臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第507號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 劉起孝

訴訟代理人 黃裕中律師

連樹均

吳勝興

蔡英一

歐陽立

被告 嘉義市○○○

法定代理人 黃敏惠

訴訟代理人 陳文彬律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義市○○○段00000地號土地上如嘉義市地政事務所民國113年11月12日發給之土地複丈成果圖即附圖所示編號A面A面積1平方公尺之水溝拆除填平，另應將編號B面積15平方公尺、編號C面積35平方公尺與坐落嘉義市○○○段00000地號土地上如前開附圖所示編號D面積133平方公尺之圍牆、植栽等地上物，及前開660-3地號土地上如附圖所示編號E面積1平方公尺之磚造窯拆除後，將前開土地交還原告。

被告應給付原告新臺幣512,749元及自民國113年4月9日起至清償日止按年息5%計算之利息；另自民國113年5月11日起至交還前開土地之日止，按年給付原告新臺幣102,550元。

原告其餘請求駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告前開勝訴部分，於原告以新臺幣1,757,694元，為被告供擔保後，得假執行。但被告於假執行程序實施前，如以新臺

01 幣5,273,082元為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 原告其餘假執行聲請駁回。

03 事實及理由

04 甲、程序方面

05 壹、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
06 訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其
07 訴訟以前當然停止。前開規定於有訴訟代理人時不適用之。
08 第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時
09 應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲
10 明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，
11 民事訴訟法第170條、第173條、第175條、第176條分別定有
12 明文。

13 貳、查原告起訴時其法定代理人為楊明州，嗣於訴訟進行中變更
14 為劉起孝，並具狀承受訴訟，有民事起訴狀與民事聲明狀、
15 經濟部民國113年10月28日經人字第11308437540號函（見本
16 院卷第183至185頁），則揆諸前開民事訴訟法規定，自應予
17 准許。且原告亦有訴訟代理人，是依前開規定，本件訴訟程
18 序於前開承受訴訟前亦無庸停止，合先敘明。

19 乙、實體方面

20 壹、原告主張：

21 一、坐落嘉義市○○○段00000○00000地號土地為原告所有（原
22 證1，土地登記第二類謄本，本院卷第19至21頁），前開土
23 地如嘉義市地政事務所113年11月12日發給之土地複丈成果
24 圖即附圖所示編號A面積1平方公尺與B、C、D面積分別為
25 15、35、133平方公尺及E面積1平方公尺土地遭被告所有之
26 圍牆、水溝、磚造窯等地上物無權占用（原證3，占用位置
27 圖、相片，本院卷第25至29頁），嗣兩造於112年3月22日至
28 嘉義市東區調解委員會進行調解不成立（原證2，嘉義市東
29 區調解委員會調解筆錄，本院卷第23頁）。

30 二、被告所有系爭地上物無法律上原因占用系爭土地，並致原告
31 受有無法使用系爭土地之損害，原告自得依民法第179條前

01 段、第181條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。
02 又被告占用系爭661-2地號土地面積共51平方公尺（即A+B
03 +C=1+15+35=51平方公尺）、占用系爭660-3地號土地面積共
04 134平方公尺（即D+E=133+1=134平方公尺），前開土地之申
05 報地價每平方公尺各為新臺幣（下同）5,040元、7,648元，
06 按原告訂定之「土地出租及提供設定地上權作業要點」（原
07 證4，本院卷第31至32頁）與當年期申報總價額（原證5、6
08 ，公告地價網路查詢資料、地價第二類謄本，本院卷第33至
09 36頁）10%計算回溯起訴前5年之不當得利合計為640,936元
10 【計算式：（51平方公尺×5,040元×10%×5年）+（134平方公
11 尺×7,648元×10%×5年）=640,936元】；另自113年4月1日起每
12 年不當得利合計為128,187元【計算式：（51平方公尺×5,040
13 元+134/764）×10%=128,187元】。

