臺灣雲林地方法院民事判決

112年度重訴字第51號

原　　告　財政部國有財產署中區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　吳榮昌律師

　　陳傑明律師

被　　告　賴正穎

訴訟代理人　許視捷律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國113年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落雲林縣○○市○○段○○○○段○○○○○地號土地與同段三五七地號土地交界地籍線上，如附圖所示棕色線部分之圍牆拆除。

二、被告應將坐落雲林縣○○市○○段○○○○段○○○○○地號土地上，如附圖所示編號358-4(B)部分面積九五五平方公尺之水泥地、編號358-4(C)部分面積三四平方公尺之鐵皮建物、編號358-4(D)部分面積一平方公尺之鐵皮建物拆除；並將三五八之四地號土地全部（面積三七一六平方公尺）返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬玖仟陸佰零參元，及自民國一一二年九月二十一日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告應自一一三年一月一日起至返還坐落雲林縣○○市○○段○○○○段○○○○○地號土地之日止，就附圖所示編號358-4(B)、358-4(C)、358-4(D)部分土地，按月給付原告新臺幣貳仟貳佰貳拾柒元；就附圖所示編號358-4(A)、358-4(E)、358-4(F)部分土地，按月給付原告以每年按該占用土地面積乘以當期稻穀正產物單價乘以田地正產物收穫總量乘以年息千分之二五０再除以十二個月計算之金額。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決於原告以新臺幣貳佰貳拾柒萬柒仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰捌拾貳萬捌仟肆佰肆拾參元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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年臺上字第2680號判決意旨參照)。本件坐落雲林縣○○市○○段○○○○段00000○00000○000地號土地（下分別稱358-1、358-43、357號土地，合稱系爭土地）登記為中華民國所有，管理者為財政部國有財產署（下稱國產署），有系爭土地之土地建物查詢資料在卷可憑（見本案卷第27、125、133頁）。而國產署為應轄區業務需要，得設分署，並特設北區、中區、南區分署，由各分署掌理轄區內之國有財產之管理、國有財產法務案件之處理等事項，國產署組織法第5條、國產署各分署組織準則第1條、第2條第2款及第6款亦分別定有明文。是原告主張系爭土地為被告所無權占有，起訴請求拆除地上物並返還土地及不當得利，自屬其業務範圍，當事人自屬適格。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；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256條、第255條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴狀第1、2項訴之聲明求為判決：㈠被告應將坐落358-4號土地上占用第1錄部分面積為3,478平方公尺（實際面積以測量為準）之地上物清除，並於騰空後返還占用部分之土地予原告；㈡被告應將坐落358-4號土地上占用第2錄部分面積為238平方公尺（實際面積以測量為準）之鐵皮平房、貨櫃屋、流動廁所、堆雜物、水泥進出路等地上物

拆除，並於騰空後返還占用部分之土地予原告；㈢被告應將坐落於雲林縣○○市○○段0地號及5地號土地面積共31.3平方公尺(實際面積以測量為準）之掩埋廢棄物挖除，並填平回復原狀後將土地返還予原告；㈣被告應將前項土地範圍回復至政府機關立案之檢測機構出具檢測土壤無汙染報告之狀態；㈤被告應給付原告新臺幣（下同）37,959元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息；㈥被告應自民國112年1月1日起至返還第一項所示之土地之日止，每年給付原告按第一項所示土地占用面積乘以當期稻穀之正產物單價乘以田地正產物收穫總量乘以千分之250計算的金額；㈦被告應自112年7月1日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付原告535元；㈧被告應自112年7月1日起至返還第三項所示之土地之日止，按月給付原告32元；㈨原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院囑託雲林縣斗六地政事務所測量人員就被告興建之建物占用上開土地位置及面積測繪土地複丈成果圖後，原告於113年1月12日以民事變更訴之聲明狀，將訴之聲明變更、追加為：㈠被告應將358-1號土地與357地號土地交界地籍線上，如雲林縣斗六地政事務所收件日期文號112年10月11日斗地丈字第2868號複丈成果圖【按因該複丈成果圖上之編號有誤載，經更正後為113年1月17日土地複丈成果圖（更正），下稱附圖】所示棕色線部分(358-1、357交界)之圍牆拆除；㈡被告應將358-4號土地上，如附圖所示編號358-4(B)部分面積955平方公尺之水泥地、編號358-4(C)部分面積34平方公尺之建物、編號358-4(D)部分面積1平方公尺之鐵皮建物拆除；並將358-4號土地全部（面積3,716平方公尺）返還予原告；㈢被告應給付原告149,603元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；㈣被告應自113年1月1日起至返還第二項所示土地之日止，每月給付原告2,227元，暨第二項所示土地如附圖所示編號358-4(A)之占用面積0.1616公頃、358-4(E)之占用面積0.0662公頃、358-4(F)之占用面積

