臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第173號

原　　告　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　蔡文健律師

　　楊家瑋律師

被　　告　永誠興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　駱和裕

訴訟代理人　洪仁杰律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國115年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號Ａ部分水泥地(面積一七七點六三平方公尺)、編號Ａ-1部分水泥地(面積二四一點五六平方公尺)、編號Ｂ部分棚架(面積一二九點四四平方公尺)、編號Ｃ部分廠房(面積一五三二點九０平方公尺)、綠色框線內之地磅；及坐落同區段九九四地號土地上如附圖所示編號Ｃ-1部分廠房(面積七八點二五平方公尺)；及坐落同區段九八一地號土地上如附圖所示編號Ｃ-2部分廠房(面積五一點一八平方公尺)、編號Ｃ-3部分廠房(面積三二點０三平方公尺)；暨坐落上開三筆土地上如附圖所示紅色線段之圍牆之地上物拆除，並將上開地上物占用之土地(面積合計二二四二點九九平方公尺)騰空返還予原告。

被告應給付原告自民國一一五年一月一日起至返還上開地上物占用土地之日止，每年按上開三筆土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息百分之五計算之金額。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣貳佰零玖萬伍仟元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣陸佰貳拾捌萬零參佰柒拾貳元為原告

預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項各期給付到期後原告如各以上開三筆土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息百分之五計算之三分之一金額為原告預供擔保後各得假執行，但被告如就已到期各期給付各以上開三筆土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息百分之五計算之金額為原告預供擔保後，各得免為假執行。

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；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原請求：㈠被告應將坐落高雄市○○區○○段000○000○000地號土地(下稱981、994、995地號土地，合稱系爭土地)上，如原證2使用現況略圖紅色範圍內之廠房、遮棚、圍牆、水泥地拆清除後，將占用面積約2,429.26平方公尺之土地騰空返還予原告；㈡被告應給付原告新臺幣(下同)11,736元，暨自民國114年4月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並應另給付原告自114年3月1日起至返還上開占用土地之日止，每年按系爭土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%計算之金額。嗣於本院審理中變更聲明為：㈠被告應將坐落系爭3筆土地上如附圖所示編號Ａ、Ａ-1、Ｂ、Ｃ、Ｃ-1、Ｃ-2、Ｃ-3之水泥地、棚架、廠房及紅色線段標示之圍牆、綠色線段標示之地磅拆清除，將占用面積合計2,242.99平方公尺之土地騰空返還予原告；㈡被告應給付原告自115年1月1日起至返還上開占用土地之日止，每年按系爭土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%計算之金額(本院卷第165至167頁)。經核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000○000○000地號土地(即系爭土地)，係屬原告財政部國有財產署南區分署經管

之國有土地，經原告派員勘查結果，發現系爭3筆土地遭被告占用，作為如附圖所示編號Ａ、Ａ-1、Ｂ、Ｃ、Ｃ-1、Ｃ-2、Ｃ-3之水泥地、棚架、廠房及紅色線段標示之圍牆、綠色線段標示之地磅(下稱系爭地上物)等使用。而原告與被告間並無租賃或其他合法占有使用之法律關係，被告係屬無權占有，經原告函催被告限期清除地上物騰空返還土地，未獲置理。原告在職掌業務範圍內，自得本於所有人之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將上開占用土地上之地上物拆、清除後，將占用之土地返還予原告。又被告占用系爭土地，既無正當權源，自係無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭土地之損害，原告自亦得依民法第179條及國有非公用不動產租賃作業程序第55點第㈠項等規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。因此，依法提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號Ａ、Ａ-1、Ｂ、Ｃ、Ｃ-1、Ｃ-2、Ｃ-3之水泥地、棚架、廠房及紅色線段標示之圍牆、綠色線段標示之地磅拆清除，將占用面積合計2,242.99平方公尺之土地騰空返還予原告；㈡被告應給付原告自115年1月1日起至返還上開占用土地之日止，每年按系爭土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%計算之金額。