14 三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

15 （一）拆除系爭地上物部分：

- 16 1、被告雖辯稱系爭地上物不在行政院撥用給被告使用範圍，
17 被告不負拆除責任云云。然被告已自認「舊嘉義菸葉廠」
18 係行政院撥用予被告，則被告即為該菸葉廠之管理機關，
19 再依被證1「行政院函文暨其附件影本」（本院卷第107至
20 118頁）記載之撥用土地改良物中有「圍牆」，標示坐落
21 在北社尾段664地號，該圍牆坐落地號南側毗鄰原告所有
22 系爭土地，再參「舊嘉義菸葉廠」之圍牆連續，則系爭地
23 上物應均屬被告所管領，縱系爭地上物均非被告所設置，
24 但被告既為「舊嘉義菸葉廠」之管理機關，對系爭地上物
25 具有處分權，則被告辯稱其不負拆除責任，顯將土地與地
26 物上分屬不同物權混為一談，容有違誤。
- 27 2、被告另辯稱系爭圍牆非故意逾越地界，又屬歷史建物，依
28 民法第148條、第796-1條規定免為移去或變更云云。然自
29 被告所提嘉義市政府110年3月9日公告（本院卷第139頁）
30 所載歷史建築並不包含系爭土地上之圍牆、水溝，且民法
31 第796-1條規定客體為土地所有權人建築房屋逾越地界才

01 有適用，然本件系爭地上物並非建築房屋，被告前開抗辯
02 與其所援引之規定要件不符，而無理由。

03 (二) 系爭不當得利部分：被告辯稱不當得利應以原告之土地出
04 租及設定抵押權要點7.15.2.2規定按當期申報地價總額4%
05 計算租金云云。然前開要點係以土地出租為前提才有適用
06 ，兩造間並無租賃關係存在，倘概以申報地價4%計算，形
07 成不論有無租約計算標準均相同，豈非鼓勵無權占用之行
08 為，故被告前開抗辯容有未合。

09 (三) 對本院113年4月30日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據
10 結果（本院卷第51至53頁）之意見，認自該勘驗結果所記
11 載之鐵門，即可證明被告對系爭地上物有處分權。對嘉義
12 市地政事務所113年6月19日發給之土地複丈成果圖即鑑定
13 之調查證據結果（本院卷第65頁）無意見。對嘉義市地政
14 事務所113年7月12日發給之土地複丈成果圖即鑑定之調查
15 證據結果（本院卷第81頁）無意見。

16 (四) 對被告所提行政院96年11月15日函暨所附嘉義市政府撥用
17 土地改良物清冊、撥用建物清冊、歷史建築舊嘉義菸葉廠
18 調查研究暨修復再利用畫暨圖、維基百科明治製糖、分區
19 查、嘉義市政府公告等文書（本院卷第107至141頁）之製
20 作名義人及內容真正不爭執，但前開文書無法證明被告有
21 權占用系爭土地。

22 (五) 對本院113年9月27日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據
23 之結果（本院卷第151至153頁）無意見。對嘉義市地政事
24 務所113年11月12日發給之土地複丈成果圖即鑑定之調查
25 證據結果（本院卷第171頁）無意見。

26 四、並聲明：(一)被告應將系爭土地如附圖所示編號B、C、D部
27 分南側虛線連線之圍牆與編號E面積1平方公尺之磚造窯拆除
28 ，另將附圖所示編號A面積1平方公尺之水溝拆除填平，及將
29 附圖所示編號B面積15平方公尺、編號C面積35平方公尺、編
30 號D面積133平方公尺之地上動產、植栽移除騰空後，將前開
31 土地交還原告。(二)被告應給付原告640,936元，及自起訴

01 狀繕本送達翌日即113年4月9日起至清償日止按年息5%計算
02 之利息；並自113年5月11日起至交還系爭土地之日止，按年
03 給付原告128,187元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)請
04 准供擔保宣告假執行。

05 貳、被告則以：

06 一、原告請求被告清除系爭地上物，並無理由。蓋：

07 (一)系爭地上物並非被告所興建，亦非行政院撥用給被告管理
08 之範圍(被證1，行政院96年11月15日函暨所附嘉義市政府
09 撥用土地改良物清冊、撥用建物清冊，本院卷第107至
10 118頁)，故原告請求被告拆除並無理由。其中原告請求
11 被告清除騰空之地上物包含樹木、雜草，該樹木、雜草，
12 係未與土地分離之綠植，依民法第66條第2項規定及最高
13 法院29年渝上字第1678號、32年上字第6232號判決意旨，
14 原告所有土地上之樹木及雜草應屬原告所有，既非被告所
15 種植，原告訴請被告清除騰空，亦無理由。