0.0448公頃乘以當期稻穀之正產物單價乘以田地正產物收穫總量乘以千分之250除以12計算的金額；㈤原告願供擔保，請准宣告假執行。核原告所為上開聲明，係屬補充或更正其事實上之陳述及追加、擴張、減縮應受判決事項之聲明，合於上開民事訴訟法之規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠、系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關，兩造間無租賃契約或使用借貸等被告得合法占有使用系爭土地之法律關係詎被告無權占用系爭土地上如附圖所示358-1號土地與357號土地交界線上之圍牆（下稱系爭圍牆），將358-4號土地與道路阻隔，供己使用，並於圍牆內如附圖所示編號358-4(C)、（D）部分土地上建有鐵皮建物，編號358-4（B）部分土地上鋪設水泥地面（下合稱系爭地上物）。被告先前依原告之通知繳納無權占用系爭圍牆內鐵皮建物及水泥進出路部分之使用補償金至112年6月，足見被告係無權占用系爭土地。又358-4號土地僅西側臨接道路，惟因被告設置系爭圍牆而遭全數阻隔，致人車僅得經由系爭圍牆大門進入358-4號土地，足見被告利用系爭圍牆，排除他人干涉，取得對358-4號土地全部事實上之管領力，而占有、使用358-4號土地全部，原告自得依照民法第767條第1項前段、中段等規定，請求被告拆除系爭圍牆及系爭地上物，並返還358-4號土地全部。

㈡、又被告占用358-4號土地既無正當權源，係無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受有不能使用土地之損害，原告自得依民法第179條規定請求被告給付不當得利，其中「占建部分」（即附圖所示編號358-4(B)、(C)、(D)部分）依土地法第105條準用同法第97條規定，及國有非公用不動產使用補償金計收基準表之計算標準，應按占用面積以當期申報地價年息百分之5計算，每月使用補償金為2,227元，自107年5月1日起至112年12月31日期間共68個月，使用補償金

為151,436元，扣除被告前已繳納之使用補償金33,170元後為118,266元；「占耕部分」依國有非公用不動產使用補償金計收基準表之計算標準，應按占用面積，以地方政府公告當期正產物單價（適用每公斤稻穀之當期公告單價計算）乘以單位面積之正產物收穫總量（以田地第12等年收穫量每公頃3,093公斤計算）乘以千分之250再除以12個月計算，自103年1月27日起至103年1月31日止，占用5日，每日以8元計算，而自103年2月1日起至112年12月31日期間共占用119月，每月以263元計算，使用補償金為31,337元，則被告至112年12月31日止無權占用358-4號土地應給付原告之使用補償金為149,603元。而自113年1月1日起至被告返還358-4號土地止，「占建部分」部分，被告應按月給付原告相當逾租金之不當得利2,227元。又因「占耕部分」每一期之正產物單價均略有漲跌，無法於起訴前即特定請求之金額，爰請求命被告應給付原告自113年1月1日起至返還358-4號土地之日止，每月以每年按該占用面積乘以當期稻穀之正產物單價（公頃）乘以正產物收穫量（公斤）乘以千分之250除以12計算的金額等語。

㈢、並聲明：

1.被告應將358-1號土地與357地號土地交界地籍線上，如附圖所示棕色線部分之圍牆拆除。

2.被告應將358-4號土地上，如附圖所示編號358-4(B)部分面積955平方公尺之水泥地、編號358-4(C)部分面積34平方公尺之鐵皮建物、編號358-4(D)部分面積1平方公尺之鐵皮建物拆除；並將358-4號土地全部（面積3,716平方公尺）返還予原告。

