

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第34號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 程光儀律師

複代理人 林泓均律師

陳韋碩律師

邱建銘律師

張庭維律師

被告 蕭仁興

訴訟代理人 余嘉勳律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年1月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於苗栗縣○○鎮○○段○○○段0000地號土地
上如土地複丈成果圖所示區塊編號A之建物主體及雨遮使用
面積（面積67.87平方公尺）拆除、區塊編號B之泥土與碎
石、柏油混雜範圍（面積991.86平方公尺）刨除騰空後，將
上開占用面積共計1059.73平方公尺之土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣36,725元，及自民國112年11月3日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自民國112年10
月1日起至交還前項聲明所示土地之日止，按每月給付原告新
臺幣2,825元。

三、訴訟費用由被告負擔

四、本判決於原告以新臺幣1,130,379元為被告供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣3,391,136元為原告預供擔保，得
免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎

事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。....
七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者」民事訴訟法第255
條第1項第2、3、7款定有明文。經查，本件原告起訴之聲明
原為：(一)被告應將苗栗縣○○鎮○○段○○○段○○○○○
○○0000地號土地上如【附圖】所示標記①範圍之「鐵皮棚
房、遮棚、水泥地、柏油地」拆除、移除騰空後，將面積共
1,134平方公尺（下稱系爭土地）之土地返還予原告。(二)被
告應給付原告新臺幣（下同）6,048元及起訴狀繕本送達翌
日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自民國111
年11月1日起至實際交還第一項聲明所示土地之日止，按每
月給付原告3,024元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)如獲勝訴
判決，原告願供擔保請准宣告假執行。」。嗣於民國112年1
0月30日經原告具狀將訴之聲明變更為：「(一)被告應將1022
地號土地上如【附圖2】所示區塊編號A之建物主體及雨遮使
用面積（面積67.87平方公尺）拆除、區塊編號B之泥土與碎
石、柏油混雜範圍（面積991.86平方公尺）刨除騰空後，將
上開占用面積共計1059.73平方公尺之土地返還予原告。(二)
被告應給付原告36,725元，及自民事變更聲明狀繕本送達之
翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另自112年
10月1日起至交還前項聲明所示土地之日止，按每月給付原
告2,825元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)如獲勝訴判決，原
告願供擔保請准宣告假執行。」（見卷第163頁）。經核原
告就訴之聲明第(一)項所為更正面積及位置部分，實未變更本
件訴訟標的，而僅係於測量後特定範圍，屬補充聲明使之完
足、明確，並減縮而未聲請供擔保為假執行之宣告，及依測
量面積計算相當於不當得利之金額，參照上開規定，與法相
符，均應予准許。

貳、原告主張：

一、原告為1022地號土地為國有土地為管理機關，而被告以附圖
所示區塊編號A之建物主體及雨遮使用面積（面積67.87平方
公尺）拆除、區塊編號B之泥土與碎石、柏油混雜範圍（面積

991.86平方公尺) (下稱系爭地上物) 違法占用如附圖所示土地。

二、惟被告與原告間皆未有租賃或其他合法使用關係，其係屬無權占用系爭土地，又迄今仍未拆除、刨除、移除並騰空系爭地上物，容任違法占用之情事繼續存在，是被告之行為侵害系爭土地之所有權，原告為維國家權益，僅能依法起訴請求被告騰空系爭地上物等，將所占用之土地返還予原告，並給付使用補償金予原告。

三、被告無權占用系爭土地，導致原告受有無法管理並使用收益系爭土地之損害，故被告應給付原告自111年9月1日起至112年9月30日止之占用系爭土地所受相當租金之不當得利36,725元。此外，因被告占有系爭土地之事實仍繼續存在，故被告自112年10月1日起至實際交還各系爭土地之日止，尚應按月給付原告2,825元(計算如附表三，申報地價X占用面積木年息率/12)。

四、被告現就系爭土地已無合法使用權，職此，原告本於管領國有財產之地位，自得依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告拆除、刨除、移除並騰空如附圖所示地上物後，將系爭土地返還原告，起訴請求如訴之聲明第一項；又被告無權占用國有土地，因此導致原告受有無法管理收益系爭土地之損害，故被告應給付原告自112年9月30日止之占用系爭土地所受相當租金之不當得利36,725元；且因被告占有系爭土地之事實仍繼續存在，故被告自111年9月1日起至實際交還各系爭土地之日止，尚應按月給付原告其所受相當租金之不當得利2,825元。是原告依民法第767條第1項前段及中段請求被告拆除地上物返還土地；依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利。

