臺灣屏東地方法院民事判決

109年度潮簡字第130號

原　　告　行政院農業委員會林務局屏東林區管理處
法定代理人　楊瑞芬
訴訟代理人　李榮唐律師
　　吳啟源律師
被　　告　陳進和
被　　告　張銘和
上一人
訴訟代理人　藍庭光律師
上列二人共同
訴訟代理人　邱超偉律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於110年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳進和應將坐落於屏東縣○○鎮○○段○○○○○○號，如附圖所示門牌號碼船帆路613號建物，面積83.37平方公尺及A部分面積3.15平方公尺之地上物予以拆除，並將土地返還予原告。

被告陳進和、張銘和應給付原告新台幣11,424元，及自109年3月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告另應給付自109年1月起至返還第1項土地之日止，按上開土地占用面積及當年度申報地價年息5%計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新台幣173,040元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第二項得假執行，但被告二人如以新台幣11,424元為原告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、原告方面：

㈠、原告主張坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○○號地號土地（下稱系爭土地）係屬原告經管之國有土地，經原告於100年間進

行土地勘查時發現系爭土地遭被告占用作「VIEW民宿」使用，其門牌號碼為船帆路613號（下稱系爭房屋）。按原告與被告間並無租賃或其他合法占有使用之法律關係，被告係屬無權占有。原告於多次通知被告限期拆、清除地上物，騰空返還土地，迺被告二人均置之未理，被告等並因此受有相當於租金之不當得利，關於相當於租金之不當得利，因系爭土地座落屏東縣鵝鑾鼻地區，商業活動雖非密集，但人車來往尚非不便，被告以之作為民宿使用，亦獲得有營業收入，原告認以年息5%計算土地租金，應屬合理，為此爰依民法第767條第1項及第179條規定，提起本件訴訟。

㈡、對被告抗辯之陳述：

⑴、被告承租之面積自始僅有120平方公尺，承租之範圍，依108年1月間換約時，原告與訴外人陳進智簽署之租賃契約中（下稱本件租約），所附現勘照片及租約面積確實記載承租範圍為門牌號碼船帆路609號A、B二部分建築物及周邊零碎空地，全部承租面積為120平方公尺，租約的每一頁都有訴外人陳進智的印章蓋印騎縫。此份租賃合約上之地上建物狀況與本案涉及無權占有之建物完全不同，二造間就系爭土地上應予拆除之建物確實無租賃契約。又被告雖辯稱租賃契約上同時涉及公路局土地，豈有可能以林務局為出租人卻將包含有公路局之土地共120平方公尺一同出租，故本件租約僅及於382-1地號土地云云，惟本件租約已清楚載明出租土地同時包含382-1地號及388地號土地。388地號雖為公路局管理維護，但因早期林班地界線與地籍資料未完全吻合，導致林務局出租林班地時發生連同其他機關管理之土地一同出租之情況，此種狀況就包含在本案訟爭之第35林班地。故林務局與交通部公路總局於107年8月3日召開會議，會議結論對於林務局已出租之土地仍續予維持，但公路局管理之土地將循序於保安林解除後在辦理變更由國有財產署接管等語。

⑵、被告抗辯系爭房屋係由訴外人劉海明所建並設籍，嗣後由陳連合取得所有權，再由陳進智及陳進和繼承等語，惟此無礙

於原告訴請被告拆除系爭房屋並返還占用之土地。再者，系爭房屋自始未出租於被告，無得成立不定期租賃。

㈢、聲明：

⑴、被告應將座落於系爭土地之系爭房屋如附圖所示紅線部分83.37平方公尺及編號A部分面積3.15平方公尺之建物及地上物拆除後，並將土地返還予原告。

⑵、被告應給付原告新台幣（下同）11,424元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告另應給付自109年1月起至返還第一項土地之日止，按系爭土地占用面積及當年度申報地價年息5%計算之金額。

