

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1926號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 劉師婷律師

複代理人 洪暄祐律師

被告 呂定瑀

訴訟代理人 孫治平律師

複代理人 莊曦禾律師

被告 詠弘國際展覽有限公司

法定代理人 王詠弘

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告呂定瑀應將坐落桃園市○○區○○段0000○0000地號土地內，如附圖所示編號A、A1、B之水溝（含鋼架，面積分別為19.68、1.96、51.00平方公尺）拆除，並將土地返還予原告。

被告呂定瑀應給付原告新臺幣38,968元，及自民國111年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告呂定瑀應自民國111年9月1日起至返還如本判決第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣800元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告呂定瑀負擔百分之40，餘由原告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣317,000元為被告呂定瑀供擔保後，得假執行。但被告呂定瑀如以新臺幣950,468元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項原告以新臺幣13,000元為被告呂定瑀供擔保後，得
02 假執行。但被告呂定瑀如以新臺幣38,968元為原告預供擔保，得
03 免為假執行。

04 本判決第三項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺
05 幣270元為被告呂定瑀供擔保後，得假執行。但被告呂定瑀如以
06 新臺幣800元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 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，
11 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
12 產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利。經
13 查，坐落桃園市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號
14 國有土地（以下合稱系爭土地或逕以地號稱之）登記所有權
15 人均為中華民國，管理者均為財政部國有財產署，此有土地
16 建物查詢資料在卷可稽（見本院卷第21至28頁），而原告為
17 系爭土地管理機關即財政部國有財產署下轄獨立之行政機
18 關，並非其內部單位，且系爭土地係屬原告業務職掌範圍，
19 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
20 之權利甚明。據此，原告以被告呂定瑀、詠弘國際展覽有限
21 公司無權占有系爭土地為由，訴請拆除地上物返還土地及給
22 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
23 訴，行使所有權人之權利，即無不合，應准許之。

24 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
25 各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項
26 之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按
27 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
28 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。經
29 查，本件原告起訴時原聲明請求：（一）被告呂定瑀應將坐落桃
30 園市○○區○○段0000○0000地號土地上如起訴狀附圖（見
31 本院卷第15頁）編號A、B、C1所示面積為89.66平方公尺水

01 溝、工廠拆除，將該土地騰空返還予原告。(二)被告詠弘國際
02 展覽有限公司應將坐落桃園市○○區○○段0000○0000○00
03 00地號土地上如起訴狀附圖編號D1、J1、01所示面積為9.68
04 平方公尺帳篷拆除及水泥地刨除，將該土地騰空返還予原
05 告。(三)被告呂定瑀應給付原告新臺幣（下同）21,233元，及
06 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計
07 算之利息，並自民國111年9月1日起至返還上開土地之日
08 止，按月給付原告436元。(四)被告詠弘國際展覽有限公司應
09 給付原告5,941元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息，及自111年9月1日起至返還
11 上開土地之日止，按月給付原告122元。(五)被告2人應共同給
12 付原告28,879元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息，及自111年9月1日起至返還
14 上開土地之日止，按月給付原告593元。(六)願供擔保請准宣
15 告假執行（見本院卷第3至4頁）。嗣於訴訟進行中，經本院
16 囑託地政機關測量原告所主張被告地上物實際占有面積後，
17 原告訴之聲明迭經變更、追加（追加部分另經本院以裁定駁
18 回），最後訴之聲明變更為：(一)被告呂定瑀應將坐落桃園市
19 ○○區○○段0000○0000地號土地上如桃園市蘆竹地政事務
20 所測量日期112年6月15日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號
21 A、A1、B所示水溝上之鋼架（面積72.64平方公尺）、編號C
22 1、C2所示廠房（面積44.97平方公尺）拆除，並將上開土地
23 騰空返還原告。(二)被告詠弘國際展覽有限公司應將坐落桃園
24 市○○區○○段0000○0000地號土地上如附圖編號P1、P2、
25 P3所示圍籬內水泥地（面積15.13平方公尺）刨除，並將上
26 開土地返還原告。(三)被告呂定瑀應給付原告67,867元，及自
27 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
28 利息；被告呂定瑀並應自111年9月1日起至騰空返還上開桃
29 園市○○區○○段0000○0000地號占用部分土地之日止，按
30 月給付原告1,392元。(四)被告詠弘國際展覽有限公司應給付
31 原告9,832元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 年息百分之5計算之利息；被告詠弘國際展覽有限公司並應
02 自111年9月1日起至騰空返還上開桃園市○○區○○段0000
03 ○0000地號占用部分土地之日止，按月給付原告201元。(五)
04 如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第191
05 至192頁）。核原告上開訴之變更，核屬擴張、減縮應受判
06 決事項之聲明，且原告更正訴之聲明有關請求被告拆除、返
07 還之面積，則未涉及訴訟標的之變更，僅係更正事實上之陳
08 述。揆諸前揭規定，原告所為上開訴之變更，核無不法，應
09 予准許。

