

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第292號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 陳傑明律師

王聖凱律師

被告 丁守企業股份有限公司

法定代理人 黃義仁

共同

訴訟代理人 張順豪律師

蔡梓詮律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土地上附圖(即彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國114年3月27日員土測字第042700號複丈成果圖)所示編號A三樓建物面積392.7平方公尺、編號B花台面積35.95平方公尺、編號C植栽區(含磚造圍牆)面積79.97平方公尺、編號D水泥空地面積70.03平方公尺(含鐵皮圍籬、磚造圍牆)、編號E水泥空地面積527.24平方公尺、編號F水泥空地面積79平方公尺拆除或刨除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣3,669元，暨自民國114年6月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國114年3月3日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣1,777元。

四、訴訟費用由被告負擔。

01 五、本判決第一項原告以新臺幣84萬元為被告供擔保後得假執
02 行。但被告如以新臺幣250萬元，為原告預供擔保，得免為
03 假執行。

04 六、本判決第二項原告以新臺幣1,300元為被告供擔保後得假執
05 行。但被告如以新臺幣3,700元，為原告預供擔保，得免為
06 假執行。

07 七、本判決第三項所命給付，已到期部分，原告如按月以新臺幣
08 592元為被告供擔保後得假執行。但被告如每月以新臺幣1,7
09 77元，為原告供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基
13 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
14 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
15 者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之
16 全部或一部；訴之撤回應以書狀為之；訴經撤回者，視同未
17 起訴，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款、第256條、
18 第262條第1項前段、第2項前段、第263條第1項本文分別定
19 有明文。本件原告以被告黃丁守為被告，聲明：1.被告黃丁
20 守應將坐落於彰化縣○○市○○段000地號土地(下稱系爭土
21 地，同段土地逕稱其地號)上占用面積共1128.11平方公尺之
22 鋼筋混凝土造樓房拆除、水泥地刨除(占用面積以實際測量
23 為準)，並於騰空後將該部分土地返還原告。2.被告黃丁守
24 應給付原告新臺幣(下同)3,494元及自民事起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自
26 民國114年3月3日起至返還第一項所示土地之日止，按月給
27 付原告1,777元。嗣經本院囑託彰化縣員林地政事務所(下稱
28 員林地政)現場量測後，原告追加丁守企業股份有限公司(下
29 稱丁守公司)為被告，嗣再撤回對被告黃丁守之訴(見卷第
30 273頁)，最終聲明變更為：1.被告丁守公司(下逕稱被告)應
31 將坐落於系爭土地上如附圖(即彰化縣員林地政事務所收件

日期文號114年3月27日員土測字第042700號)所示編號A三樓建物面積392.7平方公尺(下稱A建物)、編號B花台面積35.95平方公尺、編號C植栽區(含磚造圍牆)面積79.97平方公尺、編號D水泥空地面積70.03平方公尺(含鐵皮圍籬、磚造圍牆)、編號E水泥空地面積527.24平方公尺、編號F水泥空地面積79平方公尺(以下B、C、D、E，合稱系爭地上物)拆(刨)除，並將該部分土地返還原告。2.被告應給付原告3,669元及自民事追加被告暨更正訴之聲明狀繕本送達(114年6月9日)翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自114年3月3日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告1,777元(見卷第99、215、216、403、404頁)。經核其變更及補充，程序上均合於前開規定，應予准許。

二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第170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170條、第175條第1項定有明文。原告之法定代理人原為趙子賢，嗣於本院訴訟繫屬中變更為卓翠雲；另被告丁守公司之法定代理人原為黃丁守，嗣於本院訴訟繫屬中因黃丁守於115年4月25日死亡而變更為黃義仁等情，分別有財政部派任函、經濟部商工登記公示資料查詢結果、戶籍謄本在卷可考(見卷第233至235、327、351頁)。經原告變更後之法定代理人卓翠雲及被告變更後之法定代理人黃義仁先後具狀聲明承受訴訟(見卷第227、349頁)，依前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，並由原告管理。詎被告所有A建物及系爭地上物竟無權占有系爭土地，並因此獲有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條規定，請求被告拆除A建物及系爭地上物並返還占用土地，並依民法第179條規定，請求被告給付自114年1月1日至114年3月2日之不當得利3,669元，及自114年3月3日起至騰空、返還占用土地之

