

臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第41號

原告 經濟部  
法定代理人 龔明鑫  
訴訟代理人 趙惠如律師  
被告 乃興企業股份有限公司

法定代理人 施和仁  
訴訟代理人 莊國禧律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年5月14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地號土地上，如附圖所示編號A部分面積1平方公尺之圍牆、編號B部分面積21平方公尺之水泥建築物（含地基）及編號C部分面積21平方公尺之水泥建築物（含地基）拆除及刨除，並將上開土地交還原告。

被告應給付原告新臺幣18萬5,299元及自民國115年1月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自民國115年1月14日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣3,998元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣13萬6,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣40萬8,500元為原告供擔保後，免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣6萬1,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣18萬5,299元為原告供擔保後，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，  
02 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  
03 加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別定有  
04 明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落彰化縣○○鄉  
05 ○○段000地號面積約60.42平方公尺土地（面積以實測為  
06 準，下稱系爭土地）之地上物拆除，並將系爭土地交還原  
07 告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）42萬5,533元及起訴  
08 狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算  
09 之利息；並應自民國115年1月1日起至返還系爭土地之日  
10 止，按月給付原告5,618元。(三)願供擔保，請准宣告假執行  
11 （見本院卷第11頁）。嗣經本院履勘現場並囑託彰化縣鹿港  
12 地政事務所測量後，原告於115年3月20日具狀更正其聲明第  
13 1、2項為：(一)被告應將系爭土地上如附圖所示編號A部分面  
14 積1平方公尺之圍牆、編號B部分面積21平方公尺之水泥建築  
15 物（含地基）及編號C部分面積21平方公尺之水泥建築物  
16 （含地基，編號A、B、C部分合稱系爭地上物）拆除及刨  
17 除，並將上開土地交還原告。(二)被告應給付原告30萬2,845  
18 元及起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分  
19 之5計算之利息；並應自115年1月1日起至返還上開土地之日  
20 止，按月給付原告3,998元（見本院卷第95頁）。嗣後具狀  
21 陳報不當得利之計算式，將聲明第2項金額「30萬2,845元」  
22 變更為「18萬5,530元」（見本院卷第181頁），經核上開聲  
23 明第1項係就請求拆除之面積及範圍予以特定而更正，而聲  
24 明第2項則就請求不當得利之金額予以減縮，合於前開規  
25 定，先此敘明。

## 26 貳、實體部分：

27 一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，位於原告所轄經濟部  
28 福興（兼埤頭及田中）產業園區服務中心內，原告為管理機  
29 關，惟遭被告以如附圖所示之系爭地上物無權占用，自應拆  
30 除並將土地返還原告。又系爭土地位於經濟部福興（兼埤頭  
31 及田中）產業園區內，屬於產業創新條例施行細則第2條所

01 稱之產業園區，應適用產業創新條例第45條規定，故本件就  
02 被告無權占用系爭土地相當於租金之不當得利依產業園區審  
03 定租金計算。依產業園區公共設施用地出租標準化作業流程  
04 及其附件二之租金計收原則，以產業園區管理局公告之最近  
05 1年審定年租金為準，並依物價指數逐年調整計算，作為各  
06 年度之公設用地出租年租金，而依經濟部產園區管理局函告  
07 各服務中心之公文可知，109至114年度公布之消費者物價指  
08 數幅度比率依序分別為100.56%、99.77%、101.96%、102.9  
09 5%、102.50%、102.18%，而經濟部分別於108年及113年(公  
10 告審定租金年度為基準年，公告審定年租金每平方公尺各為  
11 678元及1,092元。則原告依被告無權占用面積43平方公尺、  
12 各年度審定年租金及物價指數幅度比率調整計算，請求被告  
13 給付自起訴狀繕本送達被告之日(即115年1月13日)往前5年  
14 相當於租金不當得利之使用補償金18萬5,530元。爰依民法  
15 第767條第1項前段、中段及第179條之規定提起本件訴訟，  
16 並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示之系爭地  
17 上物拆除及刨除，並將上開土地交還原告。(二)被告應給付原  
18 告18萬5,530元及起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日  
19 止，按年息百分之5計算之利息；並應自115年1月1日起至返  
20 還上開土地之日止，按月給付原告3,998元。(三)原告願供擔  
21 保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：被告於73年間向訴外人龍琪產業股份有限公司取  
23 得583-4地號土地時，即有圍牆存在，並非被告所建，應係  
24 原告設置該園區時所規劃。又被告與原告所轄福興工業服務  
25 中心簽立福興工業區綠美化認養協議書，並業於114年間將  
26 圍牆拆除，惟583-4地號土地與系爭土地為一高低落差斜坡  
27 土地，故被告留下圍牆基座作為擋土牆之用，而為一整體綠  
28 地規劃。原告強令被告拆除逾寬度圍不到100公分綠地地  
29 基，將使被告地基土地流失，且破壞整體美化環境，耗費金  
30 錢甚鉅，明顯不利整體社會經濟利益，顯有權利濫用之虞。  
31 況與被告公司相鄰之寶成工業股份有限公司(下稱寶成公