16 (二)縱認被告無權占用系爭土地，惟被告向行政院申請撥用之
17 北社尾段662-5地號、664地號、664-6地號、665-2地號、
18 666-20地號等5筆土地(見被證1)，原均屬臺灣菸酒股份
19 有限公司管理之「舊嘉義菸葉廠」，前開5筆土地則接收
20 自原台灣總督府專賣局「嘉義支局葉菸草再乾燥場」之一
21 部分。於昭和14年6月間臺灣總督府專賣局進行土地收購
22 計畫，其劃設之嘉義市北社尾段田660、663、665、662、
23 664、666、711番地等面積共37,537甲，嗣前開土地分割
24 出664、662-7、663-8、663-3、665、665-1、666、660-
25 7、711-1、711-2番地，由財團法人專賣協會購置另由臺
26 灣總督府專賣局借貸使用，後於昭和15年即西元1940年4
27 月間，臺灣總督府專賣局再向購團法人專賣協會購買前開
28 土地並登記為國有財產。當時台灣總督府專賣局嘉義支局
29 葉菸草再乾燥場週邊交通路線已規劃完整，也有東洋製糖
30 鐵道(即糖鐵)於廠區下方通過(被證2，歷史建築舊嘉義
31 菸葉廠調查研究暨修復再利用計畫節本暨圖2-63及圖2-64

01 局部放大圖，本院卷第119至133頁）。臺灣總督府專賣局
02 購置土地時，有部分出賣人記載為「住所 曾文郡麻豆街
03 明糖」（即明治製糖株式會社之簡稱，被證3，維基百科
04 資料，本院卷第135頁）等字，而原告所有系爭土地亦接
05 收自日治時代製糖會社，可知被告向行政院申請撥用之土
06 地原係明治製糖株式會社所屬供糖鐵使用之土地一部分，
07 嗣經臺灣總督府專賣局規劃並購置土地設置「嘉義支局葉
08 煙草再乾燥場」，並在乾燥場四周興建圍牆，由前開經過
09 可見設置圍牆時，應非故意逾越地界。再參「舊嘉義菸葉
10 廠」係文化資產保存法第3條第1項第2款所稱歷史建築，
11 其保存具有公益性質（被證5，嘉義市政府110年3月9日公
12 告，本院卷第139至141頁），而原告所有系爭土地寬度極
13 窄，使用分區均為公園用地（被證4，嘉義市政府公告，
14 本院卷第137至138頁），原告請求拆除系爭地上物後使用
15 之經濟效益不高，依民法第148條第1項規定，應適用或準
16 用民法第796-1條，免為移去或變更系爭地上物。

17 二、系爭不當得利部分：

18 （一）被告因都市計劃第36號公園用地之故，向行政院申請撥用
19 北社尾段662-5、664、664-6、665-2、666-20地號等5筆
20 土地，然前開土地上存在自日治時期已興建之「舊嘉義菸
21 葉廠」，該建物具文化價值而涉及文化資產保護，被告因
22 開發受限及預算考量等因素，自96年11月15日行政院准予
23 撥用迄今，仍尚未能開發或使用，前開不動產仍處於閒置
24 狀態，而系爭660-3、661-2地號土地非屬行政院撥用範圍
25 ，被告更無占有使用，自不構成不當得利，原告請求被告
26 給付不當得利應無理由。

27 （二）縱認被告應給付原告系爭不當得利，然系爭土地使用分區
28 均為公園用地，屬公共設施保留地，於徵收前其使用功能
29 仍受諸多限制，再參酌原告之土地出租及設定抵押權要點
30 7.15.2.2規定係按當期申報地價總額4%計算租金，原告請
31 求本件以申報地價10%計算不當得利，已違反其自身所訂

01 前開要點之計算基準，顯有不當。

02 三、對各項意見之證據：

03 (一) 對原告所提土地登記第二類謄本、嘉義市東區調解委員會
04 調解筆錄、圖例、照片、原告公司土地出租及提供設定地
05 上權作業要點、公告土地現值及公告地價查詢地價第二類
06 謄本（本院卷第19至36頁），否認被告有占用其中第25至
07 29頁圖例與照片所示之土地，對其餘文書製作名義人及內
08 容真正均不爭執。

