臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第571號

原　　告　財政部國有財產署中區分署

000000000000000000

法定代理人　卓翠雲

訴訟代理人　程光儀律師

　　張義群律師

　　林泓均律師

複代理人　　林昶邑律師

　　廖志剛律師

被　　告　巨燁鋼材有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林雲輝

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林定吉

　　李隆文律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將如苗栗縣竹南地政事務所收件日期文號114年1月17日南地數值字第6400號複丈成果圖所示，坐落苗栗縣○○鎮○○○段000地號土地上編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺；坐落苗栗縣竹南鎮新大埔段未登錄土地上，編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，刨除、拆除騰空後，將該部分土地返還予原告。

二、被告應自民國114年3月1日起至返還第一項土地，及占用如

苗栗縣竹南地政事務所收件日期文號114年1月17日南地數值字第6400號複丈成果圖所示編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺土地之日止，按月給付原告新臺幣180元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用(除減縮部分外)由被告負擔92%，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣199,915元供擔保後，得免予假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、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2款、第3款定有明文。原告起訴聲明第1項、第2項原為：⑴被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○段000000地號土地(現已整編為苗栗縣○○鎮○○○段000地號，以下段別省略，並稱系爭土地)上，如起訴書附圖紅色①所示之鐵皮棚房、鐵皮棚架、水泥地出入口、廠區內植栽拆除、刨除、移除、騰空後，將占用面積共計180平方公尺之土地返還予原告。⑵被告應給付原告新臺幣(下同)4,851元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自民國113年8月1日起至被告返還第1項土地之日止。按月給付原告693元(見本院卷第13、14頁)。嗣於114年6月20日具狀更正為：⑴被告應將如苗栗縣竹南地政事務所(下稱竹南地政)收件日期文號114年1月17日南地數值字第6400號複丈成果圖(下稱附圖)所示，坐落系爭土地上編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺；坐落苗栗縣竹南鎮新大埔段未登錄土地(下稱未登錄土地)上，編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，刨除、拆除騰空

後，將該部分面積合計47.01平方公尺土地返還予原告。⑵被告應給付原告2,658元，及自變更聲明暨準備狀繕本送達被告之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自114年3月1日起至被告返還第一項土地之日止，按月給付原告180元（見本院卷第323、324頁）。其追加未登錄土地部分，同係基於被告占用原告之土地而為請求，且原告起訴請求時，業已將該未登錄土地劃在請求之附圖內，故屬基礎事實同一；再請求返還面積及金額減縮部分，屬減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定要無不合，應予准許。

二、次按凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。本法第二條第二項所稱「凡不屬於私有或地方所有之財產」，係指未經登記之不動產或未確定權屬為私有或地方所有之財產，國有財產法第2條第2項、國有財產法施行細則第3條分別定有明文。查原告追加之系爭未登錄土地，屬未經登記之不動產，或未確定權屬為私有或地方所有之財產，依前開規定應視為國有財產，原告自為管理人，併予敘明。

三、再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，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；惟承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項分別定有明文。查原告起訴後於訴訟繫屬中，其法定代理人改由卓翠雲接任，並於114年8月6日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、財政部114年5月19日台財人字第11408614920號令等在卷可按(見本院卷第345、346、349頁)，依前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

（一）系爭土地及未登錄土地為國有，原告為管理機關，被告自始未取得前開土地之使用權，即無權占有國有土地，並在

其上搭建如附圖所示，坐落系爭土地上編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺；坐落未登錄土地上，編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，原告自得依民法第767條第1項前段、中段之規定，訴請被告將地上物刨除、拆除騰空後，將土地返還予原告。

（二）被告占用系爭土地及未登錄土地屬無權占有，自屬無法律上原因使用上開土地而受有利益，並致原告無法管理使用上開土地之損害，原告自得依民法第179條之規定請求被告返還相當於租金之利益。又依照國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項前段規定：占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占用人追收。國有非公用不動產使用補償金計收基準表第1項前段規定：土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五計收。被告占用系爭土地面積合計46.08平方公尺，而系爭土地113年1月申報地價為每平方公尺924元，原告請求自113年1月起至114年2月止，已到期之14個月相當於租金之不當得利計2,478元(924×46.08×5%÷12=177〈每月金額〉，元以下均捨去，以下同；177×14=2,478)；被告占用系爭未登錄土地0.93平方公尺，而系爭未登錄土地109年1月申報地價為904元、111年1月起之申報地價為924元，原告請求自109年3月起至110年12月、111年1月起至114年2月止，5年間之相當於租金之不當得利合計180元【(904×0.93×5%÷12=3〈每月金額〉；3×22=66)；(924×0.93×5%÷12=3〈每月金額〉；3×38=114)；(66+114=180）】。又被告迄今仍繼續占用上開土地，被告應自114年3月1日起至交還聲明第1項所示土地之日止，按月給付原告180元(177+3=180)。

