臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第21號

上　訴　人　楊振發

000000000000000000

訴訟代理人　蕭宇凱律師

複代理人　　蔡乃修律師

被上訴人　　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

000000000000000000

訴訟代理人　李貫恩

　　林彬旭

　　馬德隆

受告知人　　高雄市政府經濟發展局

000000000000000000

法定代理人　廖泰翔

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國111年11月24日本院橋頭簡易庭111年度橋簡字第330號第一審判決提起上訴，經本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。經查，被上訴人主張上訴人以其所有坐落高雄市○○區○○段000○00地號土地（下稱729之13土地）上之廠房（下稱系爭廠房），無權占有使用被上訴人所有同段5之28

地號土地（面積：1平方公尺，下稱系爭土地），起訴請求上訴人將系爭廠房占用系爭土地部分（面積：1平方公尺，下稱系爭占用部分）拆除後，將系爭土地返還被上訴人。而被上訴人業將系爭土地出售予受告知人，是受告知人對於本件訴訟審理之結果自有法律上利害關係，爰依前揭規定，依職權對受告知人為訴訟告知。惟受告知人受合法通知，僅提出書狀及於準備程序、言詞辯論時到庭表示意見，並未聲明參加訴訟，先予敘明。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：上訴人以系爭占用部分無權占有系爭土地之全部，經被上訴人請求被上訴人將系爭占用部分拆除後，將系爭土地返還被上訴人，上訴人卻以影響系爭廠房結構安全為由拒絕，然拆除系爭廠房並無任何困難，亦不會影響系爭廠房之結構，亦不會造成社會整體經濟利益之損害，被上訴人自得起訴請求之。再者，被上訴人係依所有權物上請求權為前揭情求，並無權利濫用之情，且被上訴人已將系爭土地出售予高雄市政府，有將系爭土地點交予高雄市政府之義務，若未點交，被上訴人即需對高雄市政府負契約責任；且高雄市政府已將系爭土地歸畫於高雄市○○產業園區（下稱系爭園區）計畫範圍內，系爭園區整體開發價值達新臺幣（下同）97億元，若延誤點交將致系爭園區開發計畫無法推行，事涉公益重大。又上訴人無權占用系爭土地，顯係無法律上原因，而獲得相當於土地租金之利益，致被上訴人受有相當於土地租金之損害，自應將其所受不當得利返還被上訴人，爰依民法第179條、第767條第1項前段、中段規定提起本訴。聲明：（一）上訴人應將系爭占用部分拆除後，將系爭土地返還被上訴人。（二）上訴人應給付被上訴人如附表一「被上訴人之聲明」欄所示金額。

二、上訴人則以：上訴人前已配合被上訴人拆除一部分廠房，但因系爭占用部分係系爭廠房之主結構，若將之拆除需花費60餘萬元，上訴人亦將有2個月無法運作，且上訴人前已申請

將工廠合法納管，希望可向被上訴人購買系爭土地。又系爭土地雖位於系爭園區計畫範圍內，然系爭土地面積僅1平方公尺，應不致影響系爭園區之規劃，且系爭園區現如何規劃，尚無定論，受告知人亦稱若不拆除系爭占用部分，影響系爭園區計畫之機率與程度未知，可知受告知人亦未斷言若不拆除系爭占用部分將導致環評不通過。是被上訴人請求拆除系爭占用部分，所獲得之利益甚少，造成上訴人之損害甚大，屬權利濫用，應得依民法第796條之1規定免上訴人拆除系爭占用部分等語，資為抗辯。聲明：被上訴人之訴駁回。

三、受告知人未聲明參加訴訟，僅陳述意見以：系爭園區位於高雄市○○區內，其範圍為○○路與國道十號公速公路以東、仁武○○○與獅龍溪以西、水管路以南、獅龍溪洪池以北，依高雄市產業特性及發展規模，本件開發計畫引進產業之單位面積產值為5億元／每公頃，年產值預計達242億。系爭占用部分若未拆除，將導致開發計畫之公共設施用地可能無法達到原定面積，不利計畫整合與時程掌控，且涉及各上位計畫附條件核准機關之權責，對於前揭發展影響機率及程度未知，且造成被上訴人無法履約，後續會有履約爭議、訴訟、罰款或雙方權利義務複雜化之情，可能延宕原預期之園區效益（包含預計產值242億、6,300個直接就業機會與衍生約2,400個間接就業人口）等語。

四、原審經審理後，為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判決上訴人應將系爭占用部分拆除後，將系爭土地返還被上訴人，及給付被上訴人如附表二「本院之判斷」欄所示相當於租金之不當得利，並駁回被上訴人其餘請求，暨依職權為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。至被上訴人就其敗訴部分則未聲明不服，該部分已確定，非本院審理範圍，併予敘明。

五、不爭執事項：

（一）被上訴人為系爭土地所有權人。

（二）系爭土地位於系爭園區計劃範圍內。

（三）上訴人為系爭廠房之事實上處分權人，並以系爭占用部分占用系爭土地之全部。

（四）上訴人並無以系爭占用部分占有使用系爭土地之合法權源。

（五）系爭土地自106年起至110年止之申報地價均為1,360元／平方公尺。

（六）系爭土地附近商業並非繁盛，鄰近區域僅有廠房坐落。

（七）若本院認上訴人確有無權占有使用系爭土地之情，同意依如附表二「本院之判斷」欄所示金額，計算相當於租金之不當得利。

六、本院得心證理由：

（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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。經查，上訴人並無以系爭占用部分占有使用系爭土地之合法權源，為兩造不爭執，足認上訴人有以系爭占用部分無權占有使用系爭土地之情。

