

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第372號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 黃裕中律師

被告 陳錦松

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按國有財產撥由各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故實務上對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有人之權利（最高法院51年台上字第2680號判決意旨參照）。法人因合併而消滅者，訴訟程序在因合併而設立或合併後存續之法人承受其訴訟以前當然停止。第169條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第169條第1項、第175條第1項分別定有明文。查本件坐落雲林縣○○鎮○○段000000○000000地號土地（下合稱系爭土地，分稱252-65、252-66地號土地）、252-67地號土地（下稱252-67土地），登記為中華民國所有，管理者為行政院農業委員會農田水利署（下稱農委會農田水利署），有系爭土地、252-67地號土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第53-57頁）。農委會農田水利署主張系爭土地及252-67地號土地為被告無權占有，為此起訴請求被告拆除地上物並返還土地及給付不當得利，具當事人適格，嗣農委會農田水利署於民國112年8月1日改制為農業部農田水利署，其並具狀聲明承受訴訟及提出農委

01 會農田水利署112年7月21日農水企字第1126041595號函、行
02 政院112年7月13日院授人組字第11220012671號令為憑（見
03 本院卷第179-184頁），經核無不合，應予准許。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：

06 (一)系爭土地為國有土地，原告為管理機關。系爭土地上如雲林
07 縣虎尾地政事務所(下稱虎尾地政)112年9月26日（複丈日期
08 112年8月28日）土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號A面積2
09 8.5平方公尺、編號B面積26.12平方公尺之未辦保存登記地
10 上物（下稱系爭地上物）為被告所有。當初東側鄰地同段49
11 6、496-1地號土地所有權人欲申請價購系爭土地，被告得知
12 後，向原告表明為系爭地上物之事實上處分權人，意欲承租
13 系爭土地，並遞件承租農田水利事業作業基金非事業用不動
14 產申請書（下稱系爭申請書）供原告審核，原告先至現場調
15 查現況，進而以112年1月10日農水雲林字第1126613524號函
16 （下稱系爭通知函）通知被告應繳納5年土地使用補償金新
17 臺幣(下同)240,000元，始得簽訂租約，原告收受系爭通知
18 函後，並未如實繳付，故兩造未能締結系爭土地租約。被告
19 先自我表明為系爭地上物所有權人，又遞件申請承租，觀之
20 被告一連串外顯行為，足認被告為系爭地上物之所有權人至
21 明，原告提起本件訴訟後，被告卻更易其詞否認為所有權
22 人，被告之否認顯與事實不符。為此，依民法第767條規
23 定，請求被告將系爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆除，
24 將占用土地返還原告。

25 (二)又被告無正當權源占用系爭土地，獲有相當於租金之利益，
26 致原告受有無法使用系爭土地之利益，而被告則可獲得相當
27 於租金之利益，被告於112年8月3日收受本件起訴狀繕本，
28 依民法第179條規定，被告應返還自收受起訴狀繕本回溯5
29 年，按系爭土地之申報地價年息百分之10計算之不當得利8
30 5,763元，又系爭土地自112年8月4日起之申報地價為每平方
31 公尺3,700元，故被告應自112年8月4日起至返還系爭土地

01 止，按月給付占用系爭土地之不當得利1,684元。

02 (三)並聲明：

03 1.被告應將252-65地號土地上如附圖所示編號A部分面積28.5
04 平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

05 2.被告應將252-66地號土地上如附圖所示編號B部分面積26.12
06 平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

07 3.被告應給付原告85,763元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日
08 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

09 4.被告應自112年8月4日起至交還第1項、第2項所示土地之日
10 止，按月給付原告1,684元。

11 5.原告願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)被告自99年間起擔任虎尾鎮德興里里長迄今逾13年，為整頓
14 鄰里環境美觀，適巧見到里內系爭土地上有系爭地上物荒廢
15 已久，草木叢生，不堪使用，無水電亦無通路可出入，長年
16 未見拆除，久而久之成為廢墟現狀，已然不適合住居。被告
17 見之，遂動念欲將之稍作整修，爾後供做里民休憩活動中
18 心，遂於000年00月間與雲林管理處虎尾工作站連絡申請，
19 工作站長明示要以繳清回溯5年之損害金240,000元為准予承
20 租之先決條件。被告突然被要求繳納鉅額補償金，但被告認
21 為自己並非建造人也非事實上處分權人，又未曾使用收益系
22 爭地上物，卻平白無故要先繳納損害金240,000元，讓被告
23 無端負擔此款項，被告當然無法接受此作法，遂婉拒與原告
24 簽訂租地契約。被告從未占用系爭土地，縱然原告以系爭通
25 知函要求繳清240,000元，該函只是觀念通知，對於當事人
26 申請事項並無准駁之表示，而不生法律上之任何效果。