（三）被告之圍牆、鐵架遮雨棚、水泥地顯與房屋價值有間，並非民法第796條之2規定所指之建築物，且民法第796條第1

項所稱之提出異議，在實務上係指越界建築當時，知有越界而不及時提出異議而言，被告自陳系爭地上物在81年間即建造，而系爭土地係在97年1月16日登記為國有，原告自無從於建築時，即時提出異議，應無民法第769條第1項之適用。

（四）被告自始無正當權源使用系爭土地及未登錄土地，其可預見將來會遭土地所有權人請求拆除之風險，而原告係上開土地之管理機關，排除被告無權占有乃為維護國家利益之正當行為，顯無違誠信原則。再原告於111年4月間即發函通知原列被告林張雪珠、周月鈴(已撤回)辦理相關讓售程序，惟因其等未檢附所有權人同意申購人承購或放棄申購同意書，並經原告發函命補正，仍怠於為之，始註銷其等之申請。可認其等該次申請之程序被註銷，乃可歸責於其等所致，要無強令原告再行通知被告辦理申請，是原告提起本訴並無權利濫用。

（五）並聲明：如更正後之聲明。

二、被告答辯略以：

（一）系爭土地係於97年1月16日始登記為國有土地，並受原告所管理，而被告於81年間興建系爭地上物時，鄰地皆為空地，無人利用，故沿土地範圍搭建緊鄰建物之小型鐵皮棚架及鋪設水泥鋪面。嗣原告於110年8月間始通知被告所有之系爭地上物有逾越經界之情事，並按通知繳納補償金72,220元，被告實非故意或重大過失越界建築，且原告早已知悉有越界建築之情事，直至10餘年後始向被告收取補償金，是其不即提起異議甚明。又如拆除系爭鐵架廠房，因係拆除樑柱，勢必會影響建物之結構，而影響全部建築物之經濟價值，再予修復花費更多，造成被告之損失不謂不大，且原告不僅無法再收取補償金，更需花費管理土地之成本。再系爭土地及未登錄土地上之水泥地、圍牆、鐵架遮雨棚等地上物，不僅得區分被告廠區與鄰地，亦防止雨水倒灌造成損害，並改善原本泥濘、碎石、窪地之狀

況，實屬有益土地之設置，是原告所獲利益極小，與被告之損害相較顯屬失衡，而認有民法第796條第1項前段、第796條之1第1項規定之適用，原告不得請求拆除系爭地上物。

（二）被告所有之鐵皮廠房係81年間起造，故於82年7月21日前即已使用系爭土地，且經原告於110年8月通知後即持續給付使用補償金，並於111年4月間主動向原告申購系爭土地，惟因故受原告通知未能承購。然依國有財產法第42條第1項第2款、國有非公用不動產被占用處理要點第5點第2項第2款規定，系爭土地並非不能讓售。是原告竟未事前再行通知被告是否標租或讓受，即提起本訴，其後並以「土地已進入司法訴訟拆屋還地程序，不宜辦理標租」為由，拒絕受理標租或讓受，實質剝奪被告依法行使承購或標租系爭土地之權利，實有違反誠信原則，損及被告租售系爭土地之可能權益，原告請求拆屋還地實有權利濫用之情事。

（三）被告占用系爭土地及未登錄土地之地上物從未變更，原告先於110年間以占用300平方公尺通知繳納補償金72,220元，嗣再於113年間以占用180平方公尺，通知繳納補償金18,012元。原告請求相當於租金之不當得利5年間之金額為2,658元，被告以原告先前所溢領之補償金主張抵銷。

