有之合
31 法權源。

01 4.從而，系爭租約已於88年13月31日到期，且無視為以不定期
02 限繼續租賃契約之情形，兩造間自無從繼受系爭租約，被告
03 自不得以系爭租約作為占有系爭土地之合法權源。又劉中豫
04 既未曾取得對原告之補償費請求權，被告亦不得以劉中豫生
05 前並未請領補償費為由，主張對系爭土地為有權占有。被告
06 既以系爭地上物占有系爭土地，卻未能舉證證明有何占有系
07 爭土地之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段及中段
08 規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占有之土地返還原
09 告，自有理由。

10 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利33,780元及法定利
11 息，暨自113年9月6日起至被告將系爭地上物拆除之日止按
12 月給付563元，為有理由。

13 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
14 其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求
15 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
16 損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為
17 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
18 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
19 度台上字第1695號判決意旨參照）。是以請求人請求無權
20 占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地
21 之租金額為限。復參以土地法第105條準用同法第97條第1項
22 規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
23 報價額年息10%為限」，而基地租金之數額，除以基地申報
24 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，
25 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
26 相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額。

27 2.經查，系爭土地坐落臺東縣鹿野鄉中華路二段旁，鄰近鹿野
28 鄉民代表會，步行約10分鐘可至最近之便利商店，系爭建物
29 為鐵皮屋頂水泥磚造，現供被告擺放汽、機車及雜物使用，
30 現無人居住等情，有本院勘驗筆錄可稽（見本院卷第76頁及
31 反面），並有卷附現場照片、Google空照圖等件可佐（見本

01 院卷第84至86、122頁)。又系爭土地自108年至113年之申
02 報地價均為每平方公尺670元，有系爭土地查詢資料、公告
03 土地及公告地價查詢表在卷可稽(見本院卷第10、92頁)。
04 本院斟酌系爭土地所處位置、交通、生活機能、被告占有使
05 用系爭土地之經濟價值與用途、可能之利得等情，依社會通
06 常之觀念，認依系爭土地以申報地價年息8%計算租金即每月
07 563元(計算式： 126.14 平方公尺 \times 申報地價670元 \times 8% \div 12月=
08 563元，元以下四捨五入)，應屬適當。而本件起訴狀繕本於
09 113年9月5日送達被告住所地，有送達證書可證(見本院卷
10 第16頁)，是原告請求自本件起訴狀繕本送達被告之日前回
11 溯5年(即108年9月6日起至113年9月5日止)相當於租金之
12 不當得利金額33,780元(計算式： 563 元 \times 12月 \times 5年= $33,780$
13 元)，及自113年9月6日起至被告將系爭地上物拆除之日
14 止，按月給付563元，為有理由，應予准許，逾此部分之請
15 求，為無理由，應予駁回。

16 (三)至被告雖辯稱：其本已於113年6月間僱工準備拆除系爭水泥
17 地，惟經林延益阻止並表示無須拆除，是原告不得請求被告
18 拆除系爭水泥地，亦不得請求被告給付自113年7月1日起至1
19 13年9月5日占有B部分土地所生相當於租金之不當得利，否
20 則有違誠信原則。縱認被告應給付不當得利，亦應以劉中豫
21 原得請領之補償費抵銷等語。惟查，參以原告於本院審理時
22 陳稱：因兩造對於系爭建物及系爭水泥地是否有權占有系爭
23 土地有爭議，故林延益之意思係指透過法院程序解決，若為
24 無權占有則須拆除，若否則無須拆除等語(見本院卷第119
25 頁)，其所述內容並未悖於常情，且原告亦於113年9月2日起
26 訴請求被告拆除系爭水泥地，益徵原告並未同意被告以系爭
27 水泥地占有系爭土地。而關於林延益究係如何阻止被告拆除
28 系爭水泥地，被告並未提出任何證據以實其說，況被告既為
29 系爭水泥地之所有人，本得自行拆除之而無須他人同意，被
30 告亦未說明林延益係以何等強制手段或不正當方法阻止其拆
31 除，足見被告當時未拆除系爭水泥地係出於自己之意願，並

01 持續以系爭水泥地占有系爭土地迄今，是原告請求被告拆除
02 系爭水泥地並給付占有B部分土地所生相當於租金之不當得
03 利，自無違反誠信原則可言。又劉中豫並無請領補償費之
04 權，業經本院認定如前，被告自不得以之抵銷其對原告所負
05 之不當得利債務。是被告上開所辯，均非可採。

06 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
11 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
12 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本
13 文、第203條分別定有明文。查原告之不當得利請求權，係
14 屬給付未有確定期限之金錢債權，且未約定遲延利息之利
15 率，而原告係於113年9月2日以民事起訴狀請求被告給付該
16 債務，該書狀並於同年9月5日送達被告，有送達證書在卷可
17 稽(見本院卷第16頁)，故被告應自發生送達效力之翌日即11
18 3年9月6日起負遲延責任。據此，原告請求被告給付33,780
19 元，其法定遲延利息應自113年9月6日起算。

20 (五)另被告雖聲請調查證人張偉宏、黃興芳，然觀諸被告表明調
21 查該等證人之待證事實分別為：「鐵路局當時有要求原告與
22 被告協商要簽租約，鐵路局有意出租給劉中豫，但因當時錯
23 誤的有償撥用，導致鐵路局無法出租」、「當時原告原本同
24 意要租給劉中豫，但後來就沒有要租了，要請證人說明原
25 因」(見本院卷第58頁)，足見被告亦認該等證人未能證明被
26 告與鐵路局或原告間有另行簽訂租賃契約，是該等證人顯不
27 能證明被告有占有系爭土地之合法權源，自無調查必要，併
28 此敘明。

29 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條等規定，請
30 求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准
31 許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

01 七、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
02 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，
03 並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保相
04 當金額，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
05 已失所附麗，應予駁回。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
07 於判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
10 臺東簡易庭 法 官 張鼎正

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時
13 表明上訴理由並檢附繕本。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
15 書記官 戴嘉宏