

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第358號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 陳傑明律師

被告 何宗達

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖即雲林縣臺西地政事務所複丈日期民國112年10月2日土地複丈成果圖所示，面積685.26平方公尺之深橘色區塊上之圓柱體移除，並將上開土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆仟肆佰伍拾肆元，及自民國112年7月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國113年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣柒佰肆拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十五，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬伍仟捌佰捌拾參元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬柒仟陸佰伍拾元為原告預供擔保，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。本件原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱75-9地號土

地) 占用面積為2,432.64平方公尺之地上物拆除，並於騰空後返還占用部分之土地(占用面積以實際測量為準) 予原告。(二)被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段000地號土地(下稱106地號土地) 占用面積為793.43平方公尺之地上物拆除，並於騰空後返還占用部分之土地(占用面積以實際測量為準) 予原告。(三)被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段000地號土地(下稱109地號土地) 占用面積為442.85平方公尺之地上物拆除，並於騰空後返還占用部分之土地(占用面積以實際測量為準) 予原告。(四)被告應給付原告新臺幣(下同) 31,620元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)被告應自民國112年3月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告2,635元。(六)被告應自112年1月1日起至返還第二、三項所示土地之日止，按月給付原告1,338元。(七)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第9至11頁)，嗣於113年1月18日變更聲明為：(一)被告應將坐落75-9地號土地上如附圖即雲林縣臺西地政事務所複丈日期112年10月2日土地複丈成果圖(下稱附圖) 所示深橘色區域圓柱體(面積685.26平方公尺) 清除、淺橘色區域長條建物(面積984.29平方公尺) 拆除，騰空後返還土地予原告。(二)被告應將坐落106地號土地上如附圖所示淺橘色區域長條建物(面積766.48平方公尺) 拆除，騰空後返還土地予原告。(三)被告應將坐落109地號土地上如附圖所示淺橘色區域長條建物(面積223.99平方公尺) 拆除，騰空後返還土地予原告。(四)被告應給付原告17,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)被告應自113年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告1,808元。(六)被告應自113年1月1日起至返還第二、三項土地之日止，按月給付原告1,072元。(七)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第133至134頁)，核原告所為訴之聲明變更乃減縮應受判決事項之聲明，與上開規定並無不合，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：

03 (一)坐落雲林縣○○鄉○○段0000○000○000地號土地（下合稱
04 系爭土地）均為中華民國所有，並以原告為管理機關，原告
05 前將系爭土地出租訴外人林敬添，然於101年12月12日，林
06 敬添未經原告同意，將其對於系爭土地之使用權轉讓被告，
07 林敬添及被告亦向原告申請將系爭土地之占用人改定為被
08 告。

09 (二)由是可知，被告就系爭土地並未存有租賃或使用借貸等法律
10 關係，被告亦非系爭土地經合法登記之用益物權人，被告以
11 其所有之廢棄畜禽舍、儲油桶無權占用系爭土地如附圖所示
12 深橘色及淺橘色之面積，受有相當於租金之不當得利，為
13 此，爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴
14 訟，並聲明：如變更聲明後第1至7項所示。

15 二、被告辯以：

16 (一)我是想跟原告承租土地才會繳納使用補償金，並依代書要求
17 書立「土地使用權讓渡書」、「說明書」、「申請書」。如
18 果原告不願意租給我的話，我就把土地上的圓柱體移除，但
19 是長條形建物不是我所興建，林敬添也沒有把建物權利讓渡
20 給我，我沒有權利拆除。

21 (二)綜上，聲明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
25 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
26 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
27 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
28 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
29 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告
30 之請求為有理由。且無權占有，並不以故意或過失為要件，
31 苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最

01 高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號判決
02 意旨參照)。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，是未
03 經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，
04 始得予以拆除（最高法院85年台上字第3077號裁判要旨參
05 照）。依民事訴訟法第277 條前段規定：當事人主張有利於
06 己之事實者，就其事實有舉證之責任。本件原告為系爭土地
07 之所有權人，有系爭土地登記第二類謄本在卷可憑（見本院
08 卷第21至25頁），且為兩造所不爭執，堪認為真，其訴請被
09 告拆屋還地，揆諸上開說明，原告應就被告為拆除權人負舉
10 證責任，而被告須就上開地上物占有系爭土地有合法權源負
11 舉證責任。

12 (二)系爭土地上堆有圓桶狀大型柱體（儲油桶），廢棄破敗的一
13 樓長條形建物，沒有門、牆，屋頂殘缺，以步行只能到達75
14 -9地號土地臨路部分，及106、109地號土地臨路部分，75-9
15 地號土地東邊及106、109地號土地西邊，因雜草叢生無法進
16 入，故無法得知長條形建物底端到哪裡等情，業據本院於11
17 2年8月3日會同兩造（被告未到場）及地政人員勘驗現場無
18 訛，製有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷第87至97
19 頁），堪認為真。

20 (三)原告請求被告移除坐落75-9地號土地上之圓柱體，經測量後
21 為附圖所示深橘色區塊，面積685.26平方公尺，被告自承該
22 圓柱體為其所堆放，並稱如果原告不租給被告就會將圓柱體
23 移除等語，應已自認為無權占有，故原告請求被告移除如附
24 圖所示深橘色區塊之圓柱體，並將上開土地返還原告，為有
25 理由，應予准許。