（四）並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執及爭執事項：

（一）不爭執事項：

１、系爭土地於97年1月16日第1次登記為國有，原告為管理機關。

２、系爭未登錄土地依國有財產法第2條第2項，及同法施行細則第3條之規定，應視為國有財產。

３、被告自81年間起即占用系爭土地，如附圖所示編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平

方公尺、編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺、編號D、E下方之水泥造圍牆；占用系爭未登錄土地如附圖所示編號A-3水泥地面積0.93平方公尺。

４、本件原告請求相當於租金之不當得利，計算依據為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一項次，以申報地價×占用面積×年息5%÷12=每月之利益。

５、系爭土地於113年1月之申報地價為924元；系爭未登錄土地於109年1月之申報地價為904元、111年1月之申報地價為924元；經依第４項所載標準計算，系爭土地每月相當於租金之利益為177元、系爭未登錄土地每月相當於租金之利益為3元；系爭土地自113年1月至114年2月之租金為2,478元；系爭未登錄土地自109年3月至110年12月之租金為66元、自111年1月至114年2月之租金為114元。

（二）爭執事項：

１、被告有無於111年4月12日向原告申請承購系爭土地，而於111年11月4日遭註銷專案？

２、原告請求被告拆除地上物，有無違反誠信原則或權利濫用？

３、被告抗辯其依民法第796條第1項本文之規定，原告不得請求拆除系爭地上物，有無理由？

４、被告抗辯其依民法第796條之1第1項本文之規定，原告不得請求拆除系爭地上物，有無理由？

５、原告請求被告應將如附圖所示，坐落系爭土地上編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺；坐落系爭未登錄土地上，編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，刨除、拆除騰空後，將該部分面積合計47.01平方公尺土地返還予原告，

有無理由？

6、原告請求被告給付2,658元，及自變更聲明暨準備狀繕本送達被告之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自114年3月1日起至被告返還系爭土地及未登錄土地之日止，按月給付原告180元，有無理由？

7、被告抗辯原告對其溢收75,533元使用補償金，並以上開金額為抵銷原告請求相當於租金之不當得利金額2,658元，有無理由？

四、得心證之理由：

（一）原告主張系爭土地及未登錄土地為國有土地，其為管理機關，被告有在上開土地建造如附圖所示編號D、E下方水泥造圍牆、編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺、編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，有土地登記第一類謄本、附圖等在卷可稽(見本院卷第51、169頁)。並為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

（二）被告有無於111年4月12日向原告申請承購系爭土地，而於111年11月4日遭註銷專案？

被告雖以其曾向原告申請承購系爭土地等語置辯。惟經本院命原告提出系爭土地申請承購之資料，經原告查核後，系爭土地僅有訴外人林張雪珠、周月鈴於111年4月12日向原告申請讓售，惟因未補正私有土地所有權人同意書，而遭國產署中區分署苗栗辦事處以111年11月4日台財產中苗二字第11127017030號函註銷讓售申請，有出售業務整合申請書、上開函文等在卷可稽(見本院卷第259至264頁)。足認系爭土地僅有訴外人林張雪珠、周月鈴曾經申請承購，且因未補正私有土地所有權人同意書而遭註銷申請，被告並無申請承購之情事。況被告迄今並未提出任何證據，以證明其確有向原告提出申購系爭土地之情事，則被

告前揭所辯，尚無可採。是被告並無於111年4月12日，向原告申請承購系爭土地。

（三）原告請求被告拆除地上物，有無違反誠信原則或權利濫用？

１、按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內(最高法院45年度台上字第105號判決意旨參照)；再審被告請求再審原告拆除系爭地上物，並返還系爭土地，雖使再審原告喪失系爭地上物所有權，受有財產權損害，卻使系爭土地全體共有人同蒙其利，係合法行使權利，非以損害再審原告為主要目的，無權利濫用或有違誠信原則(最高法院106年度台再字第68號判決意旨參照)。

２、被告雖以原告未事前通知被告是否標租或讓受系爭土地，即提起本訴，其後並以「土地已進入司法訴訟拆屋還地程序，不宜辦理標租」為由拒絕受理標租，實質剝奪被告依法行使承購或標租系爭土地之權利，實有違反誠信原則，及權利濫用等語抗辯。惟查：