01 日止，應按月給付原告1,777元不當得利等語。並聲明：如
02 變更後之聲明；願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：緣黃丁守及配偶即訴外人黃江杏自75年起陸續取
04 得000、000、000、000-1、000、000、000、000、000地號
05 土地(下稱000等9筆地號土地)所有權，作為丁守公司廠房與
06 辦公場所之建築基地，並將系爭土地併同000等9筆土地作為
07 廠區規劃使用，A建物為被告於90年5月間興建，惟於開發建
08 設過程中，因測量施工發生誤差而誤認地界，致使A建物越
09 界至系爭土地，並非故意或重大過失越界，原告既為系爭土
10 地管理人，A建物占用系爭土地面積達382.7平方公尺，原告
11 機關人員於A建物興建初期稍加巡視即可發現有越界，依民
12 法第796條，原告不得請求被告移去或變更A建物。另系爭土
13 地為袋地，東側並緊鄰公墓，難以單獨開發利用，原告數十
14 年來均任其荒廢、未曾開發利用，縱使收回土地，經濟效益
15 甚低，對於公共利益亦無助益。反之，被告為國內知名品牌
16 曼黛瑪璉之母公司，A建物為被告投入巨額資金與心力所設
17 立之研發中心，內部有價值高昂之研發設備，攸關公司長年
18 累積技術創新、未來之核心競爭力，為被告永續經營之根
19 基。倘A建物遭拆除，將導致被告研發工作中斷，營運遭受
20 鉅大且無法回復之損失，依民法第796條之1規定，A建物應
21 得免為全部之移去或變更。又被告依國有財產法第42條第1
22 項第2款、國有非公用不動產出租管理辦法第17條第2款規
23 定，符合承租要件，然原告卻違法裁量不核准被告之承租申
24 請，且原告收回土地所受利益微小，然對被告營運遭受嚴重
25 衝擊，若原告同意承租予丁守公司，原告可收取之租金收
26 益，相較於花費大筆訴訟費用後再收回土地，顯然對原告更
27 為有利，原告訴請拆屋還地，並請求每月僅1,777元之不當
28 得利，顯係以損害他人為主要目的，為權利濫用等語。並聲
29 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供
30 擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事實及爭點(見卷第406、407頁)：

01 (一)不爭執事實：

02 1.系爭土地為中華民國所有，並由原告管理。

03 2.A建物及系爭地上物為被告出資興建，現占用系爭土地。

04 3.A建物為門牌號碼彰化縣○○市○○路00000號(稅籍編號為0
05 0000000000號)未辦保存登記建物。

06 (二)爭點：

07 1.被告抗辯其興建A建物時，原告知越界而不即提出異議，依
08 民法第796條第1項規定，不得請求移去或變更，有無理由？

09 2.被告抗辯A建物拆除營運受損過鉅，依民法第796條之1免予
10 拆除，有無理由？

11 3.原告不同意被告申租(國有財產法第42條1項2款)而訴請拆
12 除，是否構成權利濫用？

13 4.原告請求被告占用部分之相當於租金不當得利有無理由？得
14 請求之數額？

15 四、得心證之理由：

16 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
19 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
20 事實無爭執，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉
21 證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明
22 之(最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照)。原告主
23 張系爭土地為中華民國所有，原告為管理者，A建物及系爭
24 地上物為被告所有，占用系爭土地如附圖所示編號A面積39
25 2.7平方公尺、編號B面積35.95平方公尺、編號C面積79.97
26 平方公尺、編號D面積70.03平方公尺、編號E面積527.24平
27 方公尺、編號F面積79平方公尺等情，提出土地勘查表(勘查
28 後)、現況略圖、土地勘(清)查表-照片、土地謄本等為證
29 (見卷第17至27頁)，又經本院囑託員林地政事務所指派測量
30 員會同兩造履勘現場確認現況並製有複丈成果圖在案，有本
31 院勘驗筆錄及附圖在卷可憑(見卷第65、87頁)，被告除對勘

