

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第369號

原告 林建豐

被告 彰化縣秀水鄉公所

法定代理人 林英嘉

訴訟代理人 涂立德

陳柏涵律師

被告 吳志堅

訴訟代理人 吳秉樺

被告 中華電信股份有限公司

法定代理人 郭水義

訴訟代理人 陳佳駿律師

被告 台灣電力股份有限公司

法定代理人 曾文生

訴訟代理人 陳建良律師

複代理人 陳柏宏律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告彰化縣秀水鄉公所應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○
○○地號土地上如附圖所示編號A部分（面積為八十八平方
公尺）之地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告及其他共
有人。

二、被告彰化縣秀水鄉公所應給付原告新臺幣捌仟捌佰元，以及
自民國一百一十二年五月五日起至返還前開占有土地之日
止，按年給付原告新臺幣壹仟柒佰陸拾元。

三、被告吳志堅應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○地號土

01 地上如附圖所示編號B部分（面積為五點二零平方公尺）之
02 地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告及其他共有人。

03 四、被告吳志堅應給付原告新臺幣伍佰貳拾元，以及自民國一百
04 一十二年五月五日起至返還前開占有土地之日止，按年給付
05 原告新臺幣壹佰零肆元。

06 五、原告其餘之訴駁回。

07 六、訴訟費用由被告彰化縣秀水鄉公所負擔百分之九十二，由被
08 告吳志堅負擔百分之五，餘由原告負擔。

09 七、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告彰化縣秀水鄉公所、
10 吳志堅如分別以新臺幣貳拾參萬柒仟陸佰元、新臺幣壹萬肆
11 仟零肆拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 事實及理由

13 甲、程序部分：

14 壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙
15 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
16 條第1項第7款定有明文；且按不變更訴訟標的，而補充或更
17 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第
18 256條定有明文。經查，本件原告起訴時原以彰化縣秀水鄉
19 公所（下稱秀水鄉公所）及吳志堅為被告，並請求其等分別
20 返還就彰化縣○○鄉○○段000○0地號土地（下稱系爭土
21 地）之占有部分予原告及相當於租金之不當得利（見本院卷
22 一第9-10頁），嗣追加中華電信股份有限公司（下稱中華電
23 信公司）及台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）為被告
24 （見本院卷一第89-91頁），經核其追加部分並不妨礙被告
25 秀水鄉公所及吳志堅之防禦及訴訟終結，與上開規定相符，
26 應予准許；其後原告再聲明請求被告返還系爭土地占有部分
27 予原告及全體共有人，並依實測占用現況變更聲明內容如下
28 （見本院卷一第359-363頁），此部分僅為更正事實及法律
29 上之陳述，依前揭規定亦屬合法。

30 貳、被告中華電信公司之法定代理人於訴訟進行中變更為郭水
31 義，並經被告中華電信公司聲明由該法定代理人承受訴訟

（見本院卷一第169頁），核與民事訴訟法第175條第1項及第176條之規定相符，應予准許。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、原告為系爭土地之共有人之一（應有部分為3164分之2350），又系爭土地現遭被告分別為無權占有（其占有位置、使用狀況及面積各如附圖及附表一所示），被告各應將其等占有其上之地上物予以拆除，並返還該部分土地予原告及其他共有人；又原告已由其他共有人處受讓關於不當得利返還請求權，被告均應對原告負不當得利之責任，而系爭土地之申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）2,700元，再按年息10%計算，則原告自得請求被告給付自起訴前5年計算之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按年給付原告相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第179條等規定，提起本件訴訟等語。

二、並聲明：（一）被告秀水鄉公所應將系爭土地上如附圖所示編號A部分（下稱系爭甲範圍）土地上之地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告及其共有人；（二）被告秀水鄉公所應給付原告118,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告23,760元；（三）被告吳志堅應將系爭土地上如附圖所示編號B部分（下稱系爭乙範圍）土地上之地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告及其共有人；（四）被告吳志堅應給付原告7,020元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告1,404元；（五）被告中華電信公司應將系爭土地上如附圖所示編號C、D、H部分（下稱系爭丙範圍）土地上之地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告及其共有人；（六）被告中華電信公司應給付原告1,080元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告216元；（七）被告台電公司應將系爭土地上如附圖所示編號E、F、G部分（下稱系爭丁範圍）土地上之地上物拆除，並將該土地騰空