⑴被告設置系爭圍牆、廠房、遮雨棚、水泥地面等物之目的為供給其工廠施作使用，且占用系爭土地及未登錄土地之面積計47.01平方公尺。然系爭土地為特定農業區之農牧用地，有土地登記第一類謄本可稽(見本院卷第51頁，系爭未登錄土地毗鄰在系爭土地旁，亦應係特定農業區之農牧用地)，則被告上開占用行為，除造成原告無從使用遭占用部分之土地外，並將使國土規劃農地農用之政策目的蕩然無存。

⑵況系爭土地、未登錄土地及被告占用之系爭圍牆、廠房、遮雨棚、水泥地面等物均不涉及公益，僅為兩造間私權糾紛，原告雖長時間容忍系爭土地、未登錄土地被占用，惟可能原因眾多，或因不知系爭土地及未登錄土地遭占用，或為顧及鄰里和諧，殊無因此反推論被告之系爭圍牆、廠

房、遮雨棚、水泥地面等物有權占用系爭土地及未登錄土地。

⑶再系爭土地及未登錄土地為國有，原告為管理人，於法令限制範圍內，本得自由使用、收益該土地，其請求被告拆除地上物返還土地，係為維護土地所有權之完整，屬正當法律權利之行使，縱影響被告現實使用之利益，亦無從認原告係出於損害被告之權益為主要目的，並無權利濫用之情事。況被告並未能舉證證明，其占有系爭土地及未登錄土地有何權源，且並無法律規定國有土地在有人申請標租或承購時，管理機關即應辦理標租或出售，則原告請求其拆除地上物返還土地，亦無違誠信原則，是被告前開所辯，並無可採。

3、綜上，原告請求被告拆除地上物，並無違反誠信原則或權利濫用之情事。

（四）被告抗辯其依民法第796條第1項本文之規定，原告不得請求拆除系爭地上物，有無理由？

1、按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第796條第1項本文定有明文。再按鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用(最高法院72年度台上字第4734號、81年度台上字第938號判決意旨參照)。又主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任(最高法院45年台上字第931號判例意旨參照)。

2、被告雖以系爭廠房係在81年間興建，原告嗣於110年8月間始發函通知被告越界，並補繳使用補償金，顯見原告早已知悉有越界建築之情事，且不即提起異議等語。惟系爭土地係於97年1月16日始登記為國有，有土地登記第一類謄本在卷可按(見本院卷第51頁)。是被告所有之系爭廠房等

地上物，係在原告取得系爭土地之前即已建造完成，原告自無從於被告建築時知其越界，而不即提出異議，且被告並未舉證證明原告知悉其興建系爭廠房等地上物時，有越界建築之情事，而不即為提出異議之表示。又鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無民法第796條第1項規定之適用，有前開最高法院判決意旨供參。被告既未能提出證據以證明其說，則其前開所辯，已無可採。

3、綜上，被告並未能舉證證明，原告知悉其於興建系爭廠房等地上物時有越界而不即時異議之情事，是其前開抗辯，自不足採，本件並無民法第796條第1項本文之適用。

（五）被告抗辯其依民法第796條之1第1項本文之規定，原告不得請求拆除系爭地上物，有無理由？

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796條之1第1項前段定有明文。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之。揆其立法意旨，在於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然此乃基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源（最高法院10

7年度台上字第1801號判決意旨參照)。

２、有關附圖所示編號C-1鋼架廠房部分：

⑴查被告主張其所有之系爭廠房越界建築部分，為系爭廠房角落之牆壁及支撐之樑柱結構，業經本院會同兩造到場履勘明確，有勘驗筆錄及現場照片、附圖等在卷可憑(見本院卷第153至157、163、169、307頁)，應信屬實。若予拆除，恐將影響被告所有系爭廠房整體結構安全，且使被告承受耗資拆除部分廠房，並花費修繕費用之重大不利益，有損物盡其用之公共利益。

⑵又被告占用原告所有系爭土地之系爭廠房，面積僅3.37平方公尺，且屬細長型之畸零地，有附圖在卷可按(見本院卷第169頁)。原告縱予收回，其亦無法為有效之利用。本院審酌上情，認原告請求被告拆除系爭廠房如附圖所示編號C-1越界建築部分，並返還占用之系爭土地，自己所得利益極小，而被告及社會所受損失甚大，衡量公共利益及當事人利益後，認應有民法第796條之1第1項本文規定之適用。

３、有關附圖所示編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1、A-3、D之水泥地、編號B-1鐵架遮雨棚、編號E鐵皮遮雨棚部分：