01 驗筆錄上門牌號碼記載錯誤請求更正外，其餘不爭執(見卷
02 第405頁)，堪信為真實。惟被告另以前詞置辯，依上開說
03 明，自應就其有正當權源之事實負舉證責任。

04 (二)本件有無民法第796條規定之適用？

05 1.按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
06 地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更
07 其房屋，但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
08 金，民法第796條第1項定有明文。民法第796條所定鄰地所
09 有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部
10 分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而
11 設；且本條乃為解決鄰地建築房屋因一時疏忽或不知逾越疆
12 界之相鄰關係而設，是當以非因故意或重大過失而越界建築
13 者，始足當之。

14 2.查A建物為加強磚造3層樓房之未辦保存登記建物，依被告所
15 述及其所提供之房屋稅及證明書所載，A建物基地面積為660
16 平方公尺(見卷第122、131頁)，占用系爭土地總面積為392.
17 7平方公尺，足見A建物有一大半部分建築於系爭土地上。參
18 以被告自陳：A建物及系爭地上物約於91至92年間同時完工
19 等語(見卷第404、405頁)，而系爭土地面積為1,461.73平方
20 公尺，惟A建物及系爭地上物越界部分占用面積卻多達1,18
21 4.89平方公尺(計算式：392.7+35.95+79.97+70.03+52
22 7.24+79=1,184.89)，占用系爭土地比例多達百分之81.

23 1，顯然被告在建造時，並未先行確認被告土地之界址。而
24 避免無權占有他人土地，乃一般防範損害發生之義務範圍，
25 為任何人均應負有之注意義務，建築物具有相當經濟價值，
26 其存在又有持續性，建築人在建築前自應慎重其事，採取必
27 要措施確定土地界址，避免越界建築，然A建物及系爭地上
28 物越界部分範圍已占用系爭土地絕大部分土地，被告顯非一
29 時疏忽或不知逾越疆界之情形，自有重大過失。又系爭地上
30 物為花台、植栽區(含磚造圍牆)、水泥空地(含鐵皮圍籬、
31 磚造圍牆)等，僅為A建物之附屬設施，並非「房屋整體」，

01 本非民法第796條規定「建築房屋」之適用情形，縱予拆
02 除，亦無礙於被告所有建物整體價值，從而，本件尚無民法
03 第796條所定鄰地所有人忍受義務之適用，被告執以原告知
04 悉越界建築卻未及時提出異議，請求拆除A建物及系爭地上
05 物，有違反民法第796條第1項規定等詞，自非有據。

06 (三)本件有無民法第796條之1規定之適用：

07 1.土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更
08 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
09 移去或變更，民法第796條之1第1項前段固定有明文。惟此
10 乃鄰地所有人請求移去或變更逾越地界之房屋時，為免對社
11 會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予法院裁量之
12 權。本條基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律
13 上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，
14 是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，係法院衡酌公共
15 利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容
16 忍不予拆除請求返還越界之土地，非謂土地所有人就越界之
17 土地取得占用之正當權源。