01 返還予原告及其共有人；（八）被告台電公司應給付原告1,
02 675元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日
03 止，按年給付原告335元。

04 貳、被告方面：

05 一、被告秀水鄉公所則以：被告秀水鄉公所就系爭甲範圍於69年
06 間蓋有活動中心，並於興建前業經當時之系爭土地所有權人
07 同意，雙方成立使用借貸之法律關係，且未定有期限，迄今
08 使用目的尚未完成，又被告秀水鄉公所就系爭甲範圍已使用
09 多年，具有外觀上之公示性，因此原告在知悉上情仍惡意受
10 讓系爭土地，自應受上開使用借貸法律關係之拘束，始符合
11 誠信原則，故本件原告主張為無理由等語，資為抗辯。並聲
12 明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔保
13 請准宣告免為假執行。

14 二、被告吳志堅答辯略以：同意拆除系爭乙範圍之地上物，但希
15 望能與原告協調關於不當得利部分等語。

16 三、被告中華電信公司則以：其雖占有系爭丙範圍，但被告中華
17 電信公司係電信法規定之第一類電信事業，且系爭占有範圍
18 均係供電信箱及電桿等電信設備使用，依電信法第32條第1
19 項前段規定自屬有權使用，且該條乃民法第773條所謂對行
20 使土地所有權有所限制之法令，故原告在此範圍內不得主張
21 被告中華電信公司為無權占有或不當得利；又被告中華電信
22 公司於系爭丙範圍所設置之電信設備，其位置緊鄰路面，且
23 占有面積甚小，足見被告中華電信公司已係擇對於系爭土地
24 所有權人損害最小之處所及方法為之，且如將之移去，將使
25 附近居民無法接受電信服務，嚴重影響公共利益，本件原告
26 請求已有權利濫用之情形；另原告主張按系爭土地申報地價
27 年息10%計算不當得利，亦違反土地法第110條第1項前段關
28 於耕地地租不得超過地價8%之規定，已有過高，且原告係以
29 公告現值而非申報地價作為計算基礎，亦有違誤等語，資為
30 抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判
31 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 四、被告台電公司答辯略以：系爭土地東側及西北側長年以來均
02 供公眾通行使用，具有公用地役關係存在，原告所有權即應
03 受限制，本件請求欠缺權利保護必要；又被告台電公司於系
04 爭丁範圍埋設管線及設置維修孔洞、電線桿，目的係供包含
05 原告在內之當地居民用電，符合電業法之規定，且設置之初
06 均已獲得原土地所有權人及道路主管機關同意，原告不得請
07 求被告台電公司拆除系爭丁範圍之地上物；另原告主張不當
08 得利係按土地公告現值之10%計算，此與土地法第105條、第
09 97條第1項、第148條及土地法第25條關於租金係以申報地價
10 年息10%計算之規定相違等語，資為抗辯。並聲明：1.原告
11 之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
12 行。

13 參、經查，原告主張其為系爭土地之共有人之一（應有部分為31
14 64分之2350），其上分別遭被告占有等情（其占有位置、使
15 用狀況及面積各如附圖及附表一所示），業據其提出土地登
16 記第一類謄本、地籍圖謄本及照片數幀附卷可參（見本院卷
17 一第21-25、29-31、63-67頁），復經本院囑託彰化縣彰化
18 地政事務所派員會同履勘測量，製有勘驗筆錄、現場照片及
19 彰化縣彰化地政事務所112年8月16日函檢送之土地複丈成果
20 圖在卷可憑（見本院卷一第127-137、141-142、197-199
21 頁），且為被告所不爭執（見本院卷二第54頁），此部分事
22 實堪以認定。