10 三、被告詠弘國際展覽有限公司經合法通知，無正當理由未於言
11 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
12 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，由原告管理。被告呂
15 定瑀無權占用系爭土地如附圖標示A、A1、B、C1、C2部分，
16 在其上搭建水溝、鋼架、工廠等地上物，另被告詠弘國際展
17 覽有限公司無權占用系爭土地如附圖標示P1、P2、P3部分，
18 在其上鋪設水泥地之地上物，已侵害原告之所有權，原告爰
19 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告呂定瑀、詠
20 弘國際展覽有限公司應將占用系爭土地之前揭地上物除去騰
21 空，並將系爭土地返還原告。另被告呂定瑀、詠弘國際展覽
22 有限公司無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，
23 致原告受有損害，爰依民法第179條規定，按系爭土地申報
24 地價年息5%計算，請求被告呂定瑀、詠弘國際展覽有限公司
25 給付自107年8月10日起至111年8月31日止，所受相當於租金
26 之不當得利，暨自111年9月1日起至返還占用土地之日止，
27 按月計算之相當於租金之不當得利等語。並聲明：如前述變
28 更後聲明所示。

29 二、被告方面：

30 (一)被告呂定瑀則以：被告呂定瑀願意拆除附圖編號A、A1、B水
31 溝上的鋼架，但水溝上有向桃園市政府申請而合法設置防滑

01 鐵板無法拆除。另就附圖編號C1、C2所示廠房，被告呂定瑀
02 否認為其所有等語為辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請
03 均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

04 (二)被告詠弘國際展覽有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日
05 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告請求被告呂定瑀拆除系爭1152、1153地號土地上之水溝
08 (含鋼架)部分(即附圖編號A、A1、B所示部分)：

09 1.原告主張其管理之系爭1152、1153土地遭被告呂定瑀占用如
10 附圖編號A、A1、B部分搭建水溝、鋼架等地上物(下稱系爭
11 地上物)等情，業據其提出土地建物查詢資料、地籍圖查詢
12 資料、土地勘查表-使用現況略圖、現況照片等件為證(見
13 本院卷第17至47頁)，而被告呂定瑀亦自承系爭地上物為其
14 所有且願意拆除等語(見本院卷第188頁)，復經本院會同
15 原告、被告呂定瑀至現場履勘並囑請桃園市蘆竹地政事務所
16 派員測量屬實，有勘驗測量筆錄及該地政事務所檢送之測量
17 日期112年6月15日土地複丈成果圖在卷可稽(見本院卷第14
18 9頁)，是此部分之事實應堪信為真。

19 2.按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；對
20 於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者
21 得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人主
22 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
23 第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
24 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
25 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
26 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
27 明之(最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照)。經
28 查，被告呂定瑀既不否認其所有如附圖編號A、A1、B所示之
29 地上物，確有占用系爭1152、1153地號土地等情，則被告呂
30 定瑀就其占有系爭1152、1153土地具有合法權源乙節，即應
31 負舉證之責，惟被告呂定瑀雖抗辯其業已向桃園市政府申請