二、被告則以：981、995地號土地上有供公眾通行超過15年以上之道路，此部分已成立公用地役權，原告無請求排除之權利。又原告於10餘年前開始，即按原告自行認定被告使用面積計算之土地使用補償金通知繳納補償費，原告從未向被告表明應拆除所建廠房，被告對原告表明收取之補償費未有異議，原告亦已收取相當租金之金額，兩造間應已默示成立租賃契約，被告並非無權占有。另原告對占用995地號土地左側之第三人黃啟勝，並未提起拆屋還地訴訟，僅對原告提起本件訴訟，應構成權利濫用。故原告請求拆除系爭地上物，返還占用土地，並無理由。至於，原告請求相當於租金之不當得利，被告則願意給付等語，作為抗辯，並聲明：㈠原告

之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保免於假執行。

三、兩造不爭執事實：(本院卷第180頁)

㈠坐落高雄市○○區○○段000○000○000地號土地(即系爭土地)係原告經管之國有土地。

㈡系爭土地有被告所有如附圖(仁武地政115年3月17日仁法土字第5000號土地複丈成果圖)所示之廠房、棚架、圍牆、地磅、水泥地(即系爭地上物)占用。

四、本件之爭點：(本院卷第180頁)

㈠系爭地上物有無合法占用權源？

㈡原告主張系爭地上物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還占用之系爭土地，有無理由？被告抗辯原告此部分請求係權利濫用，有無理由？

㈢原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有，應以若干元為當？

五、本院之判斷：

㈠原告主張被告無權占用系爭土地，請求被告拆除所建系爭地上物，並將占用之土地返還予原告等語，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項段、中段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文，而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照)。而所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。是故主張法律關係存在之當事人，應就發生該法律關係所須具備

之特別要件事實負舉證責任。本件被告抗辯其占用系爭土地，有合法占有權源等語，為原告所否認，自應由被告就此利己事實負舉證責任。

2. 被告固抗辯981、995地號土地上有供公眾通行超過15年以上之道路(如被告答辯狀證物1複丈成果圖所示紅色斜線之通路，下稱A通路，本院卷第27頁)，此部分已成立公用地役權，原告無請求排除之權利等語，惟為被告所否認。且既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概(例如始於日據時期、八七水災等)為必要(司法院釋字第400號解釋理由書)。故既成道路形成公用地役關係者，自須符合上開一定之要件，且於供不特定公眾通行之必要範圍內，始足當之(最高法院113年度台上字第1709號判決意旨參照)。然被告於另案本院108年度訴字第772號事件中自承：「A通路位於被告所有之廠區門禁內，從未供公眾通行使用」等語(本院卷第106頁)，該事件確定判決亦認「A通路位於被告所有工廠私設門禁內，必須通過被告所設置管制站方可出入」等情(本院卷第108頁)，足見，A通路並非供不特定公眾通行之既成道路，被告據此抗辯A通路已成立公用地役權，原告無請求排除之權利等語，難認有據，不足採信。

3. 被告又抗辯原告於10餘年前開始，即按原告自行計算認定相當於租金之土地使用補償金通知繳納補償費，從未異議，兩造間應已默示成立租賃契約，被告並非無權占有等語，亦為原告所否認。且主張權利或其他法律效果存在者，應就其權利或法律上效果發生之特別要件事實，負舉證責任(最高法院99年度台上字第2034號民事判決意旨參照)。被告既主張有租賃關係存在，自須就其發生所須具備之特別要件即以物租與使用收益及支付租金意思表示互相一致負舉證之責任。