23 肆、得心證之理由：

24 一、關於原告訴請拆除地上物返還土地部分：

25 （一）關於被告秀水鄉公所占有系爭甲範圍部分：

26 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
27 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。且按所有人對於
28 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其
29 所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請
30 求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本
31 於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全

體之利益為之。民法第767條第1項及第821條亦有明文。
又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占
有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。經查，
原告主張被告秀水鄉公所就系爭甲範圍之使用係無權占
有，然為被告秀水鄉公所否認，並辯以其就上開範圍係基
於使用借貸之法律關係加以使用，非屬無權占有等語，則
依上開規定及說明，自應由被告秀水鄉公所就其占有具有
合法正當權源負舉證責任。

2. 按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期
限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當
時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之
請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限
者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明
文。另所謂「依借貸之目的」而定其使用期限者，乃指借
用人為「特定目的」借用借用物之情形，嗣後其目的已因
而達成，無須再繼續使用者而言（最高法院107年度台上
字第1827號判決意旨參照）。經查，被告秀水鄉公所抗辯
其先前經系爭土地所有權人同意而使用系爭甲範圍搭蓋活
動中心，並基於使用借貸之法律關係使用系爭土地，非屬
無權占有等語，且提出證明書影本乙紙為憑（見本院卷一
第151頁），然原告就上開證明書影本是否出於系爭土地
先前所有權人所製作乙事已有爭執（見本院卷二第54-55
頁），而被告秀水鄉公所卻未提出原始文件以供核對，無
從證明該證明書影本與原件相符；再觀以該證明書載稱系
爭土地之先前所有權人無償提供72平方公尺興建下崙社區
活動中心等語，則原先土地所有權人同意被告秀水鄉公所
之使用面積較系爭甲範圍即88平方公尺為小，因此上開證
明書是否得作為被告秀水鄉公所使用系爭甲範圍之合法權

源，亦有疑問；況且，縱認上開證明書影本確為真正，依其上載稱前揭文字內容可知，被告秀水鄉公所係為興建社區活動中心而使用系爭土地，並據此與系爭土地當時所有權人就系爭土地之使用成立未定期限之使用借貸契約，且其借貸目的即係供當地居民作為活動中心予以使用，然系爭甲範圍其上之地上物已長期荒廢且無人使用，此有原告所提出之照片數幀為證（見本院卷一第261-269頁），被告秀水鄉公所亦不爭執就該地點近期已無使用行為（見本院卷二第54頁），足見系爭甲範圍目前並未供當地居民作為活動中心使用，依原借貸之目的應認被告秀水鄉公所已使用完畢，故被告秀水鄉公所抗辯其就系爭甲範圍之占有尚有合法權源等語，即無可採。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定，請求被告秀水鄉公所應將系爭甲範圍之地上物拆除及返還該部分土地予原告及其他共有人，自屬有據。

（二）關於被告吳志堅占有系爭乙範圍部分：

原告主張被告吳志堅就系爭土地關於系爭乙範圍係無權占有，被告吳志堅應拆除地上物並返還該部分土地予原告及其他共有人等情，為被告吳志堅所不爭執（見本院卷二第54頁），是依前揭規定，原告上開主張，亦屬有據。

（三）關於被告中華電信公司占有系爭丙範圍部分：

- 1.按人民之財產權應予保障，但為增進公共利益所必要者，得以法律限制之，憲法第15條、第23條分別定有明文。復按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，民法第773條前段亦定有明文；是法令對土地所有權之行使有所限制者，土地所有權人於該限制範圍內不得主張所有權受侵害而請求排除之。此係所有權社會化原則之適用，亦即所有權之行使，在一定程度下應受有不得違反法令及無礙其所有權行使之限制。又為健全電信發展，增進公共福利，保障通信安全及維護使用者權益，我國制定有電信法，依該法第11條第1項之規

01 定，電信事業分為第1類電信事業及第2類電信事業；且同
02 法第32條第1項規定：「第1類電信事業或公設專用電信設
03 置機關因設置管線基礎設施及終端設備之需要，得使用公
04 私有之土地、建築物。其屬於公有之土地、建築物者，其
05 管理機關（構）無正當理由不得拒絕。其因使用土地、建
06 築物致發生實際損失者，應付與相當之補償。但應擇其對
07 土地及建築物之管理機關、所有人、占有人或使用人損害
08 最少之處所及方法為之」。足認因電信需要，如有使用土
09 地之必要時，該法關於限制範圍內，即有優先於民法而適
10 用之效力。