五、並聲明：如前述之112年10月30日變更聲明狀所述。

參、被告之答辯

一、被告於104年10月6日向第三人王天助購同段1023地號土地與1022地號土地相鄰。因被告於購買系爭建物暨其坐落土地之

勒，不知有占用系爭土地情事，而系爭建物大門前則有鋪設水泥地面，該水泥地面確係鋪設於系爭土地上，然王天助並向被告陳稱其有向原告財政部國有財產署承租之事實，且在兩造締結買賣契約之相，王天助表示系爭土地承租權屆期，其正與原告另訂契約，此有被證1不動產買賣契約書第十七條、特別約定事項第3項：「本買賣案件如國有財產局在買賣過戶期間，承租權已核准，該權益賣方（按王天助）應無條件轉給買方（按被告）（但應依法規定），如辦理過戶後，買方應重新申請國有地承租。」。

二、嗣被告在取得系爭建物暨其坐落土地所有權後，竟收到原告寄發命被告繳納占用補償金之函文，被告始知悉王天助雖有承租系爭土地，然據被告後續調查，原告早在被告取得系爭建物暨坐落土地約十年前，便因王天助鋪設水泥地面行為，遭原告糾正其承租國有土地，未農地農用，承租權業經廢止，被告始知悉不只所鋪設水泥地面無權占用系爭土地，系爭建物有部分亦同（詳細占用面積須經測量），而王天助並繳納占用補償金久矣。是以，原告知悉系爭建物有占用系爭土地情事，業已長達約10年之久，不僅未命被告拆除系爭建物，反持續命被告繳納占用補償金，並由被告再繳納迄今，且被告在105年5月25日向原告具狀提出申請表示希望可以承租系爭土地，亦遭原告否准，則原告斯時即應逕命被告拆除系爭房屋，卻仍使被告以繳納占用補償金之方式繼續占用。是以，原告放任占用情況長達約10年，其行為已足使被告產生正當信任，信任原告不會行使其拆屋還地之權利，以為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則。原告之請求有違誠信原則、權利濫用原則，為無理由，不應准許等語，資為抗辯。

三、並為答辯之聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利益判決，請准提供擔保宣告免予假執行。

肆、本院之判斷

一、有關係爭1022地號土地為國有土地，原告為管理機關，被告

01 自111年9月起有如附圖所示地上物占用土地使用等情，有土
02 地建物查詢資料、現場所拍攝之照片、土地登記第一類謄
03 本、被告戶籍謄本等為證（卷33-51頁），且經本院履勘現
04 場，囑託地政事務所測量製作附圖，並囑託鑑定土地價值及
05 拆除原狀之費用，有勘驗筆錄、現場相片、航照圖吉竹南地
06 政事務所製作土地複丈成果圖可憑（卷115-119、125-127
07 頁），及台灣省結構工程技師公會鑑定為證，且為兩造所不
08 爭執，是此部分事實，自堪認定。

09 二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項
11 前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所
12 有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，
13 而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，
14 無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證
15 明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院
16 72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件原告主張被
17 告有如附表所示建物部分為無權占用系爭土地，被告雖不否
18 認有如附圖所示建物部分確有未承租而占用系爭土地一事，
19 惟抗辯原告放任占用情況長達約10年，已足使被告產生正當
20 信任，信任原告不會行使其拆屋還地之權利，以為權利人已
21 不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原
22 則，原告行使權利濫用及違反誠信原則等云云。

23 三、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
24 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
25 8條定有明文。而誠實信用原則為民法之最高基本規範，雖
26 規定於民法債編，但非僅限於債之關係上有其適用，即一切
27 私權之行使與義務之履行均應遵守此一原則，否則，行使權
28 利，履行義務，除債之關係外，縱違背誠信原則，仍受法律
29 之保護，實無以實現法律之妥當性與公平性。又查權利之行
30 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所
31 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。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號、100 年度台上字第463號民事裁判意旨參照）。當事人如以權利人行使其權利有違反誠信原則及權利濫用為抗辯時，法院應就權利人有無違反誠信原則及權利濫用之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。經查：

