

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第262號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 鄭植元律師

蔡文健律師

被告 晶鷹機械有限公司

法定代理人 劉富榮

訴訟代理人 陳勁宇律師

複代理人 薛政宏律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000○000○000○000○000○000地號土地，如附圖編號A【171(1)、479(1)、718(1)、717(A)，面積共82.88平方公尺】、B【718(2)、717(1)、719(1)、720，面積共108.47平方公尺】之房屋拆除，並將占用土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣參仟貳佰貳拾伍元，及自民國112年5月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國111年10月1日起至返還第一項占用土地之日止，按年給付原告依第一項占用土地面積，乘以當年度申報地價百分之五之金額。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項得假執行。但被告如各以新臺幣貳拾肆萬捌仟柒佰伍拾伍元、新臺幣參仟貳佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第三項已到期部分得假執行，但被告如以已到期部分之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟之訴狀送達後，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項但書第3款、第436條第2項各有明定。查原告起訴之聲明因實際測量地上物面積、請求期間而縮減擴張如下述(潮簡卷第9-10、293、303頁)，於法有據。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告為坐落屏東縣新園鄉新房段(下土地、建物皆同)171、479、717、718、719、720地號土地(下合稱系爭土地)管理機關，系爭土地為水利用地，遭被告所有門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋(下稱428號房屋)，如附圖編號A【171(1)、479(1)、718(1)、717(A)】、B【718(2)、717(1)、719(1)、720】面積191.35平方公尺之範圍(下合稱系爭房屋)無權占用，原告得請求被告拆除系爭房屋。另依占用面積、申報地價年息5%計算，被告自民國110年7月至111年9月間，受有相當租金不當得利金額新臺幣(下同)3,225元；自111年10月1日起，被告每年所受不得得利金額，以占用面積乘以當年度土地申報地價年息5%計算為合理。

(二)爰依民法第767條第1項、第179條規定為請求，並聲明：1.如主文第1項所示。2.被告應給付原告3,225元，及自訴之變更追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告應自111年10月1日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告依第一項占用土地面積乘以當年度申報地價5%之金額。

二、被告則以：

(一)被告係於99年10月6日向訴外人第一電阻電容器股份有限公司(下稱第一公司)購買428號房屋作工廠廠房，系爭房屋非被告所建，原告通知被告占用系爭土地後，亦繳納補償金並申請承租或買賣，原告均以公用之需而未同意，自被告於99

01 年10月6日取得系爭房屋後，原告均未行使權利，足以引起
02 被告正當信賴原告不欲行使其權利及未占用系爭土地之外
03 觀。

04 (二)另系爭房屋臨五房排水溝(下稱排水溝)而建，排水溝未因系
05 爭房屋而淤塞，原告無使用系爭土地之急迫性，若拆除系爭
06 房屋，不僅損及排水溝堤岸之完整，遇颱風或大雨，將致土
07 石崩落之危險，令相鄰土地或428號房屋毀損，損及被告及
08 公眾利益甚大。基此，原告請求被告拆除系爭房屋，不符信
09 賴保護原則，且有權利濫用，不應准許等語，資為抗辯，並
10 聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執
11 行。

12 三、兩造不爭執事項(潮簡卷第304頁，並依判決格式調整文字及
13 順序)：

14 (一)原告為系爭土地管理機關。

15 (二)被告為如附圖編號A【171(1)、479(1)、718(1)、717(A)】、B
16 【718(2)、717(1)、719(1)、720】範圍之系爭房屋所有人，系
17 爭房屋係被告於99年10月6日向第一公司購買之工廠廠房，
18 門牌號碼為媽祖路428號。

19 四、得心證之理由：

20 原告主張系爭土地遭被告以系爭房屋無權占有，並受有不當
21 得利，為被告所否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥
22 為：(一)原告得否請求被告拆除系爭房屋?(二)原告可否請求被
23 告給付不當得利?茲分述如下：

24 (一)原告得請求被告拆除系爭房屋：

25 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之。民法第767條第1項已明文。次按以無權
28 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
29 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
30 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有
31 係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請

01 求為有理由(最高法院92年度台上字第312號判決意旨參
02 照)。再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人
03 為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，
04 民法第148條亦明定。又按權利固得自由行使，義務本應隨
05 時履行，惟權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為
06 造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已
07 不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經
08 盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟
09 社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考
10 量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信
11 原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權
12 利人之權利受到一定之限制而不得行使，此源於「誠信原
13 則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形
14 態之「權利失效原則」究與消滅時效之規定未盡相同，審判
15 法院當不得因已有消滅時效之規定即逕予拒斥其適用，且應
16 依職權為必要之調查審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之
17 真諦，並符合訴訟法同受有「誠信原則」規範之適用(最高
18 法院97年度台上字第950號判決意旨參照)。復按權利之行
19 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所
20 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
21 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少
22 而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他
23 人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋
24 (最高法院71年台上字第737號判決意旨參照)。