⑴系爭土地之公告現值為每平方公尺4,581元，有土地登記第一類謄本可稽(見本院卷第51頁，系爭未登錄土地毗鄰在系爭土地旁，其公告現值亦應相同)，其使用分區雖為特定農業區之農牧用地，然係在雙向二車道之大馬路旁，有空照圖及現場照片、附圖等在卷可憑(見本院卷第161、163、169頁)。以農牧用地及其所在位置而言，其價值非低，而被告占用之面積合計43.64平方公尺(8.33+0.93+7.24+26.25+0.89=43.64，扣除編號C-1面積)，占用面積非微，倘以市價估之，價值可能更高。況由附圖觀之，被告占用系爭土地之編號D、E下方之水泥造圍牆，其圍牆內占用之土地達27.14平方公尺(26.25+0.89=27.14)，占用面

積甚大；占用系爭土地及未登錄土地之編號A-1、A-3、B-1部分，恰在系爭土地出入大馬路之部分，經被告占用後，將難以進出系爭土地及未登錄土地。是倘容忍被告不拆除如附圖所示編號編號D、E下方之水泥造圍牆、A-1、A-3、D之水泥地、編號B-1鐵架遮雨棚、編號E鐵皮遮雨棚，將不利原告之出入及用以耕作之目的，尚難認侵害原告之權益輕微。

⑵再被告占用系爭土地及未登錄土地，如附圖所示編號D、E下方之水泥造圍牆、A-1、A-3、D係做為水泥地、編號B-1係做為鐵架遮雨棚、編號E係做為鐵皮遮雨棚使用，業據本院會同兩造及竹南地政人員到場會勘屬實，有履勘筆錄、現場照片及附圖在卷可按(見本院卷第153至157、163、164、169頁)。是上開占用系爭土地及未登錄土地部分之地上物，均非建物之主體結構，縱予拆除，亦不影響系爭廠房之結構安全及使用。況被告亦未舉證原告請求拆除上開地上物，需支出之重建費用為何，而有何顯失公平之處，或有何重大利益受損。

⑶本院審酌上情，認原告請求被告拆除附圖所示編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1、A-3、D之水泥地、編號B-1鐵架遮雨棚、編號E鐵皮遮雨棚之部分，並返還占用土地，難認有原告取得利益極少，被告所受損害甚大之情事。認此部分並無民法第796條之1第1項本文規定之適用。

４、綜上，原告請求被告拆除附圖所示編號A-1、A-3、D之水泥地、編號B-1鐵架遮雨棚、編號E鐵皮遮雨棚，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即屬無據。

（六）原告請求被告應將如附圖所示，坐落系爭土地上編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺；坐落系爭未登錄土地上，編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，刨除、拆除騰空

後，將該部分面積合計47.01平方公尺土地返還予原告，有無理由？

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項前段、中段定有明文。

２、被告占用系爭土地及未登錄土地，而在其上搭建附圖所示編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1、A-3、D之水泥地、編號B-1鐵架遮雨棚、編號E鐵皮遮雨棚等地上物，其占有系爭土地及未登錄土地，並無民法第796條第1項本文、第796條之1第1項本文之適用，而屬無權占有，且拆除後亦不影響被告所有之其他建物之使用及安全結構，已如前述。是原告依上開規定，主張被告應將附圖所示編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1、A-3、D之水泥地、編號B-1鐵架遮雨棚、編號E鐵皮遮雨棚等地上物刨除、拆除騰空後，將該部分之土地返還予原告，為有理由，應予准許。

３、被告占用系爭土地，而在其上搭建附圖所示編號C-1鋼架廠房，有民法第796條之1第1項本文規定之適用，已如前述。則其此部分占用系爭土地搭建系爭廠房，如予拆除，原告所得利益極小，而被告所受之損失甚大，是原告請求被告拆除附圖所示編號C-1鋼架廠房，即無理由，而不應准許。

（七）原告請求被告應給付2,658元，及自變更聲明暨準備狀繕本送達被告之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自114年3月1日起至被告返還系爭土地及未登錄土地之日止，按月給付原告180元，有無理由？

１、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。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使用收益，而受有同額之損害，應為社會通常之觀念。是無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致

