

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第84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 張義群律師

張庭維律師

程光儀律師

上一人

複代理人 林泓均律師

被告 耀順企業股份有限公司

法定代理人 吳君健

訴訟代理人 趙鈴玉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○地號土地上如附表一編號一至七（即附圖編號甲1、甲2、甲3、甲4、乙1、乙2、丙1、丙2、丙3、丙4、A1、A2、B1、B2、B3、C1、C2、D1、D2、D3、D4、D5、D6）所示之地上物拆除，並將前開占用土地（面積如附表一編號一至七所示）騰空返還予原告。

二、被告應給付新臺幣玖萬捌仟捌佰伍拾陸元，及自民國一百一十二年九月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百一十二年九月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟玖佰元。

三、原告其餘之訴駁回。

01 四、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

02 五、本判決第一項於原告以新臺幣柒拾參萬元為被告供擔保後，
03 得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾玖萬元為原告預供擔
04 保，得免為假執行。

05 六、本判決第二項於原告以新臺幣參萬伍仟元為被告供擔保後，
06 得假執行；但被告如以新臺幣玖萬捌仟捌佰伍拾陸元為原告
07 預供擔保，得免為假執行。

08 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面

11 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
12 各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項
13 之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按
14 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
15 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件
16 原告起訴聲明為：(一)被告應將坐落於苗栗縣○○鎮○○段○
17 ○○段○○○○○○○○○○地號土地（下合稱系爭土
18 地）與52地號土地上之地上物拆除，將其所占用面積為139
19 9.47平方公尺（實際面積以測量為準）之土地返還予原告。
20 (二)被告應給付原告新臺幣（下同）107,296元，及自起訴狀
21 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自民
22 國111年10月1日起至被告返還前項聲明所示土地之日止，按
23 月給付原告2,624元（見本院卷第13頁）。嗣變更聲明為：
24 (一)被告應將坐落於系爭土地上如苗栗縣竹南地政事務所（下
25 稱竹南地政）112年6月16日土地複丈成果圖及面積一覽表
26 （下合稱附圖）所示如附表一編號一至八所示地上物（下合
27 稱系爭地上物），共計占用面積1005.38平方公尺之土地拆
28 除騰空返還予原告。(二)被告應給付原告102,448元，及自民
29 事變更聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
30 之利息；暨自112年9月1日起至被告交還前項聲明所示土地
31 之日止，按月給付原告1,972元。(三)願供擔保請准宣告假執

行（見本院卷第249頁至第250頁）。核原告上開訴之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，且原告更正訴之聲明有關請求被告拆除、返還之面積，則未涉及訴訟標的之變更，僅係更正事實上之陳述。揆諸前揭規定，原告所為上開訴之變更，核無不法，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為原告管理之國有土地，被告無正當權源，擅自占用系爭土地上設置如附圖所示之建物、雨遮、圍牆、鋪設水泥地等系爭地上物，爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物返還土地；又附表一編號八所示圍牆（下稱系爭圍牆）雖建基在訴外人農業部農村發展及水土保持署（改制前為行政院農業委員會水土保持局，下稱水土保持署）依照88年度西部地區治山防災計畫（下稱系爭計畫）興建之排水溝（下稱系爭排水溝）旁壘石坎（下稱系爭壘石坎）上，成為系爭土地之重要成分，然不排除原告得請求被告除去系爭圍牆。復被告之系爭地上物無權占用系爭土地，屬無法律上原因而受有使用系爭土地之利益，並致原告無法管理使用系爭土地之損害，爰依國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項前段、國有非公用不動產使用補償金計收基準表第1項次、平均地權條例施行細則第21條等規定，以各年度當期之土地申報地價5%作為年租金之標準〔計算式：（申報地價×占用面積×年息率/12）×占用月數〕，據以計算被告所受相當租金之不當得利等語。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第181條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：被告設置系爭地上物時不知占用到系爭土地，被告就系爭地上物已和平、繼續、公然自主占用系爭土地逾20年而已取得占用部分土地之所有權，惟被告願意購買而請求原告同意被告先承租後購買所占用部分土地，以維被告權益；又系爭圍牆興建位置屬水土保持署漏施作系爭排水溝駁坎範圍，相鄰溪床周遭均建設駁坎，僅系爭圍牆興建位置未

