

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第932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 王聖凱律師

被告 龍承精密股份有限公司

法定代理人 陳正和

訴訟代理人 鄭弘明律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○○○段000○000地號土地上，如附圖所示編號A至I部分地上物（地上物占用土地面積及使用狀況詳如附表一所載）均拆除，並將上開土地返還與原告。

被告應自民國110年7月1日起，至拆除第1項所示地上物並返還土地之日止，按月給付原告新臺幣2,606元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1,269,000元為被告供擔保後，得為假執行；被告如以新臺幣3,808,280元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

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；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，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴請求被告拆除圍牆、柏油路及涵管等地上物，並返還占用土地，暨請求被告自民國110年7月1日起，

01 至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1800元；
02 嗣依勘驗測量結果（即本判決附圖）更正聲明為如本判決主
03 文第1項所示，並擴張請求被告按月給付2,606元（見本院卷
04 第199頁），核與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○○○段000○000地號土地
07 （下分別稱系爭261、262地號土地，合稱系爭土地）為中華
08 民國所有，由原告登記為管理機關。被告自96年4月間起，
09 無合法權源占用系爭土地，鋪設柏油路並設置水泥台階、電
10 箱、電桿、鐵皮圍籬等地上物，占用面積及使用狀況如附表
11 一所示（下合稱系爭地上物）。被告無權占用原告管理之系
12 爭土地，並受有相當於租金之不當得利，前已繳納至110年6
13 月30日止之不當得利使用補償金完畢，爰依民法第767條第1
14 項前段、中段規定，請求被告將系爭地上物拆除，並返還土
15 地，暨依民法第179條第1項前段規定，請求被告自110年7月
16 1日起至拆除系爭地上物之日止，按月給付新臺幣（下同）
17 2,606元（計算式如附表二所載）等語，並聲明：如主文第1
18 項所示；暨願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 （一）被告於96年間起，向訴外人基聖造紙工業股份有限公司（下
21 稱基聖公司）購買廠房及土地進行改建，當時基聖公司表示
22 有向國有財產署承租土地，故被告即按基聖公司原使用範圍
23 設計改建，並設置系爭地上物。兩造雖未正式簽訂租約，然
24 被告自99年8月31日起至110年6月30日止，均依原告要求，
25 按時繳納相當於租金性質之使用補償金，應認兩造間存有不
26 定期限租賃契約，被告非無權占有系爭土地。

27 （二）被告自99年間起，曾多次向原告申請出承租或承購系爭土
28 地，依國有非公用不動產被占用處理要點第5點規定，原告
29 應核准申請以解決占用問題，其卻頻以退件方式處理。被告
30 占用系爭土地長達10餘年，原告應依前例，准被告繼續繳納
31 補償金並使用土地，原告於被告甫繳納土地補償金不久，隨

01 即訴請拆屋還地，顯係權利濫用。

02 (三)縱認被告無權占用土地，然系爭土地屬農牧用地，且地處偏
03 僻，被告利用土地僅作為員工停車使用，並非建築房屋或作
04 其他經濟利用。被告所受利益甚微，原告主張按土地申報地
05 價年息5%計算不當得利數額，容有過高等語置辯，並聲
06 明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保，請准宣
07 告免為假執行。

08 三、原告主張系爭土地為原告管理之國有土地，被告為系爭地上
09 物之事實上處分權人，占有如附圖所示土地等事實，業據其
10 提出土地登記第二類謄本、土地勘查表、使用現況略圖、現
11 況照片圖、使用補償金繳款明細等件為證（見本院卷第17至
12 17頁），復經本院會同彰化縣彰化地政事務所至現場勘驗屬
13 實，有本院勘驗筆錄、現場照片及該所110年11月17日彰土
14 測字第2841號複丈成果圖（即本判決附圖）在卷可稽（見本
15 院卷第115至129頁），且為被告所不爭執，是原告此部分主
16 張，堪信為真正。

17 四、原告請求拆物還地，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是
18 本件兩造爭執之處為：