⑶、訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

㈠、系爭土地於30餘年間由訴外人劉海明（被告陳進和之叔公）建有三間房屋，即目前門牌號碼為屏東縣○○鎮○○路○○○○○○○○○○號之房屋，嗣劉海明45年間遷居台東，而三間房屋則贈與其兄吳清元，之後吳清元再贈與女兒吳鉛（即陳連合之妻），而自40餘年間陳連合與被告即設籍於船帆路609號（前為3-3號），並向原告承租系爭三間房屋所座落之土地（即恆春事業區第35林地），全家20多人均住於此三房屋，而由租約記錄中可知所承租之土地均屬同一，而承租人自陳連合起（自民國40餘年即已承租），嗣陳連合於73年過世，而改由被告陳進和承租，至93年被告陳進和因工作因素，而由其弟陳進智名義承租迄今承租範圍均相同，且被告陳進和自幼迄今均住於系爭土地上之房屋。因此原告指稱被告無權占用系爭土地尚有誤會。

㈡、查系爭屏東縣○○鎮○○路○○○○○○○○○○○○○號所在之基地於40餘年間即由被告陳進和之父陳連合承租（即國有恆春事業區第35林班地），其承租範圍為300平方公尺，數十年來均無問題。嗣後因交通部公路總局（下稱公路局）對船帆路有擴建之計劃，因此原告將鄰道路之林班地移撥公路局，即現○○○鎮○○段第388、372地號土地，致被告承租之土地由

300平方公尺縮減為120平方公尺，亦即上開3間房屋坐落承租之基地，扣除移撥予公路總局之土地，承租範圍為35林班地上3間房屋坐落之120平方公尺。惟上開承租面積是否為120平方公尺，均係原告自為認定，是否為實際承租面積，尚有疑義，然上開承租過程已數十年情況無問題。原告嗣後片面指稱被告所使用之船帆路613號房屋基地非在承租範圍，並認承租範圍為船航路609、611號之坐落基地，然609、611號之房屋基地包含有已為公路局管理鵝鑾段第388、372地號土地，應非原告可為出租，因此原劃定之出租範圍顯有錯誤，亦即承租範圍應係382-1地號地包含609、611、613房屋之南北向土地，而非609、611房屋東西橫跨382-1、388、372地號之土地。系爭房屋係原有租約之範圍，則於原有租賃期限屆滿後，未再訂定書面租約，承租人仍為租賃物之使用收益，已屬不定期限租賃，原告如無土地法第103條之要件，自不得收回土地。

㈢、被告陳進和之父陳連合，於51至52年間向原告租用面積有300平方公尺，原告若未認定陳連合確有合法使用300平方公尺之建物，自不可能憑空准予出租作為建物基地使用。再者，依當時之繳納地租聯單，陳連合之地址在鵝鑾，核與其戶籍謄本所在39年間即遷入，直至73年死亡，均係設籍在舊門牌33-3號（即現在609號、611號）相符，故應可推認陳連合所租300平方公尺位置必係是以門牌33-3地址為基準，並擴及周遭其所合法使用之建物基地，而門牌號碼609號、611號部分，只有120平方公尺，故必定包括緊鄰之舊門牌33-2號（即系爭613號建物）之基地面積。況若陳連合對於系爭房屋所在之土地無合法使用占用權源，原告不可能多年來未請求返還。原告應就前出租面積300平方公尺範圍何在，負有協力證明之義務。

㈣、原告本應將系爭房屋所在基地予以續租，竟將非屬其管理之土地上之609號建物基地納入租約，應係文件資料粗糙、保存不善或交接不清所誤製。訴外人陳進智就錯誤之建物、位