01 設駁坎，致被告於87至89年間多次受系爭排水溝氾濫之淹水
02 損失，經陳情後因水土保持署以經費不足為由迄未補行施作
03 駁坎，被告為避免災難、保衛權利、公共利益、自力救濟而
04 設置系爭圍牆以增高原有壘石坎，合於民法第149條至第151
05 條、第180條第1項規定，原告行使土地所有人所有權請求拆
06 除系爭圍牆係違反誠信原則、公共利益或以損害他人為主要
07 目的，應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院協同兩造整理不爭執之事項如下（見本院卷第303頁至
09 第304頁）：

10 (一)系爭土地及52地號土地為國有，原告為管理機關。

11 (二)系爭土地上坐落有附圖所示編號甲1至甲4、乙1至乙2、丙1
12 至丙4、A1至A2、B1至B3、C1至C2、D1至D6、E1至E7之系爭
13 地上物（占用面積合計1005.38平方公尺），各地上物占用
14 位置、面積如附圖所示，系爭地上物未占用52地號土地；系
15 爭地上物其中如附表一編號一至七之編號甲1至甲4、乙1至
16 乙2、丙1至丙4、A1至A2、B1至B3、C1至C2、D1至D6所示地
17 上物，均為被告所有及由被告未經原告同意而興建、設置，
18 其餘附表一編號八即編號E1至E7所示系爭圍牆為被告未經原
19 告同意所興建、設置，系爭圍牆均係設在水土保持署所鋪設
20 之系爭壘石坎上。

21 (三)兩造同意如需計算相當於租金不當得利之金額，其期間自10
22 8年5月1日起計算，並以系爭土地申報地價年息5%為計算基
23 準。

24 四、得心證之理由：

25 (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。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
27 有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告
28 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
29 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被
30 告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證
31 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）。復無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最高法院73年度台上字第2950號判決意旨參照）。原告主張被告以系爭地上物無權占有系爭土地，被告如認其係有權占有，依上開說明，自應就其占有係有正當權源乙節，負舉證之責。被告雖抗辯以系爭地上物已和平公然占有系爭土地20年，依民法第769條規定取得系爭土地所有權等語；惟民法第769條係規定「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人」，其標的物為「他人未登記之不動產」，系爭土地業先後於72、76、94年間完成所有權登記為國有，有相關土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第59頁至第67頁），已非「未登記之不動產」，被告縱然和平公然占有之，亦無法時效取得所有權，是被告之抗辯，無法為有利渠之認定。又被告迄未提出占有權源之證據，縱其非出於故意或過失占用原告管理之系爭土地，其既未能舉證證明就附表一編號一至七之編號甲1至甲4、乙1至乙2、丙1至丙4、A1至A2、B1至B3、C1至C2、D1至D6所示地上物對於系爭土地有何占有之正當權源，自屬無權占有，而應負有返還之義務。

(二)動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；動產與他人之動產附合，非毀損不能分離，或分離需費過鉅者，各動產所有人，按其動產附合時之價值，共有合成物。前項附合之動產，有可視為主物者，該主物所有人，取得合成物之所有權，民法第811條、第812條分別定有明文。又附合係指動產與不動產相結合，而為不動產重要成分；或動產與動產相結合，非毀損不能分離或分離需費過鉅，因而發生動產所有權變動之法律事實（最高法院85年度台上字第2577號判決意旨參照）。經查，依現場照片所示（見本院卷第297頁），系爭計畫之係以治山防災而興建、改善、整治相關擋土牆、護岸、排水溝等工程，堪認系爭排水溝、系爭壘石坎具有便利排水及避免相關排水易於氾濫成