01 司) 同樣圍牆係部分使用原告之水利用地，原告並無對寶成  
02 公司有任何法律上之請求，反而僅針對被告，益證有權利濫  
03 用之情。另系爭土地為水利用地，並非工業用地，且被告係  
04 基於美化環境使用，並無任何營利行為，不應以各產業園區  
05 審定租金論之。原告為行政機關，應依國有財產局基地出租  
06 費率以當期申報地價×使用面積×5%÷12計算每月相當租金之  
07 不當得利，且逾起訴前五年之不當得利已罹於時效等語，資  
08 為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如  
09 受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

10 三、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第177  
11 頁，本院依判決格式調整文字）：

12 (一)兩造不爭執事項：

- 13 1. 如附圖所示之系爭地上物無權占用原告之土地。
- 14 2. 被告公司位於經濟部福興（兼埤頭及田中）產業園區內。

15 (二)爭執事項：

- 16 1. 如附圖所示編號A之圍牆是否為被告所有？
- 17 2. 原告之主張是否為權利濫用？
- 18 3. 原告得請求相當於租金之不當得利數額為何？

19 四、本院之判斷：

20 (一)按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
21 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1  
22 項前段、中段定有明文。經查，兩造對於系爭土地為原告所  
23 有，如附圖所示之系爭地上物（含被告辯稱並非其所有之編  
24 號A圍牆、被告不爭執為其所有之編號B、C水泥建築物）無  
25 權占有系爭土地等情，均不爭執。被告僅抗辯如附圖編號A  
26 所示之圍牆非其所有、原告為權利濫用及爭執租金計算方  
27 式，合先敘明。

28 (二)附圖所示編號A之圍牆為被告所有：

29 被告雖辯稱：被告於73年間向前手購入583-4地號土地時，  
30 已有圍牆存在，且觀63年之航照圖上已有該圍牆存在，故該  
31 圍牆應為原告成立產業園區時所規劃興建，非被告所有云

01 云。然查：

02 1. 本院偕同兩造與地政至現場履勘時，被告之法定代理人與訴  
03 訟代理人均到場，自始至終均未爭執如附圖所示編號A之圍  
04 牆為其所有，僅稱對於地政之測繪方式有疑問等語，而所測  
05 繪之範圍更係當場經被告確認始就「被告之圍牆、地上物  
06 （含地基）」之最外緣點噴漆後測繪，有勘驗測量筆錄1份  
07 在卷可查（見本院卷第65頁）。又於兩造111年1月10日土地  
08 界址釐清協調會會議記錄「柒、會議結論」第1點即明載依  
09 地政複丈結果，被告之圍牆及部分守衛室實屬占用系爭土  
10 地。第2點則係限期被告提出改善計畫，被告法定代理人亦  
11 於該次會議到場並簽名，有該次會議紀錄在卷可查（見本院  
12 卷第37至39頁）。被告亦於112年10月13日回覆原告之函文  
13 中陳稱：「圍牆部分占用貴中心所屬福興鄉三豐段598地  
14 號，經深思熟慮，最終決定拆除占用部分的圍牆」（見本院  
15 卷第159頁），而該圍牆作為被告廠區與外部之區隔，被告  
16 多次承諾拆除占用之圍牆又一再延宕、甚於114年間拆除部  
17 分圍牆，於訴訟後段始改稱圍牆非被告所有，顯係卸責之  
18 詞，並非可採。

19 2. 且查，被告所謂「自63年之航照圖可看出該圍牆已存在」，  
20 惟其所指之處，實看不出有何「圍牆」存在（見本院卷第12  
21 5、175、176頁），且該航照圖中已有工廠、建物林立，縱  
22 有圍牆亦無從證明係原告所建。復觀該圍牆之外觀平整、新  
23 穎，有彩色照片附卷可查（見本院卷第67至69頁），亦顯無  
24 可能係63年或73年所建。再者，縱如被告於111年5月27日之  
25 函文所述「圍牆及守衛室位置一直維持當初購置狀態」，則  
26 何以現僅主張圍牆非其所有，而守衛室卻仍屬被告所有？是  
27 其所辯顯係臨訟杜撰，洵非可採。

28 3. 綜上，原告請求被告應將系爭土地上，如附圖所示之系爭地  
29 上物拆除及刨除，並將上開土地交還原告，自屬有據。

30 (三)原告之主張並非權利濫用：

31 被告又辯稱：其與原告所轄福興工業服務中心簽立福興工業

01 區綠美化認養協議書，並為於響應美化區域環境、環保永續  
02 理念，業於114年間將圍牆拆除，惟被告所在583-4地號土地  
03 與原告所有系爭土地為一高低落差斜坡土地，故被告留下圍  
04 牆基座作為擋土牆之用，而為一整體綠地規劃，並非無權使  
05 用系爭土地。原告強令被告拆除逾寬度圍不到100公分綠地  
06 地基，將使被告地基土地流失，且破壞整體美化環境，耗費  
07 金錢甚鉅，明顯不利整體社會經濟利益。又寶成公司同樣圍  
08 牆係部分使用原告之水利用地，原告並無對寶成公司有任何  
09 法律上之請求，反而僅針對被告，益證有權利濫用云云，惟  
10 查：