09 (二) 對本院113年4月30日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據
10 結果（本院卷第51至53頁）無意見，但否認被告對系爭地
11 上物有處分權。對嘉義市地政事務所113年6月19日發給之
12 土地複丈成果圖即鑑定調查證據結果（本院卷第65頁）無
13 意見。對嘉義市地政事務所113年7月12日發給之土地複丈
14 成果圖即鑑定調查證據結果（本院卷第81頁）無意見。對
15 本院113年9月27日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據之
16 結果（本院卷第151至153頁）無意見。對嘉義市地政事務
17 所113年11月12日發給之土地複丈成果圖即鑑定之調查證
18 據結果（本院卷第171頁）無意見。

19 四、並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)訴訟費
20 用由原告負擔。(三)如受不利之判決，請准供擔保免為假執
21 行。

22 參、本院之判斷：

23 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。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
25 者，得請求防止之；前項規定，於所有權以外之物權，準用
26 之，民法第767條著有規定。次按當事人主張之事實，經他
27 造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自
28 認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視
29 有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1、
30 2項另有規定。且依前開規定，當事人主張之事實經他造自
31 認者，依法不負舉證責任；法院亦不得就他造自認之事實調

01 查證據，另為與其自認事實相反之判斷，並應以其自認為認
02 定事實及裁判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號裁判
03 要旨同此見解）。另按以無權占有為原因，請求返還所有物
04 之訴，苟被告對原告就其物有所有權之事實已無爭執，而僅
05 以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之
06 事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當。查：

07 （一）坐落嘉義市○○○段00000○00000地號土地為原告所有，
08 附圖所示編號A面積1平方公尺與B、C、D面積分別為15、
09 35、133平方公尺及E面積1平方公尺之圍牆、水溝、磚造
10 窯等地上物坐落前開土地上等事實，為兩造所不爭，並有
11 原告所提土地登記第二類謄本（見本院卷第19至21頁）、
12 占用位置圖、相片（見本院卷第25至29頁）與嘉義市地政
13 事務所113年11月12日發給之土地複丈成果圖在卷可證，
14 自堪信為真實。則被告若為前開地上物之所有權人，且若
15 無正當權源，自應依民法第767條規定拆除系爭地上物並
16 返還系爭土地，應可認定。

17 （二）被告雖抗辯系爭地上物非被告所興建，亦非行政院撥用給
18 被告管理之範圍，並提出行政院96年11月15日函暨所附嘉
19 義市政府撥用土地改良物清冊、撥用建物清冊為證云云。
20 然被告既自認前開舊嘉義菸葉廠係由行政院撥用予被告，
21 與被告為舊嘉義菸葉廠之管理機關等事實，自堪信為真
22 實。而附圖所示之系爭地上物，均為舊嘉義菸葉廠之一部
23 分，則系爭地上物自屬行政院撥用給被告管理之範圍，應
24 可認定，被告前開抗辯即不足採。

25 （三）被告另依前開事由抗辯依民法第148條第1項規定，應適用
26 或準用民法第796-1條免為移去或變更系爭地上物云云。

27 然：

28 1、按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
29 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或
30 一部之移去或變更，民法第796條之1第1項固有明文。然
31 前開地上物均非房屋或房屋之一部分，則本件自無前開法

01 條規定之適用。又準用須法條有明文規定，核與類推適用
02 不同，本件既無準用之規定，自無準用之餘地。而依前開
03 法條文義觀之，既規定建築房屋始有前開規定之適用，顯
04 見排除其他地上物，亦無類推適用之餘地，是被告前開抗
05 辯自不可採。

06 2、另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
07 要目的，民法第148條第1項固有規定。然權利之行使，是
08 否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取
09 得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，
10 比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而
11 他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他
12 人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋
13 （最高法院71年度台上字第737號裁判要旨同此見解）。
14 查拆除系爭地上物並返還土地，並無證據可證明對被告及
15 國家社會利益所受損害甚大，是本件亦無民法第148條第1
16 項規定之適用，被告前開抗辯亦不可取。

17 （四）則被告占用系爭土地，既均無正當權源，則為系爭土地所
18 有權人之原告，依前開說明，自得依民法第767條之規定
19 ，請求被告拆除系爭地上物後，將前開土地返還原告。

20 二、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，民法第179條定有明文。查：

22 （一）被告無權占用系爭土地已5年以上，而無權占有他人土地
23 ，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故原告
24 依不當得利返還請求權，請求被告給付相當租金之不當得
25 利，自屬有據。