- 11 2.原告主張被告中華電信公司就系爭土地關於系爭丙範圍係
12 無權占有等語，然為被告中華電信公司否認，並以前詞置
13 辯。經查，被告中華電信公司於系爭土地關於系爭丙範圍
14 係設置電箱、電桿等設備，有前揭土地複丈成果圖在卷可
15 參；又依電信法第2條第3款之規定：「管線基礎設施：指
16 為建設電信網路所需之架空、地下或水底線路、電信引進
17 線、電信用戶設備線路、及各項電信傳輸線路所需之管
18 道、人孔、手孔、塔臺、電桿、配線架、機房及其他附屬
19 或相關設施。」，而被告中華電信公司係該法第11條第1
20 項所定第1類電信事業之機關，其於系爭丙範圍所設置之
21 電箱及電桿等設備，均具有電信傳輸線路之功能，自屬電
22 信法所規定之管線基礎設施。再經本院至現場勘驗之結
23 果，被告中華電信公司就上開電箱及電桿之設置地點均為
24 系爭土地邊緣，且系爭丙範圍總計僅有0.8平方公尺，有
25 上開本院勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑，其占有面
26 積甚為微小，據此可認被告中華電信公司所裝設之前揭電
27 信設備，並無礙於系爭土地所有權人就該土地之利用，被
28 告中華電信公司已採取對土地所有權人損害最少之處所及
29 方法為之，對原告所造成之損害尚屬輕微，符合電信法第
30 32條第1項之規定，自屬合法，並非無權占有；則原告就
31 系爭土地之所有權行使，依民法第773條前段規定，對於

01 被告中華電信公司於系爭丙範圍之使用行為，應有容忍義
02 務。從而，本件原告訴請被告中華電信公司應拆除地上物
03 並返還土地之請求，即無理由。

04 (四) 關於被告台電公司占有系爭丁範圍部分：

05 1.按54年5月23日修正施行之電業法第1條規定：「為開發國
06 家電能動力，調節電力供應，發展電業經營，維持合理電
07 價，增進公共福利，特制定本法。」、第51條規定：「電
08 業於必要時，得在地下、水底、私有林地或他人房屋上之
09 空間，或無建築物之土地上設置線路。但以不妨礙其原有
10 之使用及安全為限，並應於事先書面通知其所有人或占有
11 人；如所有人或占有人提出異議，得申請地方政府許可先
12 行施工，並應於施工5日前，以書面通知所有人或占有
13 人。」、第54條規定：「原設有供電線路之土地所有人或
14 占有人，因需變更其土地之使用時，得申請遷移線路，其
15 申請應以書面開具理由向電業提出，經電業查實後，予以
16 遷移，所需工料費用負擔辦法，由中央主管機關定
17 之。」。又上開修正前電業法第51條，為民法以外之特別
18 規定，凡符合其規定而設置之線路，土地所有人有容忍之
19 義務，如上訴人需變更其土地之使用時，得依電業法第54
20 條規定，申請遷移線路惟此係另一問題。其本於所有權之
21 作用，訴請被上訴人拆除電線及支柱，難以准許（最高法
22 院69年度台上字第1080號判決意旨參照）。

23 2.原告主張被告台電公司就系爭土地關於系爭丁範圍係無權
24 占有等語，然為被告台電公司所爭執，並以前詞置辯。經
25 查，被告台電公司在系爭丁範圍設置電線桿及地下涵洞鐵
26 蓋，目的係為當地居民供電使用等情，業據其提出被告台
27 電公司供電線路圖及用電戶基本資料等件為證（見本院卷
28 一第321-345頁），復有前揭土地複丈成果圖在卷可參，
29 再觀以被告台電公司所設置之電線桿及地下涵洞鐵蓋均為
30 無建築物使用之土地空間，符合上揭電業法之規定，自屬
31 於法有據，是被告台電公司乃具有法律上之權源而占有使