01 施作水路加蓋工程等語，固據其提出水路加蓋申請書為證
02 （見本院卷第199至219頁），然細觀被告呂定瑀所提出之上
03 開申請書，其上並無桃園市政府收文收狀戳章，且該申請人
04 為呂昭昇，並非被告呂定瑀，難認上開申請書確為被告呂定
05 瑀所提出，自難為被告呂定瑀有利之認定。況且，被告呂定
06 瑀並未具體指明並提出其他確切證據證明占有系爭1152、11
07 53土地有何正當權源，則原告本於所有權人之地位，依民法
08 第767條第1項前段及中段之規定，請求被告呂定瑀應將前開
09 無權占用部分之地上物予以拆除，並將系爭1152、1153土地
10 返還原告，於法有據，應予准許。

11 3.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
13 179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，
14 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。經查，系爭
15 1152、1153土地為原告所管理，被告呂定瑀占用如附圖編號
16 A、A1、B部分土地搭建水溝、鋼架等地上物，致系爭1152、
17 1153土地所有權人即中華民國受有損害，依前開規定說明，
18 自己成立不當得利，原告本於系爭土地管理機關之地位起訴
19 請求被告呂定瑀返還相當於租金之利益，即屬有據。又相當
20 租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條
21 第1項規定予以計算較為客觀公允，再按城市地方房屋之租
22 金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土
23 地法第97條第1項定有明文。經查，本院審酌系爭1152、115
24 3土地之座落位置、土地價值等情狀，認原告請求以系爭115
25 2、1153土地申報地價年息5%計算相當於租金之損害，核屬
26 公允而妥適。原告主張自107年8月10日起至111年8月31日止
27 之期間，及自111年9月1日起至返還占用土地之日止，請求
28 被告呂定瑀給付相當於租金之不當得利如附表一所示之金
29 額，及按月給付相當於租金之不當得利如附表二所示之金額
30 （計算式及金額均如附表一、二所示），洵屬有據。準此，
31 原告請求被告呂定瑀給付38,968元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日即111年11月25日起（見本院卷第101頁送達證書）至清償
02 日止按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年9月1日起至
03 騰空返還土地之日止，按月給付原告800元，應予准許。

04 (二)原告請求被告呂定瑀拆除系爭1152、1153地號土地上之廠房
05 部分（即附圖編號C1、C2所示部分）；被告詠弘國際展覽有
06 限公司拆除系爭1151、1153地號土地上之圍籬內水泥地部分
07 （即附圖編號P1、P2、P3所示部分）：

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按所有人對於無權占
10 有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權
11 者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
12 之。民法第767條第1項定有明文。再按未辦理建物第一次所
13 有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。房
14 屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登
15 記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權
16 限。本件原告主張被告呂定瑀就系爭1152、1153地號土地上
17 之廠房有拆除權能；被告詠弘國際展覽有限公司就系爭115
18 1、1153地號土地上之圍籬內水泥地有拆除權能，自應由原告
19 就被告呂定瑀、詠弘國際展覽有限公司為前開地號土地上
20 之地上物所有人或事實上處分權人，負舉證之責。

21 2.原告主張被告呂定瑀為系爭1152、1153地號土地上之廠房
22 （即附圖編號C1、C2所示部分）所有人或事實上處分權人等
23 語，固據援引本院110年度重訴字第49號判決、臺灣高等法
24 院110年度重上字第781號判決為證（本院卷第201至203
25 頁）。而查，被告呂定瑀前因返還租賃物事件，起訴請求被
26 告詠弘國際展覽有限公司應返還如起訴狀附圖（本院卷第15
27 頁）編號C所示廠房（面積315.9平方公尺），經本院以110
28 年度重訴字第49號判決被告詠弘國際展覽有限公司應將起訴
29 狀附圖編號C所示建物返還被告呂定瑀，嗣被告詠弘國際展
30 覽有限公司不服提起上訴，經臺灣高等法院110年度重上字
31 第781號判決駁回上訴等節，固有本院110年度重訴字第49號