26 (四)至於原告請求被告移除坐落橫跨75-9、106、109地號土地之
27 長條狀建物，實則為沒有門、牆，屋頂殘缺之廢棄畜禽舍，
28 並非被告所興建，為原告所明知（見本院卷第111頁），被
29 告否認有事實上處分權，原告雖舉「土地使用權讓渡書」、
30 「說明書」、「申請書」，認被告有處分權等語，然而，
31 「土地使用權讓渡書」之內容係林敬添將包含系爭土地在內

之四筆國有土地使用權讓渡予被告，由被告取得土地使用權利，讓渡後被告應負責繳納國有租金或使用補償金（見本院卷第27頁），並無其上建物處分權利讓渡之記載。而「說明書」之內容為：立說明書人林敬添已將上開承租之四筆國有土地之使用權讓渡與被告取得土地使用權利等語（見本院卷29頁），亦無關於建物之任何記載。「申請書」之內容則為：請貴處（原告雲林辦事處）將林敬添之養地租約斷約後，占用改定為占用人被告之名義等語（見本院卷第31頁），亦未提及建物之事實上處分權，而我國採一物一權主義，原告主張林敬添讓渡土地使用權利給被告，被告即為土地上建物之事實上處分權人，過於率斷，此外，本件經現場勘查結果，長條形建物周圍雜草叢生，無法進入，顯已荒廢甚久無人使用，足見原告主張林敬添將廢棄畜禽舍交付被告占有使用一節（見本院卷第111頁），並無任何證據可供佐證，本件被告雖持續繳納系爭土地使用補償金，並書立上開各項文件，但其目的乃是為了要向原告承租系爭土地，尚無以長條形建物占用系爭土地之事實，應可認定，原告既未能舉證證明被告有長條形建物之處分權，其主張被告應拆除移除坐落75-9、106、109地號土地之長條狀建物，則屬無據。

(五)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條定有明文。被告無權占用土地，受有相當於使用土地租金之利益，並致土地所有權人受有相當於該租金之損害，是為不當得利，原告請求被告返還所受之利益，於法有據。依農業發展條例第3條第11款規定，所謂耕地，係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。依土地法第110條第1項前段、第2項規定，耕地每年地租不得超過法定地價百分之8；而依同法第148條規定，法定地價應為土地所有權人依土地法所申報之地價。上開計收租金之規定，於不當得利事件中，雖非得當然適用，然仍可據為計算不當得利之標準。而土地申報地價百分之8，乃耕地地租之最高限額，非謂必照申報價

01 額百分之8計算，尚應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用
02 人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。又一
03 般農業區之養殖用地，固非屬農業發展條例第3條第11款所
04 稱之耕地，惟屬相同之使用分區、性質相近之使用地類別，
05 應有比附援引前開規定之餘地。

06 (六)本件被告占有系爭土地之事實只有深橘色大型圓柱體儲油
07 桶，坐落75-9地號土地，面積685.26平方公尺，已如前述，
08 本院衡酌75-9地號土地為一般農業區養殖用地，位置偏遠，
09 附近無任何商業活動，被告占用75-9地號土地堆置大型圓柱
10 體儲油桶之用，原告主張依申報地價每平方公尺260元（見
11 本院卷第21頁）之5%計算，應屬合理，故被告受有每月相當
12 於租金之不當得利為742元（計算式：685.26平方公尺×260
13 元×5%÷12=742.3，元以下四捨五入）。而被告已經繳納土地
14 使用補償金至112年6月30日，有原告提出之繳款明細在卷可
15 憑（見本院卷第141至145頁），故自112年7月1日起至112年
16 12月31日止已發生之不當得利為4,454元（計算式：742.3元
17 ×6=4,454元，元以下四捨五入），原告另主張被告應自113
18 年1月1日起至返還上開土地之日，按月給付742元，亦為有
19 理由。

20 (七)至於原告主張被告以附圖所示淺橘色區塊之長條形建物無權
21 占用75-9、106、109地號土地部分，因原告未能舉證被告為
22 長條形建物之事實上處分權人，亦未能證明除上開地上物
23 外，被告還有何其他占有75-9、106、109地號土地之客觀情
24 狀或事實，自難認原告主張為可採。至於被告所書立之「土
25 地使用權讓渡書」、「說明書」、「申請書」等件，據被告
26 所述均僅為申請承租使用，則是否符合承租要件，本應由原告
27 自行認定，尚無從依此於本件拆屋還地事件中逕認被告有
28 占有使用之事實，附此敘明。

29 (八)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
05 條分別定有明文。本件原告所為請求並未定有給付之期限，
06 查原告民事起訴狀繕本於112年7月7日送達被告，有送達回
07 證在卷足憑（見本院卷第67頁），是原告請求被告給付4,45
08 4元。及自112年7月8日起至清償日止，按週年利率百分之5
09 計算之利息，並無不合。

10 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條，提起本件
11 訴訟，請求被告將坐落75-9地號土地上如附圖所示深橘色區
12 塊之圓柱體移除，並將上開土地返還原告，暨給付原告4,45
13 4元，及自112年7月8日起至清償日止，按週年利率百分之5
14 計算之利息，暨自113年1月1日起至返還上開土地之日止按
15 月給付原告742元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求
16 為無理由，應予駁回。

17 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經
18 核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依職權酌定被
19 告供相當擔保金後得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假
20 執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

21 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方
22 法，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
23 一詳予論駁之必要，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
26 民事第一庭 法 官 洪儀芳

27 以上正本係照原本作成

28 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