18 2.查A建物為未保存登記建物，為違章建築物之一部，依建築
19 法第86條第1、2款規定，對於違反同法第25條之擅自建造者
20 及擅自使用者處以處罰，必要時得強制拆除，同法第96條之
21 1更規定，依該法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆
22 除費用由建築物所有人負擔。是立法者既然已在建築法中明
23 白表示違章建築物為法律所不許，縱使拆除A建物將損及建
24 物結構安全，耗費拆除、修復費用，或減損經濟價值，但在
25 層級化財產權保障當中，該建物之地位顯然低於系爭土地之
26 合法法律地位，遑論系爭地上物若予以拆除，對於建物主結
27 構之安全性並無影響。且系爭土地為八卦山脈風景特定區計
28 畫農業區，有土地使用分區證明可參(見卷第59頁)，A建物
29 及系爭地上物如此大面積占用系爭土地，顯已影響原告就系
30 爭土地管理，又A建物及系爭地上物係被告做為辦公室使
31 用，本身於當地地理位置或經濟上亦與公共利益無關，被告

01 自稱得以000等9筆地號土地作為廠房及辦公基地使用，則其
02 如欲保有A建物，仍得透過於自有土地上擴建、補強結構方
03 式利用，是綜合考量兩造之利益及上揭各情，本院認為亦無
04 民法第796條之1第1項前段規定之適用。

05 (四)原告不同意被告申租(國有財產法第42條1項2款)而訴請拆
06 除，與民法第148條規定無違：

07 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
08 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
09 8條定有明文。又該條係規定行使權利，不得以損害他人為
10 主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟
11 非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內(最高
12 法院45年台上字第105號民事判決參照)。次按非公用財產類
13 不動產之出租，得以標租方式辦理，但合於下列各款規定之
14 一者，「得」逕予出租：①原有租賃期限屆滿，未逾六個月
15 者。②民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用
16 補償金者。③依法得讓售者，國有財產法第42條第1項定有
17 明文。又租賃，係契約之一種，必須雙方當事人意思表示一
18 致，始得成立。而國有財產其非公用財產類之不動產而合於
19 國有財產法第42條第1項第2款之規定者，其實際使用人固非
20 不得依該條款規定申請租用，惟既未強制國有財產之管理機
21 關必須與之成立租賃，財政部國有財產局仍非無斟酌准駁之
22 權(最高法院69年度台上字第3741號判決意旨參照)。

23 2.被告主張其自75年起即於其所取得之000等9筆地號土地作為
24 興建廠房及辦公場所，並將系爭土地作為廠區範圍整體規劃
25 使用，原告應將該土地全部面積出租給伊等語，然被告於11
26 1年1月25日向原告申請承租系爭土地，經原告以被告所提出
27 之航空照片，無法判釋系爭土地上是否有主體建物或併同主
28 體建物實際使用範圍之附屬設施存在無法辦理出租而註銷前
29 開申租案等情，有財政部國有財產署中區分署彰化辦事處11
30 4年5月9日台財產中彰二字第11423009690號函可參(見卷第2
31 09頁)。次依79年10月6日、80年9月27日、81年4月28日、81

01 年10月12日、82年10月27日、82年6月13日、83年9月27日、
02 84年4月14日航遙測圖資(見卷第193至207頁)，實難以看出
03 系爭土地上已存在被告建物或附屬設施；且被告前就系爭土
04 地另對原告提起確認具備國有財產法第42條第1項第2款所定
05 「於民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補
06 償金」得逕予出租之法律關係基礎事實，經本院114年度員
07 簡字第548號、115年度簡上字第13號判決駁回確定後，始改
08 稱A建物係於91至92年間建造完成，則顯然與國有財產法第4
09 2條第1項第2款要件不備，則原告依被告所提供之申請資料
10 認不符國有財產法第42條第1項第2款得逕予出租之情形而否
11 准申租，並無不當。再者，國有財產法第42條第1項之規定
12 未課予原告與被告強制締約之義務，非公用國有土地之出租
13 係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，管理機關就非
14 公用國有土地占用人所為承租之要約，自有決定承諾出租與
15 否之自由，並不負承諾出租之義務，原告為維護其土地之完
16 整性而起訴，乃財產權之行使，難認係以損害被告為主要目
17 的。被告辯稱原告不同意出租，構成權利濫用云云，並無足
18 取。