19 (一)原告請求被告拆除系爭地上物，有無理由？

20 1.被告抗辯，兩造間存有不定期租賃關係，是否可採？

21 2.被告抗辯原告所為請求，違反民法第148條權利濫用禁止原
22 則，是否可採？

23 (二)若認定被告無權占用土地，原告得請求之相當於租金不當得
24 利數額為何？

25 五、得心證之理由：

26 (一)原告得請求被告拆除系爭地上物，並返還土地：

27 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：
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。次按國有財產之管理機關，雖非所有
30 人，惟依國有財產法得行使所有人之權利（最高法院51年台
31 上字第2680號判決先例參照）。是原告得本於國有土地管理

機關之地位，行使前揭土地所有人之權利，先予敘明。又所謂意思表示係指兼具主觀法效意思及客觀表示行為；另默示意思表示須依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。

2. 查系爭土地為原告管理之國有土地，被告占有如附圖所示土地，興建系爭地上物等事實，為兩造所不爭執。被告固辯稱其自99年8月31日起至110年6月30日止，均依原告要求，按時繳納相當於租金性質之使用補償金，應認兩造間存有不定期租賃契約云云。然觀諸被告所提原告於99年7月20日寄發與被告之函文，於主旨欄載明「台端無權使用系爭261地號國有土地一案，請於99年8月31日前繳納使用補償金5,124元及拆除地上物恢復原狀（騰空交還）後返還土地」，說明欄第二項亦記載「…因與本分處間未成立租賃或其他合法使用之法律關係，屬無權占有，除應即停止使用外，台端無法律上原因而使用國有土地，已獲得相當於租金之利益，致國有土地權益受損，依民法第179條不當得利之規定，應負返還土地使用期間所生利益之義務，請於99年8月31日前繳納使用補償金」（見本院卷第71頁），可知原告業已向被告表明兩造間無租賃關係，因被告無權占有系爭土地，而基於不當得利規定向其收取使用補償金。被告復未提出其他說明並證明原告有何舉動或其他情事，足以間接推知其同意被告使用土地，而默示同意兩造成立租賃關係，自不得僅以被告長期使用系爭土地及繳納補償金之情事，即認兩造就系爭土地成立租賃關係。從而，被告抗辯兩造間存有不定期租賃契約云云，要無可採。

3. 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，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人為主要目

01 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。又當事人行
02 使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目
03 的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年台上字第737
04 號、45年台上字第105號判例參照）。

05 4.被告抗辯其多次向原告申請承租或承購土地，原告應核准申
06 請，以解決占用問題，然卻頻以退件方式處理。被告占用系
07 爭土地長達10餘年，原告應准被告繼續繳納補償金，並使用
08 土地，其訴請拆屋還地係權利濫用云云。惟依國有非公用不
09 動產出租管理辦理第18條第1項規定：「國有非公用土地屬
10 農業發展條例施行細則第2條第2款至第5款規定之農業用地
11 或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區，已實際
12 作農作、畜牧使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依
13 本法第42條第1項第2款規定辦理出租，訂定農作地、畜牧地
14 租約。」、非都市土地使用管制規則第6條第1項前段規定：
15 「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容
16 許使用之項目及許可使用細目使用。」查系爭土地為山坡地
17 保育區之農牧用地，有土地登記第二類謄本在卷可稽（見本
18 院卷第15至17頁），屬農業發展條例所稱耕地，依上開管制
19 規則第6條第3項附表一「各種使用地容許使用項目及許可使
20 用細目表」規定，僅得供農作使用，或依相關規定申請興建
21 農舍或農作產銷設施。然被告在系爭土地設置系爭地上物，
22 並供其員工停車使用，顯非農作使用，已違反上述規定，原
23 告依上開管理辦理規定，自不得將系爭土地出租與被告。而
24 原告訴請被告拆物還地，乃基於國有土地管理機關之職責，
25 排除耕地違規使用，自無違反公共利益，或以損害他人為主
26 要目的之情事，故被告所提權利濫用之抗辯，要難採認。