26 （二）被告就系爭土地應給付原告相當租金之不當得利，茲審究
27 如下：

28 1、按不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
29 利益有所取得者，並應返還；但依其利益之性質或其他情
30 形不能返還者，應償還其價額，民法第181條著有規定。
31 而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原

01 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還
02 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害
03 若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利
04 益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號裁
05 要旨同此見解）。次按前開相當於租金之利益，非僅斟酌
06 當地或附近租金之數額以為斷，須斟酌土地位置、工商繁
07 榮程度、使用人利用基地之經濟價值與所受利益等情事，
08 以為決定。

09 2、查系爭土地上之系爭地上物性質，業如前述。而系爭土地
10 均位於嘉義，有前開土地登記謄本可證，則系爭土地屬都
11 市計畫內或土地法第97條所稱城市地方土地，應可認定。
12 又系爭地上物為廢棄菸廠之一部分，目前未做任何使用，
13 附近為北興市場，人口尚稱集中，有本院113年9月27日勘
14 驗筆錄在卷可證（見本院卷第151至153頁）。系爭660-3
15 地號土地自107年1月起至111年1月止之土地申報地價，每
16 平方公尺均為7,648元；系爭661-2地號土地自107年1月起
17 至111年1月止之土地申報地價，均為每平方公尺5,040元
18 ，亦有地價地二類謄本在卷可憑（見本院卷第35至36頁）
19 ，自均堪信為真實。另參酌系爭土地之位置、面積及使用
20 人即被告利用系爭土地之經濟價值與所受利益暨前開各說
21 明，本院因認被告每年所受相當於租金之不當得利應以系
22 爭2筆土地申報地價之8%計算為適當。又原告係於113年3
23 月29日（本院收文日期）起訴為系爭不當得利之請求，有
24 民事起訴狀之本院收文章在卷可證。

25 3、揆諸前揭說明，就被告無權占用系爭660-3地號土地面積
26 共134平方公尺、系爭661-2地號土地面積共51平方公尺，
27 則：

28 (1) 被告應給付原告自起訴時回溯5年即自108年3月29日起至
29 113年3月29日止相當租金之不當得利計512,749元【計算
30 式：（660-3地號土地：7,648元×面積134平方公尺×8%×5
31 年＝409,933元，元以下4捨5入，以下同）＋（661-2地號

01 土地：5,040元×面積51平方公尺×8%×5年＝102,816元）＝
02 512,749元】。

03 (2) 自原告所請求之113年5月11日起至返還系爭土地之日止之
04 每年不當得利計為102,550元【計算式：(660-3地號土地
05 : 7,648元×面積134平方公尺×8%＝81,987元) + (661-2
06 地號土地：5,040元×面積51平方公尺×8%＝20,563元) =
07 102,550元】。

08 三、綜上所述，被告占用系爭土地既無正當權源，原告依民法第
09 767條之規定，請求被告將系爭土地如附圖所示編號B、C、D
10 部分南側虛線連線之圍牆與編號E面積1平方公尺之磚造窯拆
11 除，另將附圖所示編號A面積1平方公尺之水溝拆除填平，及
12 將附圖所示編號B面積15平方公尺、編號C面積35平方公尺、
13 編號D面積133平方公尺之地上動產、植栽移除騰空後，將前
14 開土地交還原告。另依不當得利返還請求權，請求被告給付
15 原告512,749元及自113年4月9日起至清償日止按年息5%計算
16 之利息；並自113年5月11日起至交還系爭土地之日止，按年
17 給付原告102,550元，均為有理由，應予准許。至超過部分
18 之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

19 四、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當
20 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情
21 形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其
22 支出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定
23 有明文。查本院既為兩造前開一部勝訴、一部敗訴之終局判
24 決，則審酌原告敗訴部分係屬不當得利之附帶請求，依前開
25 說明，仍得命訴訟費用由被告負擔，是依前開說明，本院因
26 認本件訴訟費用應命由被告負擔。

27 五、末按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，
28 恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告
29 假執行；原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，
30 雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得
31 為假執行。又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，

01 或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條、
02 第392條第2項分別著有規定。查本件原告勝訴部分，兩造均
03 陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，
04 均應予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，既失所附
05 麗，應予駁回，併此敘明。

06 六、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
07 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
08 予敘明。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
10 民事第三庭法 官 陳卿和

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
15 書記官 陳慶昀