27 (二)被告收受系爭通知函後，循處分教示條款尋求救濟，向水利
28 站站長提出「異議」，當時意思就是不要承租，原告卻又以
29 112年2月4日農水雲林字第1126613587號函要求必須繳清24
30 0,000元使用補償金，惟兩造並未簽署書面契約合意生效，
31 原告亦無被告為申租人實際使用之切結書，卻對原告進行相

01 關權利之主張，實在無理。

02 (三)原告片面逕認被告為系爭地上物之事實上處分權人，但系爭
03 土地不曾交付與被告使用、收益，原告一再堅持認定被告為
04 系爭地上物之事實上處分權人，進而請求給付不當得利補償
05 金，均非有據。被告既未能承租系爭土地，自無需負擔承租
06 人之權利義務，兩造更無締結合法有效之租賃契約，原告對
07 被告自無債權之請求存在，原告訴請被告拆除系爭地上物且
08 應給付不當得利，均非有理由。

09 (四)並聲明：原告之訴駁回。如受不利益判決，被告願供擔保請
10 准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項(見本院卷第200-201頁)：

12 (一)系爭土地為原告管理之國有土地。

13 (二)原告請求拆除之系爭地上物占用252-65地號土地如附圖所示
14 編號A部分面積28.5平方公尺，占用252-66地號土地如附圖
15 所示編號B部分面積26.12平方公尺。

16 四、本院之判斷

17 (一)原告主張系爭土地為國有土地，原告為管理機關，有系爭土
18 地登記第一類謄本在卷可憑(見本院卷第53-55頁)。又被
19 告於000年00月間欲承租系爭土地時，提出系爭申請書供原
20 告審核，原告以系爭通知函通知被告應繳納5年土地使用補
21 償金240,000元，始得簽訂租約，原告收受系爭通知函後並
22 未繳付，兩造就系爭土地未成立租賃契約，亦有系爭申請
23 書、系爭通知函在卷可參(見本院卷第101-102、113-114
24 頁)。而系爭地上物坐落情形，業經本院會同兩造及虎尾地
25 政測量員履勘現場屬實，製有勘驗筆錄及現場照片附卷可佐
26 (見本院卷第69-78頁)，並經虎尾地政測量員將系爭地上
27 物坐落情形測繪如附圖所示，有虎尾地政112年9月26日虎地
28 二字第1120200202號函檢送之土地複丈成果圖在卷可憑(見
29 本院卷第87-89頁)，上情均為被告所不爭執，堪認為真
30 實。至於原告主張被告為系爭地上物之事實上處分權人，依
31 民法第767條第1項前段、中段規定請求被告拆除系爭地上

01 物，並將占用之土地騰空返還原告，及給付相當於租金之不
02 當得利等語，均為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭
03 點為（見本院卷第134、201頁）：1.被告是否為系爭地上物
04 之所有人或事實上處分權人？被告有無以系爭地上物占有系
05 爭土地？2.原告依據民法第767條第1項前段、中段之規定，
06 請求被告拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地騰空返還原
07 告，是否有理由？3.原告依據不當得利之法律關係，請求被
08 告應給付原告82,763元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即
09 112年8月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
10 息，暨自112年8月4日起至交還占用之系爭土地之日止，按
11 月給付原告1,684元，是否有理由？茲分述如下：

12 (二)被告非系爭地上物之所有人或事實上處分權人：

13 1.按所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有
14 權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明
15 文。房屋之拆除為一種事實上之處分，未保存登記不動產之
16 受讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分
17 權，受讓人自有拆屋之權能。次按就未辦理保存登記之建築
18 物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登
19 記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓
20 與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人
21 （最高法院74年度台上字第1317號民事判決意旨參照）。又
22 未辦理保存登記之建物雖無得以辦理所有權移轉登記之方式
23 轉讓所有權，但既非不得為交易、讓與之標的，買受人應以
24 受領交付取得事實上處分權（最高法院91年度台上字第2154
25 號民事判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實
26 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
27 明文。又當事人在訴訟外所為不利於己之陳述，本未可與民
28 事訴訟法第279條第1項所謂之自認同視，尚須審究其與實際
29 情形是否相符，依自由心證以為取捨之依據（最高法院76年
30 度台上字第831號裁判要旨參照）。原告主張被告為系爭地
31 上物之所有人或事實上處分權人，為被告所否認，依前揭說

01 明，自應由原告就其上開所主張有利於己之事實負舉證責
02 任。

03 2.原告主張被告為系爭地上物之所有人或事實上處分權人乙
04 情，業據原告提出系爭申請書為證，並聲請傳喚證人何春
05 娟、林重琨到庭作證。經查：

06 (1)被告雖曾以系爭申請書向原告申請承租系爭土地，惟觀之該
07 申請書(見本院卷第101頁)，被告於應繳付文件欄位勾選
08 「身分證明文件」、「土地/建物登記謄本」、「土地地籍
09 圖謄本」，然實際繳付之文件僅有地籍圖、252-67地號土地
10 及系爭土地之第二類登記謄本，並無檢附與系爭地上物權利
11 相關之文件，此經原告自陳在卷(見本院卷第132-133頁)，
12 是尚難以被告單純申租系爭土地之行為，即判斷被告為系爭
13 地上物之所有人或事實上處分權人。