25 2.經查，原告為系爭土地所有人，系爭房屋占用其上，業如前
26 述，依上說明，被告應舉證系爭房屋乃有權占用。又被告陳
27 稱上述信賴外觀一節，經本院調取土地、建物登記謄本所
28 示，428號房屋本為辦理保存登記之74建號建物，係在480、
29 715地號土地上(潮簡卷第255頁)，且系爭房屋合計占用面積
30 達191.35平方公尺，有附圖可考，系爭房屋顯非誤建至系爭
31 土地，昔日建屋之舉已有可議。又土地所有人如何行使權

01 利，本涉諸多因素難一概而論，且原告乃行政機關，所為受
02 限法令、政策，難流於恣意，基於慎重其事，未立即請求被
03 告拆除系爭房屋，難謂足生被告信賴之外觀。佐以被告所稱
04 依原告通知繳納補償金，並積極向原告詢問租用、標售，於
05 110年12月21日向原告申請標租等語(潮簡卷第169頁)，可徵
06 被告對原告請求拆除系爭房屋乙事，當有所悉，甫欲於原告
07 實際請求拆除前，設法取得占用之正當權源，殊欠被告所稱
08 信賴外觀可言，益難認原告本件請求與誠信原則有所扞格。

09 3.至被告所稱權利濫用一節，未提出相符之證據為憑，且被告
10 在系爭土地周遭，尚所有480、715、716、721、722、723地
11 號土地，有地籍圖查詢資料、土地登記謄本、附圖為據(潮
12 簡卷第35、231-253頁)，可將系爭房屋目前所用，移置他
13 處，堪認拆除系爭房屋對被告之影響，實屬有限。再者，系
14 爭土地使用地類別俱為水利用地，有土地建物查詢資料可徵
15 (潮簡卷第23-33頁)，併觀原告屏東辦事處111年7月28日函
16 亦載：屏東縣○○○○○○○○段000地號等6筆土地相鄰五房
17 排水使用，考量排水路拓勘，有保留公用之需，無法辦理標
18 租等語(潮簡卷第185-187頁)，足認原告所為不止因應當
19 下，業向該管機關詢明，未雨綢繆而防範未然，是被告辯稱
20 系爭房屋現未礙排水溝之事縱為真，猶難認原告請求拆除系
21 爭房屋，已失正當性，自乏權利濫用之情。職是，被告未舉
22 證系爭房屋有權占用系爭土地，原告請求被告拆除系爭房
23 屋，應予准許。

24 (二)原告請求不當得利部分：

25 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
27 179條定有明文。又按無權占用他人之土地，可能獲得相當
28 於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有
29 相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相
30 當於租金之不當得利(最高法院61年台上字第1695號判決意
31 旨參照)。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建

01 築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條定有明文。
02 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
03 法所申報之地價，土地所有人若未申報地價，則以公告地價
04 百分之80為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148
05 條、平均地權條例第16條亦有明定。基地租金之數額，除以
06 基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮
07 之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與
08 鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分
09 之10最高額(最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照)。

10 2.查被告所有系爭房屋為無權占用系爭土地，現作工廠廠房、
11 面積191.35平方公尺等節，業如前述，則原告主張被告每年
12 所受相當租金之不當得利，以系爭土地申報地價年息5%計
13 算，堪謂公允。又原告主張系爭土地於110年申報地價為每
14 平方公尺270元，被告亦無歧見，並有土地登記謄本可稽(潮
15 簡卷第123-133頁)，故被告自110年7月至111年9月間，受有
16 相當租金不當得利金額乃3,229元【計算式：申報地價270元
17 $\times 191.35$ 平方公尺 $\times 5\% \times (1 + 3/12) = 3,229$ 元，元以下四捨五
18 入】，原告請求被告給付3,225元，自無不可。至原告請求
19 被告自111年10月1日起至返還占用土地之日止，按年給付占
20 用土地面積乘以當年度土地申報地價年息5%之不當得利，同
21 為可取，爰判決如主文第3項所示。

22 (三)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
24 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
25 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
26 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
27 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
28 項前段、第203條分別定有明文。原告如主文第2項之請求，
29 屬無確定期限之給付，原告請求自訴之變更追加狀繕本送達
30 翌日即112年5月19日(潮簡卷第307頁)起至清償日止，按年
31 息5%計算之遲延利息，亦應准許。

01 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
02 如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

03 六、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
04 法第389條第1項第3款規定依職權宣告假執行，並依同法第3
05 92條第2項規定，諭知被告得供擔保後免為假執行。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，核於判決結
07 果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日
10 潮州簡易庭 法 官 曾迪群

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
15 ，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日
17 書記官 薛雅云