01 用系爭丁範圍，並非無權占有。準此，原告依民法第773
02 條前段之規定，其就系爭土地之所有權行使即受有限制，
03 故原告訴請被告台電公司拆除系爭丁範圍之地上物並將該
04 部分土地返還原告及其他共有人，即屬無據。

05 二、關於原告訴請返還不當得利部分：

06 （一）被告秀水鄉公所及吳志堅部分：

07 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土
09 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最
10 高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查，被
11 告秀水鄉公所及吳志堅均無權占有系爭土地，已如上述，
12 其等即可獲得相當於租金之不當得利；又原告業已受讓系
13 爭土地其他共有人之不當得利請求權，有卷附讓渡書可憑
14 （見本院卷二第29頁），是原告請求被告秀水鄉公所及吳
15 志堅分別返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

16 2.又依土地法第97條、第105條之規定，租用基地建築房屋
17 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之
18 10為限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施
19 行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規
20 定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。上開計收租
21 金限制之規定，非不得據為計算本件相當租金利益之標
22 準。惟其數額，仍須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
23 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決
24 定（最高法院88年度台上字第1894號判決意旨參照）。本
25 院審酌系爭土地之使用分區為特定農業區，且經當場勘驗
26 後得知附近商業活動稀少，人車往來一般（見本院卷一第
27 142頁），參酌系爭土地所在之位置、工商繁榮程度、被
28 告2人利用系爭土地之經濟價值及所受之利益等情，認按
29 系爭土地申報地價年息5%計算，較為適當。又系爭土地自
30 109年1月1日起至110年12月31日之申報地價為每平方公尺
31 400元，有地價公務用謄本附卷可憑（見本院卷一第87

頁)；原告主張按每平方公尺2,700元計算(見本院卷一第15-17頁)，與申報地價不符，即無可採。準此，經依上開資料計算後(計算式如附表二所示)，原告依民法第179條規定，請求被告秀水鄉公所給付8,800元，以及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月5日起(見本院卷一第115頁)至返還系爭甲範圍予原告之日止，按年給付原告1,760元，暨請求被告吳志堅給付520元，以及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月5日起(見本院卷一第117頁)至返還系爭乙範圍予原告之日止，按年給付原告104元，為有理由；逾此範圍之請求，即非有據。

(二) 被告中華電信公司及台電公司部分：

依上所述，被告中華電信公司及台電公司各就系爭丙範圍及系爭丁範圍既非無權占有，則原告訴請其等返還相當於租金之不當得利，即無理由。

伍、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定，請求被告秀水鄉公所、吳志堅分別拆除系爭土地關於系爭甲範圍及系爭乙範圍之地上物，並將該部分土地返還原告及其他共有人；併依同法第179條規定及債權讓與之法律關係，請求被告秀水鄉公所給付8,800元，以及自112年5月5日起至返還前開占有土地之日止，按年給付原告1,760元，暨請求被告吳志堅給付520元，以及自112年5月5日起至返還前開占有土地之日止，按年給付原告104元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

陸、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行；另依同法第392條第2項之規定，依職權分別宣告被告秀水鄉公所及吳志堅如預供擔保，得免為假執行。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後

段。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

彰化簡易庭 法 官 黃英豪

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

書記官 呂雅惠

【附表一】

編號	被告	使用面積 (平方公尺)
A	秀水鄉公所	88
B	吳志堅	5.20
C	中華電信公司	0.70
D	中華電信公司	0.05
E	台電公司	0.12
F	台電公司	1
G	台電公司	0.12
H	中華電信公司	0.05

【附表二】

被告	每年租金數額 (新臺幣)	起訴前回溯5年之租金數額 (新臺幣)
秀水鄉公所	申報地價每平方公尺400元×5%×占有面積88平方公尺=1,760元	1,760元×5年=8,800元
吳志堅	申報地價每平方公尺400元×5%×占有面積5.20平方公尺=104元	104元×5年=520元