14 (2)證人何春娟具結證稱：我在系爭土地調查時，被告走過來說
15 他是系爭地上物的所有人，有出示他手機裡的讓渡證明，還
16 有放大，我有看到被告的名字。只看到讓渡書三個字，沒有
17 辦法看到是誰讓渡給被告，被告在受讓人的欄位有簽名，是
18 哪一棟房屋讓渡書上面也沒有看到，只是被告跟我說是系爭
19 地上物所有人，被告係以手機出示，並無書面。被告有說系
20 爭地上物是他的，那塊地不能賣給別人，所以我們才會認為
21 系爭地上物是他的等語(見本院卷第155-157頁)。證人林
22 重琨則具結證稱：110年10月份被告來工作站說他有一間房
23 子在系爭土地上，想要承租土地。我是站長，當時是我接待
24 被告，被告來工作站找我談承租的事。被告只是口頭跟我說
25 系爭地上物是他的，沒有提出相關證明或文件。當初他說系
26 爭地上物要整理，土地要租起來，事後他來工作站跟我反應
27 說為何要5年的土地使用補償費這麼高，當時他要來承租
28 時，我就有跟他講過，土地上如果有建物，會先收5年的土
29 地使用補償費。申請案是被告寫好系爭申請書後，由我們工
30 作站轉上去等語(見本院卷第158-159頁)。依證人何春
31 娟、林重琨所述，雖可認被告曾先後對證人何春娟、林重琨

01 表示其為系爭地上物之權利人，並有向證人何春娟出示手機
02 中之讓渡書，但證人何春娟亦證稱無讓渡書之書面可佐，其
03 亦未見讓渡書內容中有與出賣人及買賣標的物相關之記載，
04 則尚難以證人何春娟所見讓渡書內容，即認為被告確實經受
05 讓取得系爭地上物之事實上處分權。是據證人何春娟、林重
06 琨上開所述，尚不足以證明被告確實取得系爭地上物之事實
07 上處分權。

08 (3)且查，本院至現場勘驗時，系爭地上物廢棄無人使用，鐵捲
09 門拉下無法進入，雜草叢生等情，有勘驗筆錄及現場照片附
10 卷可參（見本院卷第69-78頁），則該地上物顯然無人使
11 用，可見被告並非系爭地上物之現占有人。縱使被告曾向第
12 三人買受系爭地上物，因被告非系爭地上物之原始興建人，
13 仍須經由該地上物之有權處分權人實際交付，被告方可取得
14 系爭地上物事實上處分權甚明。而系爭地上物是否業經實際
15 交付一節，原告亦未提出證據資料佐證，故亦難認被告已經
16 交付受領而取得系爭地上物之事實上處分權。基上所述，原
17 告主張被告為系爭地上物之事實上處分權人，並非可採。

18 3.準此，依證人何春娟、林重琨所述，雖可認被告曾為訴訟外
19 自認，然除此之外，原告並未能再提出其他積極證據證明被
20 告為系爭地上物之原始出資興建人，或事後已取得事實上處
21 分權。又被告訴訟外自認，僅作為訴訟資料的一部分，而不
22 生訴訟上自認的效果，仍須綜合卷內事證，審究與實際情形
23 是否相符，故不能僅以被告訴訟外自認，即逕認被告為系爭
24 地上物之所有人或事實上處分權人，而為有利於原告之認
25 定。復依現況照片所示，系爭地上物目前荒廢、無人占用等
26 情，可見被告並非系爭地上物之現占有人，被告答辯從未居
27 住、使用系爭地上物等語，並非全屬虛言。是以本院依調查
28 證據程序而為辯論之結果，認為原告之舉證尚有不足，則原
29 告請求被告拆除系爭地上物，並將占用之土地騰空返還原
30 告，即屬無據，不能准許。

31 (三)被告既非系爭地上物之所有人或事實上處分權人，自無因此

01 受有何利益，並致原告受有損害之可能，故原告另依不當得
02 利之法律關係，請求被告應給付原告82,763元，及自起訴狀
03 繕本送達被告之翌日即112年8月4日起至清償日止，按週年
04 利率百分之五計算之利息，暨自112年8月4日起至交還占用
05 之系爭土地之日止，按月給付原告1,684元，亦屬無據，應
06 予駁回。

07 五、綜上所述，原告依民法第767 條第1項前段、中段及不當得
08 利之法律關係，請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編
09 號A面積28.5平方公尺、編號B面積26.12平方公尺之地上物
10 拆除，將土地騰空後交還原告，暨給付相當於租金之不當得
11 利，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
12 之聲請即失所依據，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
14 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不予逐
15 一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
18 民事第一庭 審判長法 官 蔡碧蓉

19 法 官 黃一馨

20 法 官 林珣文

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀(並
23 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
25 書記官 陳宛榆