27 5.綜上，被告無權占有系爭土地，則原告本於系爭土地之管理
28 機關之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被
29 告拆除系爭地上物，並騰空返還系爭土地，即屬有據。

30 (二)原告請求不當得利部分：

31 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

01 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
02 179條定有明文。又無權占用他人之土地，可能獲得相當於
03 租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相
04 當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當
05 於租金之不當得利（最高法院105年度台上字第596號判決參
06 照）。本件被告既無使用系爭土地之正當權源，則原告主張
07 被告無權使用系爭土地，應負返還相當於租金之不當利益，
08 自屬有據。

09 2.耕地地租不得超過地價百分之8；城市地方土地之租金，以
10 不超過土地申報總價年息百分之10為限，土地法第110條第1
11 項前段、第97條第1項定有明文。又所謂地價及土地總價，
12 是以法定地價為準，即土地所有人依土地法所申報之地價，
13 土地法第148條、土地法施行法第25條亦有明文。至所謂
14 「年息百分之10為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並
15 非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位
16 置、工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值及所受
17 利益等情事，以為決定。另土地法第97條限制房屋租金之規
18 定，僅限於城市地方供住宅用之房屋有其適用，至供營業用
19 房屋並不涵攝在內（最高法院94年度第2次民事庭會議決議
20 參照）。

21 3.查系爭土地地形平坦，西側臨近灣東路，可連接通行至74甲
22 快速道路，交通便利，周遭多為工廠及住家，較無餐飲販賣
23 店鋪。又被告在相鄰同段263至265、268至271地號土地上興
24 建廠房，供營業使用，如附圖所示編號B部分為廠房之水泥
25 臺階，屬建物之構成部份。被告並在系爭土地東側約地籍線
26 處，設置如附圖編號G所示鐵皮圍籬，將系爭土地環繞包
27 圍，在其上鋪設柏油路面，供員工或客戶進出及停放車輛使
28 用，另在該地南側堆置廢棄物，並設置有編號D、E部分電廂
29 及編號F部分電桿，架設照明設備及監視器等事實，有本院
30 勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷第115至125頁），
31 且有國土測繪中心圖資服務畫面、GOOGLE地圖畫面可參（見

01 本院卷第205至205頁），可認被告占用系爭土地，係作為營
02 業使用，本即不受土地法第97條所定租金最高限制之拘束。
03 而考量上述系爭土地之性質、地形、交通、被告使用狀況及
04 周遭環境等一切情狀，認原告主張按系爭土地申報地價5%
05 計算，請求被告自110年7月1日起至返還系爭土地為止，按
06 月給付2,606元（計算式見附表二），並無過高，應予准
07 許。

08 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及民法第17
09 9條第1項前段規定，請求被告應將系爭地上物拆除，並將系
10 爭土地返還原告；暨自110年7月1日起至返還系爭土地之日
11 止，按月給付原告2,606元，均有理由，應予准許。又兩造
12 均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別
13 酌定相當擔保金額准許之。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
19 民事第三庭 法 官 鍾孟容

20 以上正本係照原本作成。

21 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
22 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
24 書記官 張茂盛

25 附表一
26

地號	編號	面積 (平方公尺)	使用狀況	備註
261	A	2355.51	柏油路	
	B	41.83	水泥臺階	
	C	8.44	水泥臺階	
	D	0.56	電箱	

(續上頁)

01

	E	0.38	電箱	
	F	1.32	電桿	
	G	--	鐵皮圍籬	僅施測位置
合計		2408.04		
262	H	306.86	柏油路	
	I	5.30	水泥臺階	
合計		312.16		

02

附表二

03

地號	申報地價(元： 新臺幣/ m ²)	占用面積 (平方公尺)	年息	月使用補償金
261	230元	2408.04	5%	2,307元
262	230元	312.16	5%	299元
總計	2,606元 計算式：230×2408.04×5%÷12+230×312.16×5%÷12=2,606(元以下捨去)			