災之作用。又系爭圍牆下方均有施作系爭壘石坎，系爭圍牆均係在系爭壘石坎上所加建之圍牆，該圍牆無使用上之獨立性，應與系爭壘石坎成為一體等情，有本院勘驗筆錄、相關現場照片存卷可考（見本院卷第262頁至第263頁、第181頁至第184頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第263頁至第264頁），可徵系爭圍牆未獨立於系爭壘石坎之外，係併同系爭壘石坎結合於土地，具有固定性、繼續性，且非經毀損或變更其物之性質，否則無法與系爭壘石坎或土地分離。再依相關現場照片顯示系爭圍牆高度，與同處之排水溝另一側水土保持署所施作駁坎相較，大致為相同高度，與水土保持署所施作他處之兩側駁坎高度大致相當乙情類似，有本院勘驗筆錄及上開相關照片在卷可參（見本院卷第305頁至第306頁、第181頁、第182頁至第184頁），是系爭圍牆僅利用舊有系爭壘石坎上延續加高砌成，且其設置後圍牆高度與水土保持署所施作同計畫他處排水溝旁駁坎之高度大致相當，更徵被告抗辯其設置系爭圍牆係助於系爭壘石坎之引導排水、防免淹水災害之功能，應屬可信，尚難認為系爭圍牆係具有獨立性，而可達經濟上使用目的之物；且非經毀損或變更其物之性質，難以自系爭壘石坎上分離系爭圍牆，應認系爭圍牆已附合為系爭壘石坎之重要成分，應由系爭壘石坎之所有權人即水土保持署取得系爭圍牆之所有權或事實上處分權。原告另舉臺灣高等法院97年度重上字第83號、101年度上易字第389號判決及臺灣高雄地方法院103年度簡上字第458號判決為憑，主張縱認系爭壘石坎或系爭圍牆為系爭土地之重要成分，原告仍得請求拆除系爭圍牆云云。惟原告所舉上揭實務見解均為土地所有人得請求已屬土地重要部分之擋土牆、駁坎設置人拆除該等擋土牆、駁坎，核與本件原告未訴請拆除系爭壘石坎之事實不同，無從比附援引。無論系爭壘石坎為動產或不動產或已否成為系爭土地之重要成分，系爭圍牆既因附合之事實發生由系爭壘石坎之所有權人即水土保持署取得系爭圍牆之所有權或事實上處分權，則原告主張被

告為系爭圍牆之所有權或事實上處分權人，並請求被告拆除系爭圍牆，即無足採。

(三)當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。原告於112年9月7日審理程序中陳稱系爭圍牆無使用上之獨立性，應與系爭壘石坎成為一體等語（見本院卷第263頁），原告上開所述內容核屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，除依同條第3項規定撤銷外，在辯論主義之範圍內有拘束法院之效力，應以該自認之事實作為裁判之基礎。原告嗣於112年9月28日審理程序中再為爭執系爭圍牆非系爭壘石坎之重要成分、其設置目的與系爭壘石坎不同、系爭圍牆與系爭壘石坎均為定著物等語（見本院卷第306頁至第307頁），乃撤銷自認，然上開自認之撤銷經被告表示不同意（見本院卷第307頁），原告亦未舉證證明該自認與事實不符，依法即不得再為爭執，則原告上開爭執內容即無可採。

(四)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別規定甚明。無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照），故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占用土地者返還相當於土地租金之不當得利，是原告依不當得利之法律關係，請求被告就附表一編號一至七所示地上物所占用之土地返還相當於租金之不當得利，自屬有據；至系爭圍牆部分既因附合之事實由水土保持署取得所有權或事實上處分權，此部分即難謂係被告占用系爭土地而受有利益，則原告就系爭圍牆占用系爭土地部分請求被告返還相當於租金之不當得利，即無可採。

(五)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價

01 年息10%為限；而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用
02 之，土地法第97條第1項、第105條亦有明文。又土地法第97
03 條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，
04 係指法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依
05 土地法所申報之地價為法定地價。而公有土地以各該宗土地
06 之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則
07 第21條亦有明定。復所謂年息10%為限，乃指基地租金之最
08 高限額而言，並非一律依照申報地價年息10%計算之，尚須
09 斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價
10 值、所受利益及社會情感等情事而為決定。且參以占用國有
11 土地，供房地或基地使用，土地每年以當期土地申報地價總
12 額乘以百分之5計收（見國有非公用不動產使用補償金計收基
13 準表項次一）。爰審酌系爭土地附近為農田遍佈及零星住
14 家，無商業活動，生活機能普通，系爭土地所鄰52地號土地
15 南側有連接4至6公尺路寬之產業道路等節，業經本院履勘明
16 確（見本院卷第162頁）。被告在系爭土地上搭設附圖及附
17 表一編號一至七所示地上物使用，參酌上開國有土地租金標
18 準，認原告主張系爭土地相當於租金之不當得利，以該地當
19 期土地申報地價總額年息百分之5計收尚屬適當，上開計算
20 方式並為被告所同意（參不爭執事項(三)），則被告無權占有
21 系爭土地如附表一編號一至七所示部分，面積合計942.96平
22 方公尺（如附表一、三所示），系爭土地自108年1月1日起迄
23 今之每平方公尺申報地價如附表二「申報地價」欄所示，則
24 原告請求被告給付自108年5月1日起至112年8月31日止相當
25 於租金不當得利金額98,856元（計算式如附表二所示），及
26 自112年9月1日起至返還上開占用土地之日止，按月給付原
27 告1,900元（計算式： $150\text{元} \times 44.62\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{月} + 500$
28 $\text{元} \times 38.82\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{月} + 500\text{元} \times 605.09\text{平方公尺} \times 5\% \div$
29 $12\text{月} + 500\text{元} \times 254.43\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{月} = 28 + 81 + 1261 + 530 =$
30 $1,900\text{元}$ ，元以下四捨五入），為有理由，應予准許，逾此
31 範圍，則不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第181條之規定，請求被告將附表一編號一至七所示地上物拆除，並將前開占用之土地回復原狀返還原告，並請求被告給付98,856元及自民事變更聲明狀繕本送達翌日即112年9月5日（見本院卷第291頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年9月1日起至被告交還前開占用之土地之日止，按月給付原告1,900元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰定相當擔保金額准許之，並為兼顧被告之權益，依職權酌定相當擔保金額，為被告免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，原告為宣告假執行之聲請，則因訴之駁回失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 112 年 10 月 12 日
民事第一庭 法官 賴映岑