惟原告寄予被告之公函或律師函，均明確表明被告無權占用國有土地(即系爭土地)，限期被告騰空地上物返還土地或申請取得合法使用權，並依不當得利規定繳納無權占用期間之使用補償金(審訴卷第45至51頁)。而被告所舉原告出具之國有土地使用補償金繳款通知書(本院卷第29至100頁)，亦均載明「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條規定應給付不當得利」及「台端無權使用國有土地，請儘速返還土地或取得合法使用權」等語。顯見，原告已明確表明被告無權占用系爭土地，請求被告騰空返還占用土地，並繳納無權占用期間相當於使用補償金之不當得利，並無出租系爭土地之意思表示，被告復未能舉證證明原告有何舉動或其他情事，足以推知原告有出租系爭土地之效果意思，則其抗辯兩造就系爭土地已成立默示租賃契約關係等語，尚難採信。

4.被告另抗辯原告對占用995地號土地左側之第三人黃啟勝，並未提起拆屋還地訴訟，僅對原告提起本件訴訟，應構成權利濫用等語。然被告占用系爭土地既無合法權源，原告本於所有權之法律關係，請求被告拆除所建系爭地上物並返還占用之系爭土地，係屬合法正當權利之行使。至於，原告是否對其他占用國有土地之人行使權利及何時行使，與被告本件無權占用系爭土地之事實無涉，原告選擇先對被告提起本件訴訟，難認有何權利濫用，是被告此部分抗辯，亦難憑採。

5.此外，被告未能提出其他其有占用系爭土地之合法權源，是被告辯稱其有權占有系爭土地等語，實難採信。從而，原告本於所有權，請求被告拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地(面積合計2242.99平方公尺)騰空返還予原告，即屬有據。

㈡原告依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1.按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條所明定。又無權占有他人土地，可能獲

得相當於租金之利益，為社會之通念觀念，亦有最高法院61年台上字第1695號判決要旨可資參照。而出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：㈠基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。…，國有非公用不動產租賃作業程序第55點亦有明定。查被告確有無權占用系爭土地如附圖編號Ａ、Ａ-1、Ｂ、Ｃ、Ｃ-1、Ｃ-2、Ｃ-3搭建水泥地、棚架、廠房、圍牆、地磅之事實，業經本院認定如前，則依前揭民法第179條規定及說明，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，於法有據。本院審酌系爭土地南邊臨仁林路，路寬約24米，附近多為工廠、廠房，交通尚稱便利等情，有勘驗筆錄及現場照片為憑(見本院卷第133至149頁)，並衡酌系爭土地之坐落位置、生活機能及繁榮程度等情，認原告依國有非公用不動產租賃作業程序第55點規定之標準，請求被告給付相當於租金之不當得利，尚屬適當。

2.則依上開標準計算，原告請求被告應返還原告相當於租金之不當得利，自115年1月1日起至返還上開占用土地之日止，每年按系爭土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%計算之金額，於法亦屬有據。

六、綜上所述，原告依所有權及不當得利之法律關係，請求被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號Ａ部分水泥地(面積177.63平方公尺)、編號Ａ-1部分水泥地(面積241.56平方公尺)、編號Ｂ部分棚架(面積129.44平方公尺)、編號Ｃ部分廠房(面積1532.90平方公尺)、綠色框線內之地磅；及坐落同區段994地號土地上如附圖所示編號Ｃ-1部分廠房(面積78.25平方公尺)；及坐落同區段981地號土地上如附圖所示編號Ｃ-2部分廠房(面積51.18平方公尺)、編號Ｃ-3部分廠房(面積32.03平方公尺)；暨坐落上開3筆土地上如附圖所示紅色線段之圍牆之地上物拆除，並將上開地上物占用之土地(面積合計2242.99平方公尺)騰空返還予原告。被告並應給付原告自115年1月1日起至返還上開地上物占用土地之日止，每年按上開3筆土地占用面積乘以

當年度申報地價乘以年息5%計算之金額，均為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，因此酌定相當之擔保金額准許之，並依被告之聲請，酌定相當之擔保金額，准許被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第四庭　法　官　陳景裕

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　115　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　曾秀鳳

附圖：高雄市仁武地政事務所115年3月17日仁法土字第5000號土地複丈成果圖。