19 (五)原告請求不當得利之部分：

- 20 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
22 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61
23 年度台上字第1695號判決意旨參照)。經查，A建物及系爭地
24 上物無權占有系爭土地，則被告無法律上原因受有使用系爭
25 土地之利益，自屬獲得相當於租金之不當得利，並因而致原
26 告受有相當於租金之損害，是原告依不當得利之規定，請求
27 被告償還相當於租金之不當得利，亦屬有據。惟其數額，仍
28 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之
29 經濟價值及所受利益等項，以為決定(最高法院88年度台上
30 字第1894號判決意旨參照)。本院審酌系爭土地為國有土
31 地，依行政院82年4月23日台82財字第11153號函，國有出租

01 基地，自82年7月1日起，一律依照土地申報地價週年利率百
02 分之5計收租金，未逾土地法第97條、第105條之規定；再系
03 爭土地未臨路，西側周圍均為商業大樓，東側隔一條水溝後
04 即為墓地，周圍並無商家等情，有履勘筆錄在卷可憑(見卷
05 第65頁)，是考量系爭土地所在之位置、工商繁榮程度、被
06 告利用系爭土地之經濟價值及所受之利益等情，認原告主張
07 依本件相當於租金不當得利之請求，以系爭土地申報地價週
08 年利率百分之5計算，應屬適當。

09 2.查系爭土地於114年之申報地價為每平方公尺360元，被告之
10 系爭地上物占用系爭土地面積共1,184.89平方公尺，有地價
11 謄本及地價查詢資料附卷可參(見卷第391、397、399頁)，
12 是原告請求被告占用系爭土地之月補償金分別為1,777元

13 【計算式：360元×1,184.89平方公尺×5%÷12個月=1,777
14 元，元以下四捨五入】；及其無權占用系爭土地期間係自11
15 4年1月1日至114年3月2日止共2個月又2日，故應給付原告相
16 當於租金之不當得金額為3,669元【計算式：1,777元×2個月
17 +1,777元×2/31月=3,669元，元以下四捨五入】，為有理
18 由。

19 3.本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利，係以支付金
20 錢為標的，且無確定給付期限，又原告民事追加被告暨更正
21 訴之聲明狀繕本於114年6月9日送達被告，為被告所不爭執
22 (見卷第217頁)，是原告就上揭所得請求之金額，依民法第2
23 29條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，得請求自11
24 4年6月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定
25 遲延利息，併予准許。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段規定，請求
27 被告將系爭土地上如附圖所示編號A三樓建物面積392.7平方
28 公尺、編號B花台面積35.95平方公尺、編號C植栽區(含磚造
29 圍牆)面積79.97平方公尺、編號D水泥空地面積70.03平方公
30 尺(含鐵皮圍籬、磚造圍牆)、編號E水泥空地面積527.24平
31 方公尺、編號F水泥空地面積79平方公尺拆除或刨除，並將

01 該部分土地返還原告，並依民法第179條規定，請求被告給
02 付3,669元，及自114年6月10日起至清償日止，按週年利率
03 百分之5計算之利息，暨自114年3月3日起至返還系爭土地之
04 日止，按月給付1,777元，為有理由，應予准許。兩造並均
05 陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不
06 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

07 六、被告雖聲請向財政部國有財產署函查「國有公用閒置、低度
08 利用及被占用不動產加強處理方案」中位於彰化縣土地詳細
09 地號清冊及列管明細資料，以證明原告知悉土地遭越界建築
10 而不提出異議乙情，惟本件並無民法第796條之適用，已如
11 前述，原告是否知悉A建物越界建築已無調查必要。又本件
12 事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判
13 決結果無影響，毋庸逐一論述。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
16 民事第一庭 法 官 范嘉紋

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
19 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
20 繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
22 書記官 許原嘉

23 附圖：彰化縣員林地政事務所收件日期文號114年3月27日員土
24 測字第042700號複丈成果圖。