（二）次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。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時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民法第148條第1項、第796條之1第1項本文亦有明定。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。民法第796條之1第1項本文之立法意旨則在於，土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設；又對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損

害，為示平允，宜賦予法院裁量權，由法院斟酌公共利益及當事人之利益等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益而制定。上訴人雖抗辯稱拆除系爭占用部分，將影響系爭廠房之建築結構，且拆除、重建所費不貲，暨系爭土地面積僅1平方公尺，應不致影響系爭園區之規劃云云。然查：

1、由上訴人提出之照片、估價單（本院卷第19至37頁）觀之，系爭占用部分位於系爭廠房最角落位置，其上設有可移動式白鐵水塔，為鐵皮屋頂、上半部為鐵皮外牆、下半部為約60公分高水泥牆之構造，拆除系爭占用部分，應不至影響系爭廠房結構。且若將系爭占有部分拆除，會影響系爭廠房結構，則拆除廠商在估價時，應會將補強工程列入估價單中，然細繹上訴人提出之估價單，並無補強之費用，拆除系爭占用部分既毋需先行補強，亦可徵拆除系爭占用部分，不會影響系爭廠房結構，上訴人此部分抗辯，難認可採。至上訴人請求送請高雄市結構工程工業技師公會或高雄應用科技大學鑑定，因依現有證據，已足認拆除系爭占用部分不至影響系爭廠房結構，業如前述，自無再送請相關單位鑑定之必要，併予敘明。

2、再者，729之13土地自58年11月15日都市計畫發布實施起迄今均為農業區用地，有高雄市政府都市發展局函可憑（本院卷第147頁），在農業區用地上興建之廠房，本即屬違法興建之農地工廠，縱系爭廠房非上訴人興建，上訴人於繼受系爭廠房事實上處分權時，自應知該情事；而系爭園區係經經濟部可行性規畫、環評審查、為都市計畫主要計畫與細部計畫，上位計畫已規畫將系爭土地作為隔離綠帶使用，若系爭占用部分未拆除，對於已核定之系爭園區上位發展計畫可能造成影響，且高雄市政府已向被上訴人價購系爭土地，若被上訴人未依約將系爭土地清空點交予高雄市政府，將對被上訴人主張契約權利，復經證人即受告知人股長陳○○於原審具結證述甚詳（橋簡卷第166

至169、175頁）。衡諸上情，雖上訴人需花費一定費用拆除系爭占用部分，然系爭廠房本為違法興建之農地工廠，且拆除系爭占用部分應不致影響系爭廠房之結構；若不拆除系爭占用部分，則可能延宕系爭園區之建設，致系爭園區無法產生原定發展效益，影響高雄市民公共利益甚大；被上訴人因無法履行與受告知人之契約，亦需對被上訴人負契約責任等節。本院審酌前揭公共利益及當事人之利益後，認被上訴人基於系爭土地所有權人地位行使物上請求權，係合法正當權利之行使，無權利濫用之情，亦無從依民法第796條之1第1項本文規定，免除上訴人拆除系爭占用部分之義務。

3、從而，被上訴人請求上訴人拆除系爭占用部分後，將系爭土地返還被上訴人，洵屬有據。

（三）末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。上訴人無權占有使用系爭土地，已如前述，是以，上訴人因無權占有使用系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有損害，被上訴人自得請求上訴人返還前揭不當得利。又兩造均同意相當於租金之不當得利按如附表二「本院之判斷」欄所示金額計算，被上訴人於此範圍內之請求，自屬有據，逾此範圍，即屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第179條、第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭占用部分後，將系爭土地返還被上訴人，暨請求上訴人給付如附表二「本院之判斷」欄所示相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開准許部分為上訴人敗訴判決，認事用法俱無違誤，上訴意旨猶執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　19　　日

民事第三庭　審判長法　官　朱玲瑤

法　官　楊捷羽

法　官　呂明龍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　19　　日

書　記　官　洪嘉鴻

附表一：

編號	計算期間（民國）	相當於租金不當得利之計算式申報地價Ｘ占用面積Ｘ年息10%／12個月Ｘ占用時間（四捨五入至整數）	被上訴人之聲明
1	自106年3月1日起至110年12月31日止	1360元/平方公尺Ｘ1平方公尺Ｘ年息10%／12個月Ｘ58個月＝657元	上訴人應給付被上訴人684元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	自111年1月1日起至111年2月28日止	1600元/平方公尺Ｘ1平方公尺Ｘ年息10%／12個月Ｘ2個月＝27元	
3	自111年3月1日起至返還土地之日止	每月給付金額：1600元/平方公尺Ｘ1平方公尺Ｘ年息10%／12個月＝13元	上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人13元。

附表二：

編號	計算期間（民國）	相當於租金不當得利之計算式申報地價Ｘ占用面積Ｘ年息6%／12個月Ｘ占用時間（四捨五入至整數）	本院之判斷
1	自106年3月3日起至110年12月31日止	1360元/平方公尺Ｘ1平方公尺Ｘ年息6%／12個月Ｘ57.94個月＝394元	上訴人應給付被上訴人410元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	自111年1月1日起至111年2月28日止	1600元/平方公尺Ｘ1平方公尺Ｘ年息6%／12個月Ｘ2個月＝16元	
3	自111年3月1日起至返還土地之日止	每月給付金額：1600元/平方公尺Ｘ1平方公尺Ｘ年息6%／12個月＝8元	上訴人應自起訴狀繕本送達翌日即111年5月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人8元。