置與原告續約，應係不解圖示所致，故訴外人陳進智與原告均無依錯誤圖說達成契約之合意。

㈤、原告主張被告陳進和對系爭房屋有事實上處分權，雖被告陳進和亦自承有事實上處分權，但原告亦始終否認被告陳進和係繼承其父陳連合之建物，致被告陳進和或訴外人陳進智均未繼承系爭房屋之事實上處分權，以致未曾放租，尚不能以被告陳進和之自承，即予以論斷其有事實上之處分權。另被告張銘和只是被告陳進和之占有使用人，無權拆除系爭房屋。

三、法院之判斷：

㈠、原告主張系爭土地為中華民國所有，其為管理機關，如附圖所示紅色部分為門牌號碼為船帆路613號建物占用系爭土地面積83.37平方公尺、A部分占用系爭土地3.15平方公尺等情，業據原告提出土地登記第二類謄本為證，且經本院會同屏東縣恆春地政事務所人員前往現場勘驗，有勘驗筆錄、現場照片及屏東縣恆春地政事務所110年1月25日屏恆地二字第11030063500號函附複丈日期109年11月10日之複丈成果圖（即附圖）在卷足憑（見本院卷第9頁、第26頁至30頁、第113至114頁），被告就此亦不爭執，就此部分之事實足信為真正。

㈡、原告主張被告無權占用系爭土地，請求拆屋還地，是否有據？

⑴、按繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1147條、第1148條第1項定有明文。次按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，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利(最高法院51年台上字第2680號判例意旨參照)。復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。而以

無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以非無權占有資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由(最高法院92年度台上字第312號判決意旨、85年度台上字第1120號判決意旨參照)。再按房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限(最高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照)。

⑵、系爭房屋被告陳進和之被繼承人陳連合所興建，為未辦理保存登記之建物，陳連合死亡後，由被告陳進和單獨繼承，此業經被告陳進和於屏東地方法院檢察署100年偵字第9900號偵查中所自承，此有上開不起訴處分書在卷可稽，復經被告陳進和自承由其單獨取得系爭房屋，此有陳報狀在卷可稽（見本院卷第190頁），是以原告主張被告陳進和有拆除之權限，核屬有據。至被告張銘和，其自承僅係管理系爭房屋之人，原告未能提出任何證據證明張銘和就系爭房屋有何拆除之權限，其請求張銘和拆屋，顯屬無據，應予駁回。

⑶、被告陳進和抗辯其就系爭房屋坐落之土地有租賃契約存在，固據其提出51、52年國有營林用地繳納代金地租聯單，表示其上有載明300平方公尺，認有系爭房屋就系爭土地有租賃關係存在云云，惟查，上開聯單僅可得知於51、52年時陳連合曾有就65林班地繳納租金，此有上開聯單在卷可稽（見本院卷第59頁），惟上開租賃標的，實際位置於何均付之闕如，且51年迄今已經過50多年，陳連合於52年後，是否亦有承租300平方公尺，亦有疑義。且依被告陳進和所提出與原告間之臺灣國有森林用地暫准使用租賃契約書（下稱暫准契約）的訂約紀錄，訂約日期文號為64年1月14日林政字第207號，嗣陳連合於72年1月1日與原告換約，於81年1月3日、81年12月、82年1月即由被告陳進和與原告換約，而該暫准契約內附82年之租賃契約書，就租賃林地之標示部分，面積係記載120平方公尺；租賃期間自81年1月1日至89年12月31日共

計9年（奉林務局64年1月14日林政字第207號令核准租用）等字樣，此有暫准契約在卷可稽（見本院卷第60至62頁），而陳連合於64年訂約時之日期文號即係64年1月14日林字政字第207號，顯認陳連合於64年時與原告所訂立之租約即為120平方公尺，已與上開地租聯單上所記載之300平方公尺不符，被告單以上開地租聯單之收據，進而推論陳連合一直以來承租之面積均為300平公尺，難謂有據。再者，暫准契約之訂約紀錄上，嗣後換約係由陳進智與原告訂立，於108年時就租賃位置明確標示係位於系爭382-1與同段388地號上，此有原告提出之108年國有林地暫准租地租賃合約書及航照影像圖在卷可稽（見本院卷第91至97頁、第87至88頁）。按換約係於租約到期後，就原訂租約予以延續而為之訂立，而此108年的租賃合約，亦係源自林政字第207號函予以核准使用，足信原告主張出租之範圍自始即為120平方公尺，分別坐落於系爭土地及388地號土地上，系爭房屋所坐落之系爭土地，並不在出租範圍內。