- 11 1. 本件被告未能舉證證明其占有系爭土地有何正當權源，則原  
12 告本於所有權之作用，提起本件訴訟，僅係合法行使所有權  
13 人之正當權利，既未違反公共利益，亦非以損害他人為主要  
14 目的。何況原告前已給予被告多次自行拆除之機會，被告亦  
15 多次允諾拆除而又一再食言，原告始提起本件訴訟，難認原  
16 告有何權利濫用之情事。
- 17 2. 又是否有綠美化認養協議與被告是否應拆除無權占有之系爭  
18 地上物本屬二事。何況依兩造綠美化認養協議書第1條約  
19 定，認養範圍係行道樹8顆（羅漢松）、桂花、矮仙丹及綠  
20 地252平方公尺，均位於被告廠區圍牆外側，並非本件原告  
21 所請求拆除系爭地上物之範圍。另經本院現場履勘，現場根  
22 本非斜坡或山區，此亦為原告所不爭執（見本院卷第176  
23 頁），縱被告有施作擋土牆以防地基土地流失之必要，亦應  
24 施作於其所有之583-4地號土地上，而非占用原告所有之系  
25 爭土地。而原告是否對寶成公司為任何法律上之請求，更與  
26 原告是否權利濫用無關。被告前開所辯，均無可採。

27 (四)原告得請求相當於租金之不當得利數額：

28 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
29 益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人不動產，  
30 可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。經查，  
31 系爭土地位於經濟部福興（兼埤頭及田中）產業園區內，屬

01 於產業創新條例施行細則第2條所稱之產業園區，並適用產  
02 業創新條例第45條規定。復依產業園區公共設施用地出租標  
03 準化作業流程及其附件二之租金計收原則，以產業園區管理  
04 局公告之最近1年審定年租金為準，並依物價指數逐年調整  
05 計算，作為各年度之公設用地出租年租金（見本院卷第187  
06 至193頁），本院認以此計算相當於租金之不當得利，應屬  
07 適當。被告雖辯稱：系爭土地為水利用地，並非工業用地，  
08 且被告係基於美化環境使用，並無任何營利行為，不應以各  
09 產業園區審定租金論之，原告為行政機關，應依國有財產局  
10 基地出租費率以當期申報地價×使用面積×5%÷12計算每月相  
11 當租金之不當得利云云。惟查，前開規定本與土地之使用類  
12 別無涉，無權占用系爭土地之系爭地上物亦與美化環境無  
13 關，已如前述，被告前揭所辯，洵屬無據。又依經濟部產園  
14 區管理局函告各服務中心之公文可知，109至114年度公布之  
15 消費者物價指數幅度比率依序分別為100.56%、99.77%、10  
16 1.96%、102.95%、102.50%、102.18%，而經濟部分別於108  
17 年及113年公告審定租金年度為基準年，公告審定年租金每  
18 平方公尺各為678元及1,092元（見本院卷第195至206頁）。  
19 基上，本院審酌原告請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之  
20 日（即115年1月13日，見本院卷第61頁）往前5年（即110年1  
21 月14日至115年1月13日）相當於租金不當得利之使用補償金1  
22 8萬5,299元【計算式：(1)110年1月14日至同年12月31日：2  
23 8,128（計算式：678×100.56%×99.77%×43×351/365=28,12  
24 8，元以下四捨五入）+(2)111年1月1日至同年12月31日：2  
25 9,823（計算式：678×100.56%×99.77%×101.96%×43=29,82  
26 3，元以下四捨五入）+(3)112年1月1日至同年12月31日：3  
27 0,703（計算式：678×100.56%×99.77%×101.96%×102.95%×43  
28 =30,703，元以下四捨五入）+(4)46,956（計算式：1,092×  
29 43=46,956）+(5)47,980（計算式：1,092×102.18%×43=4  
30 7,980，元以下四捨五入）+(6)1,709（計算式：1,092×102.  
31 18%×43×13/365=1,709，元以下四捨五入）=185,299】，

01 自屬有據。又被告無權占用面積43平方公尺，故原告請求被  
02 告應自115年1月14日起至返還上開土地之日止，按月給付原  
03 告3,998元（計算式： $1,115.8056 \times 43 \div 12 = 3,998$ ，元以下四  
04 捨五入），亦應准許。綜上所述，原告請求被告應給付18萬  
05 5,299元及自115年1月14日起至清償日止，按年息百分之5計  
06 算之利息；並應自115年1月14日起至返還上開土地之日止，  
07 按月給付原告3,998元，均應准許。

08 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規  
09 定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。  
10 逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

11 六、原告勝訴部分，兩造均分別陳明願供擔保請准宣告假執行或  
12 免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。  
13 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁  
14 回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，  
16 經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日  
19 民事第四庭 法官 李昕

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 115 年 6 月 11 日  
24 書記官 蔡宗豪

25 附圖：彰化縣鹿港地政事務所115年1月13日鹿土測字第39號土地  
26 複丈成果圖