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 112 年 10 月 12 日
書記官 趙千淳

附圖：本院卷第195、215頁之竹南地政112年6月16日土地複丈成果圖及各區塊面積一覽表

附表一

編號	附圖之占用土地區塊編號	地上物	面積(平方公尺)
一	甲1至甲4	一層磚造頂部鐵架石棉瓦建物	甲1：28.27

(續上頁)

01

			甲2：48.28 甲3：67.32 甲4：0.77
二	乙1至乙2	石棉瓦雨遮(含底下圍牆、混凝土空地)	乙1：57.11 乙2：15.85
三	丙1至丙4	一層磚造頂部鐵皮建物	丙1：144.97 丙2：123.02 丙3：13.88 丙4：4.73
四	A1至A2	一層磚造建物	A1：5.37 A2：15.57
五	B1至B3	二層磚造頂部鐵皮建物	B1：78.11 B2：217.89 B3：5.53
六	C1至C2	鐵皮雨遮(含下方不鏽鋼水塔及混凝土空地)	C1：63.36 C2：2.49
七	D1至D6	混凝土空地	D1：15.69 D2：2.19 D3：9.12 D4：3.08 D5：14.23 D6：6.13
八	E1至E7	鋼筋混凝土圍牆	E1：16.02 E2：5.67 E3：6.18 E4：8.03 E5：0.37 E6：1.69 E7：24.46

02

附表二

03

編號	土地地號 (苗栗縣後龍鎮龍坑段)	被告占用面積 (平方公尺)	計算期間	申報地價 (新臺幣)	計算式 (新臺幣，元以下四捨五入)
1	44地號土地	44.62	108年5月1日至109年12月31日	140	$1.140 \text{ 元} \times 44.62 \text{ 平方公尺} \times 5\% \times (976 \text{ 天} / 365 \text{ 天}) = 835 \text{ 元}$

(續上頁)

01

		(如附表三 編號1所示)	111年1月1日至1 12年8月31日	150	2.150元×44.62平方公尺×5%×(608 天/365天)=557元。 3.835+557=1,392元。
2	45地號土地	38.82 (如附表三 編號2所示)	108年5月1日至1 12年8月31日	500元	500元×38.82平方公尺×5%×(1584天/ 365天)=4,212元。
3	50地號土地	605.09 (如附表三 編號3所示)	108年5月1日至1 12年8月31日	500元	500元×605.09平方公尺×5%×(1584 天/365天)=65,648元。
4	51地號土地	254.43 (如附表三 編號4所示)	108年5月1日至1 12年8月31日	500元	500元×254.43平方公尺×5%×(1584 天/365天)=27,604元。
合 計					98,856元

02

附表三

03

編 號	土地地號 (苗栗縣後龍鎮龍坑段)	被 告 占 用 面 積		
		區塊	面積(平方公尺)	總面積(平方公尺)
1	44地號土地	甲4	0.77	44.62
		乙2	15.85	
		丙4	4.73	
		B3	5.53	
		C2	2.49	
		D3	9.12	
		D6	6.13	
2	45地號土地	A1	5.37	38.82
		A2	15.57	
		D1	15.69	
		D2	2.19	
3	50地號土地	甲2	48.28	605.09
		甲3	67.32	
		乙1	57.11	
		丙2	123.02	
		丙3	13.88	
		B2	217.89	

(續上頁)

01

		C1	63.36	
		D5	14.23	
4	51地號土地	甲1	28.27	254.43
		丙1	144.97	
		B1	78.11	
		D4	3.08	