1.原告主張如附表所示建物無權占用系爭土地，有本院勘驗現場筆錄及現場照片、土地複丈成果圖在卷足憑，且依被告所自認其與訴外人王天助購買系爭土地土時，依其簽訂不動產買賣契約書第十七條、特別約定事項第3項：「本買賣案件如國有財產局在買賣過戶期間，承租權已核准，該權益賣方（按王天助）應無條件轉給買方（按被告）（但應依法規定），如辦理過戶後，買方應重新申請國有地承租。」知悉，當初被告購買系爭土地即有向原告承租系爭土地之約定，且購買後即收到原告命被告繳納占用補償金之函文，被告也自認其知悉原告早在被告取得系爭建物暨系爭土地約10年前，便因王天助鋪設水泥地面行為，遭原告糾正其承租國有土地，未農地農用，承租權業經廢止，不止所鋪設水泥地面無權占用系爭土地，附圖所示建物有部分亦有相同問題，而王天助以繳納占用補償金方式解決系爭土地之使用，堪認被告應買之初收到原告通知繳納占用補償金之時，已知系爭土地違反農地農用有被拆除的一天，而其選擇持續向原告繳納占用補償金以利其接續非法使用系爭土地之方式接續使用系爭土地，故被告非法使用系爭土地，難受誠信原則之保障，因為被告早已知悉系爭土地上之建物有被拆除的一天。

2.另本院囑託不動產估價師針對系爭土地上之建物是否拆除會影響主結構乙節予以鑑定，鑑定結果：「(一)標的物A棟倘欲拆除越界柱，建議應於拆除前，於退縮範圍內先新增

柱梁系統取代舊系統，將舊柱梁系統構架內力直接轉移至新增柱梁系統，以維持標的物A棟結構系統之完整性。另被告提出拆除復原後須維持天車運行，故建議依原尺寸原位置內縮(平移)，雙方同意以平移140cm為原則計算修復費用。由於柱基礎緊鄰地界關係，須設計為偏心基礎，故建議採連續基礎型式，以提升整體結構之穩定性。(二)標的物B棟倘拆除越界柱後，拆除跨之梁將變成懸臂端，由於目前懸臂端過長，恐有結構安全疑慮，影響標的物之結構安全。後續將以維持最大使用空間及修復依原有柱梁斷面尺寸復原為原則之前題下，進行拆除修復建議及相關費用估列。本鑑定估列費用係為概估匡列，詳細設計圖製作非本公會服務範圍，建議後續應委由專業單位進行設計，及繪製詳細設計圖後，依設計圖計算數量後，方可得較詳盡費用。故本公會建議拆除修復方案，上述修復經費概算僅包含結構體拆除工程、基礎工程(含開挖)、新構築梁柱結構工程、天車拆裝工程、門窗工程、設計監造費及稅捐管理費等費用，所需經費為新臺幣2,940,894元。」等情，堪認附圖所示之地上物依目前技術係可拆除明確，預估拆除費用為2,940,894元，此經費與系爭土地之價值3,391,136元(占用面積1,059.73m²×公告地價3,200元=3,391,136元)比較，系爭土地之價值高於拆除經費，是原告亦無權利行使與所獲取價值失衡而有權利濫用之嫌。

3.綜上所述，原告知悉被告如附圖所示建物有占用系爭土地情事約十年餘，持續命被告繳納占用補償金，只在行使管理權，被告明知違法使用如附圖所示土地，應知有被命拆除之一天，並不能以其違法使用而反責原告「未命被告拆除系爭建物」為權利濫用及違反誠信原則。是原告提起本件拆屋還地訴訟，並非以損害他人為主要目的，且權衡原告請求被告拆屋還地之利益與被告拆屋所受之損害，原告提起本訴，顯非權利濫用。」，是原告請求拆屋還地並無權利濫用而違反誠信原則。從而，被告並未能舉證證明其

01 經原告准許承租而有權占有系爭土地。且原告並未權利濫
02 用及違反誠信原則，被告既然未能證明其占有系爭土地有
03 正當權源，是原告本於民法第767 條規定，請求被告將如
04 附圖所示建物、地上物除去騰空，並將土地返還原告，即
05 屬有據，應予准許。

06 三、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土
08 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高
09 法院61年台上字第1695號判例參照）。系爭土地為國有，被
10 告無權占有系爭土地，違反權益歸屬內容，致土地所有人受
11 有損害，且無法律上之原因，自構成不當得利。次按財政部
12 訂頒之「國有非公用不動產被占用處理要點」第7條第1項規
13 定「占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占
14 用人追收」，又依附表「國有非公用不動產使用補償金計收
15 基準表」項次一載明「占用情形：房屋或基地，計收基準：
16 土地每年以當期土地申報地價總額乘以5%計收」；又按基
17 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
18 之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及
19 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系
20 爭土地位於龍江街273巷內、附近有第三高速公路、竹南海
21 濱自然公園、詠吉起重工程有限公司，系爭地上有A棟為地
22 上一層鋼構鐵皮廠房，設置天車、B棟第二層鋼構，主要以H
23 型鋼、C型鋼搭配浪板組成，業經本院於112年5月8日至現場
24 勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場相片、航照圖吉竹南地政事務
25 所製作土地複丈成果圖（卷115-119、125-127頁）、台灣省
26 結構工程技師公會鑑可憑。本院審酌上情及前述「國有非公
27 用不動產被占用處理要點」計算標準規定，認原告主張以系
28 爭土地申報地價年息5%計算被告所受相當於租金之不當得
29 利，尚屬合理。次查，系爭土地於111年1月之申報地價均為
30 每平方公尺640元，有土地謄本可憑（卷49頁）。據此計
31 算，被告每月受有相當於租金之不當得利金額為2,825元，