3.被告應給付原告149,603元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

4.被告應自113年1月1日起至返還第二項所示土地之日止，每月給付原告2,227元，暨第二項所示土地如附圖所示編號358-4(A)之占用面積0.1616公頃、358-4(E)之占用面積0.0662

公頃、358-4(F)之占用面積0.0448公頃乘以當期稻穀之正產物單價乘以田地正產物收穫總量乘以千分之250除以12計算的金額。

5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、358-4號土地分割前為雲林縣○○市○○段○○○○段000地號土地，被告於70年間即在該土地種植麻竹，而於89年間自行購置約4萬立方土方，花費700萬元填土，使該358地號土地與旁道路齊平。被告於91年向原告繳納土地使用補償金473,100元與14,796元後，於92年時，被告以國有耕地放租實施辦法第6條第1項第1款規定，向原告申請承租，卻遭原告以現況種植樹木非耕作否准。嗣後該358地號土地分割出358、358-3、358-4地號土地，被告為承租358-4號土地另尋他徑，但原告以迂迴切割土地之方法，未將358-4號土地出租予被告，無異以不正當行為阻止被告承租條件成就，顯迴避國有耕地放租實施辦法第6條之強行規定，應類推適用民法第71條、第99條第1項、第101條第1項之規定，視為被告為358-4號土地承租人。

㈡、被告於358-4號土地已實際使用逾40年，於89年時更花費鉅資整地並賠償其他農牧民，使土地價值大為增長並替原告解決私權紛爭，此顯然有益原告行為，原告均知悉且未曾阻止或要求被告遷離，且被告於92年申請承租358-4號土地遭原告否准後，期間原告也未曾要求被告搬離，直到112年8月12日始起訴，期間已過40餘年，本於誠信原則，原告自不得再請求被告移除系爭地上物；此外，被告自92年、103年均有意申請承租358-4號土地，惟原告以脫法行為讓被告不符合承租資格，更未踐行放租程序，原告顯以妨害被告取得合法權源方式，遂行拆除地上物之目的，亦違反誠信原則等語，資為抗辯。

㈢、並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度臺上字第1552號判決意旨參照）。

㈡、經查，系爭土地為中華民國所有，由原告所管理，系爭圍牆、系爭地上物均為被告所搭建及鋪設，如附圖所示編號(A)、(E)部分土地上除茄苳樹是被告種植外，其餘非被告所種植等情，業經本院會同地政事務所人員勘驗現場明確，有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖在卷可參，復為兩造所不爭執，堪以認定。

㈢、被告雖辯稱有意承租358-4號土地，但均遭原告否准，而被告自92年遭被告否准後，期間未曾要求被告搬離，本於誠信原則，原告自不得再請求被告拆除地上物；原告以脫法行為讓原告不符合承租資格，更未踐行放租程序，顯以妨害被告被告取得合法權源方式，遂行拆除地上物之目的，亦違反誠信原則等語，惟按租賃契約之成立，應經由雙方當事人間互為意思表示合致，並非一方當事人提出要約，即可認契約成立，被告雖以其曾向原告申請承租358-4號土地，及其就358-4號土地有租賃關係之期待權為由作為其占用土地之權源，然被告提出締結租賃契約之要約後，仍須經原告為承諾之意思表示後，租賃契約方能成立，而兩造間就358-4號土地從未訂立租賃契約，此為被告所自承，因此兩造間就358-4號土地既無租賃關係存在，被告自不得以其所稱曾經申請承租之事實及其有租賃關係之期待權視為被告為358-4號土地之承租人或作為占有358-4號土地之合法權源以對抗原告甚明。再者，被告占有358-4號土地既無合法權源，自能預期將返還土地，並無信賴原告容任其繼續占有使用之理，是原告為維護土地所有權之完整性而請求拆除系爭圍牆及系爭地