⑷、被告抗辯，108年陳進智承租之位置尚含有公路總局管理之388地號，該地號非原告得予以出租，認陳進合承租之範圍應係系爭土地上包含門牌號碼609、611、613號房屋之南北向土地，而非609、611號房屋東西橫跨系爭土地、388、372地號土地云云，然108年陳進智所訂立之租賃契約上，已載明出租土地同時包含系爭土地及388地號土地，業經說明如上，而388地號雖為公路局管理維護，但因早期林班地界線與地籍資料為完全吻合，導致林務局出租林班地時發生連同其他機關管理之土地一同出租之情況，此有林務局與交通部公路總局107年8月3日會議紀錄可參（見本院卷第130至134頁），惟此為公務機關間就彼此業務事項管理之問題，出租人為何人，與出租範圍位於何，是屬二事，不能因就出租人有疑義，即逕行認出租範圍與租賃契約記載不同。

⑸、被告抗辯於40餘年時，陳連合即設籍於系爭房屋，足信當時就系爭房屋所坐落之系爭土地有向原告承租等語，按陳連合

雖於40餘年時，設籍於系爭房屋，此有戶政事務所回函可參（見本院卷第52至53頁），惟是否有設籍，與有無合法使用土地之權源，係屬二事，礙難以此即得以推論就土地有承租之行為。

⑹、綜上所述，被告無法證明其就系爭房屋所坐落之系爭土地有合法使用之正當權源，則原告本於系爭土地管理權人之地位，依民法第767條規定請求被告陳進和拆除如主文第1項所示之系爭房屋及地上物，並將占用土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

㈡、原告得否請求被告不當得利部分：

⑴、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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條定有明文。所謂土地之申報地價，係指法定地價即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有人若未申報地價，則以公告地價百分之80為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

⑵、被告陳進和無權占有原告所管理之系爭土地，已如前述，而被告張銘和雖無拆除系爭房屋之權限，惟其自承系爭房屋由其管理中，系爭房屋既無使用系爭土地之合法權源，業如上述，依社會通念，被告等均受有利益，其利益相當於使用土地之對價，即基地之租金，且被告等無權占用系爭土地，亦

係對其所有權能之侵害，原告請求被告等給付相當於租金之不當得利，核屬有據。本院審酌系爭土地座落屏東縣鵝鑾鼻地區，商業活動雖非密集，但人車來往尚非不便，被告等以之作為民宿使用，亦獲得有營業收入，認以年息5%計算土地租金，應屬合理，被告等實際占用系爭832-1地號土地之部分為主建物83.37平方公尺及A部分（建物周圍樓梯）3.15平方公尺，總計86.52平方公尺，則自101年1月至108年12月止之相當於租金之不當得利，為11,424元（計算式：每月租金計算公式：申報地價330元x占用面積 86.52平方公尺x 0.05÷ 12=119元，小數點以下四捨五入；期間共計96個月119元x 96=11,424元）。從而，原告請求被告等給付原告自101年1月1日起迄108年12月30日止按土地申報地價年息5%計算之不當得利11,424元，暨自起訴狀繕本被告之翌日即109年3月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告等另應給付自109年1月起至返還第1項土地之日止，按系爭土地占用面積及當年申報地價5%計算之金額系爭土地之日止，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項除去、返還請求權及第179條不當得利之法律關係，請求判決如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　29　　日

潮州簡易庭　　法　官　吳思怡

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　110　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　蔡進吉