被告自111年9月1日-112年9月30日占有附圖所示1022地號土地，合計受有不當得利之金額為3萬6,725元（計算式如附表）。因此原告依民法第179條規定，請求被告給付3萬6,725元，及自民事變更聲明狀繕本送達之翌日起即112年11月3日起至清償日止，按年利率5%計算之法定遲延利息，並自112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付原告2,825元，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告本於所有物返還請求權及不當得利之法律關係請求被告給付如主文第1項至第4項所示，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據資料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論列，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 2 月 29 日
民事第二庭 法官 張珈禎

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 113 年 3 月 4 日
書記官 林岢禎

附表一：土地複丈成果圖 卷127頁

編號	區塊編號	面積 (m ²)	使用地號	備註
1	A	67.87	1022	建物主體和雨遮使用面積
2	B	991.86	1022	泥土與碎石、柏油混雜範圍
合計		1059.73		

附表二：鑑定報告書 第8-9頁

編號	鑑定項目	鑑定結果

1	就原告命被告拆除越界部分建築，其拆除後是否影響建築物之整體安全？	一、標的物A棟有四柱占用鄰地1022地號土地，倘拆除越界範圍部分，由於整體結構屬於單跨構造，拆除越界柱後改變原有結構系統，由梁柱構架系統，變成懸臂系統，無法保持結構穩定性，已嚴重影響標的物之結構安全。 二、標的物B棟有兩柱占用鄰地1022地號土地，倘拆除越界範圍部分，雖然整體結構屬於三跨構造，但拆除越界柱後，拆除跨之梁將變成懸臂端，由於目前懸臂端過長，恐有結構安全疑慮，影響標的物之結構安全。 三、對於標的物建築物在拆除前，若未適當支撐者，施工過程相當危險，將無法維持其自立性，建議應於拆除前，於退縮範圍內先增築新的柱梁系統取代舊系統，將舊柱梁系統構架內力直接轉移至新增柱梁系統，可確保標的物結構系統之完整性。
2	如經拆除而有影響建築物之整體安全，則應如何補強或修復？所需補強或修復之費用評估為若干？	一、標的物A棟倘欲拆除越界柱，建議應於拆除前，於退縮範圍內先新增柱梁系統取代舊系統，將舊柱梁系統構架內力直接轉移至新增柱梁系統，以維持標的物A棟結構系統之完整性。另被告提出拆除復原後須維持天車運行，故建議依原尺寸原位置內縮（平移），雙方同意以平移140cm為原則計算修復費用。由於柱基礎緊鄰地界關係，須設計為偏心基礎，故建議採連續基礎型式，以提升整體結構之穩定性。 二、標的物B棟倘拆除越界柱後，拆除跨之梁將變成懸臂端，由於目前懸臂端過長，恐有結構安全疑慮，影響標的物之結構安全。 三、後續將以維持最大使用空間及修復依原有柱梁斷面尺寸復原為原則之前題下，進行拆除修復建議及相關費用估列。本鑑定估列費用係為概估匡列，詳細設計圖製作非本公會服務範圍，建議後續應委由專業單位進行設計，及繪製詳細設計圖後，依設計圖計算數量後，方可得較詳盡費用。故本公會建議拆除修復方案，上述修復經費概算僅包含結構體拆除工程、基礎工程（含開挖）、新構築梁柱結構工程、天車拆裝工程、門窗工程、設計監造費及稅捐管理費等費用，所需經費為新臺幣2,940,894元，請詳鑑定報告附件八。

編號	占用期間	111年1月 申報地價	占用面積	年息	每月相當租 金之利益	經歷 月數	應繳金額
1	111年9月1日-112年9月30日	640元/m ²	1,059.73m ²	5%	2,825元	13	36,725元
每月相當租金之利益（計算式：申報地價×占用面積×年息率÷12）（小數點後無條件捨去）							