上物返還土地，乃所有權權能之正當行使，並無違反誠信原則之處，被告上開所辯，委無足採。

㈣、從而，被告向原告申請承租358-4號土地既未經原告核准，而被告復未舉證證明其有何占有使用系爭土地之合法權源，其自屬無權占用系爭土地。又358-4號土地僅西側臨接道路，被告設置系爭圍牆將358-4號土地土地與道路隔絕，置於自己實力管領支配範圍，供己使用，致人車僅得經由系爭圍牆大門進入358-4號土地足見被告對358-4號土地有全部事實上之管領力，附圖所示358-4(F)部分土地，亦為被告無權占有、使用甚明，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭圍牆及系爭地上物拆除，並返還358-4號土地全部，即屬有據，應予准許。

㈤、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文；而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判決可資參照），揆諸上開規定，占有人自應將所獲得相當於租金之利益返還所有權人。又國有財產撥給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，故管理機關得代國家主張所有權人之權利。本件358-4號土地係屬國有，原告為358-4號土地之管理機關，自得代國家主張所有權人之權利。而被告無法律上權源而占有358-4號土地，係屬無權占有，即可消極減免應支付使用該土地之代價，因此獲得相當於土地租金之利益，致土地所有人受有同額之損害，堪予認定，是以，原告請求被告給付無權占有358-4號土地所獲得相當於租金之不當得利，核屬可採。復查358-4號土地屬使用分區為特定農業區，使用分區為一般農業區，有土地登記謄本在卷可查，而原告主張以被告占用358-4號土地興建鐵皮屋、鋪設水泥地或種植茄苳樹，依國有非公用不動產使用補償金計收基準表之計算標準，分「占建部分」、「占耕部分」計算被告無權占用358-4號土地相當於不當得利之金額，扣除被告前已

繳納之使用補償金，計算出本件請求相當於租金之不當得利之金額等語，並提出使用補償金繳款明細、國有非公用不動產使用補償金計收基準表、雲林縣政府111年12月12日府地用一字第1112730274A號公告、雲林縣公有耕地全年正產物收穫量及佃租標準表、地價謄本等影本為證，被告就原告本件請求不當得利計算之金額並不爭執（見本院卷第273頁），則原告依民法第179條規定，請求被告給付149,603元，及自本訴狀繕本送達翌日即112年9月21日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息；被告應自113年1月1日起至返還358-4號土地之日止，就如附圖所示編號(B)、(C)、(D)部分土地，每月給付原告2,227元，就如附圖所示編號(A)、(E)、(F)部分土地（面積合計2,726平方公尺），每月以每年按該占用土地面積乘以當期稻穀正產物單價乘以田地正產物收穫總量乘以年息千分之250再除以12個月計算之金額，應屬有據。

四、綜上所述，原告依據民法第767條、第179條之規定，請求被告應將㈠附圖所示棕色線部分之圍牆拆除；㈡被告應將358-4號土地上，如附圖所示編號358-4(B)部分面積955平方公尺之水泥地、編號358-4(C)部分面積34平方公尺之鐵皮建物、編號358-4(D)部分面積1平方公尺之鐵皮建物拆除；並將358-4號土地全部（面積3,716平方公尺）返還予原告；㈢被告應給付原告149,603元，及自112年9月21日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；㈣被告應自113年1月1日起至返還358-4號土地之日止，就附圖所示編號(B)、(C)、(D)部分土地，按月給付原告2,227元，而就附圖所示編號(A)、(E)、(F)部分土地（面積合計2,726平方公尺），按月給付原告以每年按該占用土地面積乘以當期稻穀正產物單價乘以田地正產物收穫總量乘以年息千分之250再除以12個月計算之金額，均有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行之宣告，經核與法律規定相符，爰酌定相當擔保金額均准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。又本件訴訟已於113年4月25日言詞辯論終結，被告於113年5月13日具狀以其得對原告提起反訴，請求判兩造間40年前至今合約仍有效，且享有優先承租原告荒地變成良地之優先權為由，聲請再開辯論乙節，惟查，被告未依民事訴訟法第259條之規定於本件言詞辯論終結前就其所述上開請求提出反訴，且本院已辯論終結，自無庸為被告欲提起上開反訴而再開辯論。況被告就前開請求本得另為起訴，非必以反訴提起訴訟，故無再開辯論之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　吳福森

以上正本係照原本作成

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。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　　113　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　沈菀玲