01 判決、臺灣高等法院110年度重上字第781號判決存卷可參
02 （見本院卷第51至83頁），然上開判決中經判決應返還之租
03 賃物為起訴狀附圖編號C所示廠房，並未審認附圖編號C1、C
04 2所示廠房為被告呂定瑀所有，自無從資為被告呂定瑀為附
05 圖編號C1、C2所示廠房所有人或事實上處分權人之認定依
06 據。從而，原告無法舉證證明被告呂定瑀為附圖編號C1、C2
07 所示廠房所有權人或事實上處分權人，是原告依所有權返
08 還、排除之法律關係，請求被告呂定瑀拆除附圖編號C1、C2
09 所示廠房，將占用土地返還原告，並給付相當於租金之不當
10 得利，即屬無據。

11 3.原告另主張被告詠弘國際展覽有限公司為系爭1151、1153地
12 號土地上之圍籬內水泥地（即附圖編號P1、P2、P3所示部
13 分）所有權人或事實上處分權人等語。惟依原告提出土地勘
14 查表-使用現況略圖觀之，系爭1151、1153地號土地經原告
15 派員於111年8月16日勘查後，勘查結果略以：「地上物門牌及
16 狀況：文中路1段187巷5號附近水泥地；地上物使用人：呂
17 定瑀」，有土地勘查表-使用現況略圖存卷可參（見本院卷
18 第38、43頁），由上開勘查結果可知，僅可知系爭1151、11
19 53地號土地上之圍籬內水泥地之使用人為被告呂定瑀，而無
20 法證明係被告詠弘國際展覽有限公司所鋪設，自無從資為被
21 告詠弘國際展覽有限公司為附圖編號P1、P2、P3所示圍籬內
22 水泥地所有人或事實上處分權人之認定依據。從而，原告無
23 法舉證證明被告詠弘國際展覽有限公司為附圖編號P1、P2、
24 P3所示圍籬內水泥地所有權人或事實上處分權人，是原告依
25 所有權返還、排除之法律關係，請求被告詠弘國際展覽有限
26 公司刨除附圖編號P1、P2、P3所示圍籬內水泥地，將占用土
27 地返還原告，並給付相當於租金之不當得利，亦屬無據。

28 四、綜上所述，原告依所有權返還、排除之物上請求權，請求被
29 告呂定瑀應將系爭系爭1152、1153地號土地上之水溝（含鋼
30 架）部分（即附圖編號A、A1、B所示部分）除去騰空，並將
31 土地返還予原告，並依不當得利法律關係，請求被告呂定瑀

給付相當於租金之不當得利如主文第2、3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、假執行之宣告：

本件原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之；至原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
民事第二庭 法 官 李思緯

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 10 月 27 日
書記官 蕭竣升

附圖：

桃園市蘆竹地政事務所測量日期112年6月15日之土地複丈成果圖

附表一：自107年8月10日起至111年8月31日止之期間

編號	地號	期間	占用面積	申報地價	年 利 率	左列期間 相當租金 不當得利 之金額
1	1152	107年8月 10日起至 111年8月	51.00平方 公尺	2,378元	5%	24,609元

(續上頁)

01

		31日止， 即48.7月				
2	1153	同上	21.64平方 公尺（計算 式：19.68+ 1.96）	3,270元	5%	14,359元
總計38,968元						
備註： 相當租金不當得利之金額計算式：申報地價×占用面積×年利 率÷12×期間，元以下四捨五入）						

02
03

附表二：自111年9月1日起至返還占用土地之日止

編號	地號	占用面積	申報地價 或公告地 價	年 利 率	每月相當 租金不當 得利之金 額
1	1152	51.00平 方公尺	2,378元	5%	505元
2	1153	21.64平 方公尺	3,270元	5%	295元
總計800元					
備註： 相當租金不當得利之金額計算式：申報地價× 占用面積×年利率÷12，元以下四捨五入）					