土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。查被告占用如附圖所示編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺(此部分雖依民法第796之1第1項本文規定，經利益衡量後無庸拆除，惟仍屬無權占用)、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺；坐落系爭未登錄土地上，編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，合計47.01平方公尺(8.33+7.24+3.37+26.25+0.89+0.93=47.01)，為無法律上原因而受有利益，因而致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付占用系爭土地及未登錄土地，相當於租金之不當得利，即屬有據。

２、得請求之金額：

⑴再依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

⑵原告就被告占用為廠房、遮雨棚、水泥地等使用，如附圖所示編號A-1、A-3、B-1、C-1、D、E之土地面積合計47.01平方公尺，已如前述。再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一項次，以申報地價x占用面積x年息5%÷12=每月之利益。而系爭土地於113年1月之申報地價為924元；系爭未登錄土地於109年1月之申報地價為904元、111年1月之申報地價為924元；經依前開規定計算，系爭土地每月相當於租金之利益為177元、系爭未登錄土地每月相當於租金之利益為3元；系爭土地自113年1月至114年2月之

租金為2,478元；系爭未登錄土地自109年3月至110年12月之租金為66元、自111年1月至114年2月之租金為114元，業經列為兩造不爭執事項(見本院卷第334、335頁)。原告主張以系爭土地及未登錄土地申報地價總額5%計算不當得利金額，其金額並計算如上，既為被告所不爭執，且系爭土地及未登錄土地，其鄰接通行之馬路等情，本院認為尚屬公允。

⑶綜上，被告無權占用系爭土地、未登錄土地，原告得請求之金額總計為2,658元(2,478+66+114=2,658)。又被告迄今仍繼續占用系爭土地、未登錄土地，原告自得請求被告自114年3月1日起至交還占用土地之日止，按月給付原告180元(177+3=180)。

（八）被告抗辯原告對其溢收75,533元使用補償金，並以上開金額為抵銷原告請求相當於租金之不當得利金額2,658元，有無理由？

１、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項分別定有明文。

２、原告雖主張其收取之補償金，係依國有非公用不動產被占用處理要點之規定，於派員至系爭土地履勘後，依勘查之結果予以計收，被告對履勘結果亦未曾表示異議，並如數繳納，原告先前收取之使用補償金依法有據，故被告不得主張抵銷等語。惟原告向被告收取使用補償金，係以其履勘估算結果而收取，並未會同地政人員勘測實際占用面積，即以使用面積180平方公尺計算使用補償金(見本院卷第137、138頁原告苗栗辦事處國有土地使用補償金繳款通知書)，被告亦未能明確知悉其占用系爭土地之面積究為若干，而僅依原告之通知即予繳納使用補償金，是被告並

無可歸責之事由。再被告占用系爭土地及未登錄土地之面積總計僅47.01平方公尺，業據本院會同兩造及竹南地政人員到場履測屬實，並有附圖在卷可按，已如前述，則原告收取超過被告占用土地面積之使用補償金額，即屬溢收，而應返還。

3、被告以原告溢收之使用補償金達75,533元等語。惟查：

⑴111年3月4日繳納之72,220元部分：

①被告雖提出原告苗栗辦事處110年8月5日台財產中苗三字第11037008300號函，及苗栗縣竹南鎮農會信用部代收款專用繳款證明(收執聯)為證(見本院卷第133、135頁)。惟上開函文之受文者為林張雪珠，而繳款證明並無繳款人之記載。且上開函文雖於主旨載明「經本處勘查結果為台瑞等人作如說明一所示之地上物使用」，然被告僅提出該函文第1頁，並未提出第2頁，而無從辨別受文者除林張雪珠外，被告是否亦為其受文者。

②再被告另提出林張雪珠、周月鈴出具之意見書，載明上開繳款證明為被告出資繳納，有該意見書在卷可憑(見本院卷第315頁)。惟縱認係由被告代林張雪珠、周月鈴繳納上開使用補償金，仍僅係被告對林張雪珠、周月鈴取得代償之債權，對原告而言，並無債權債務關係存在。

③綜上，被告主張此部分之使用補償金，係原告對其收取，尚無可採，而不得以此溢收之部分主張抵銷。

⑵113年2月7日繳納之18,012元(使用補償金16,632元、遲延利息1,380元)部分：

①被告已提出原告苗栗辦事處國有土地使用補償金繳款通知書(見本院卷第137、138頁)，以證明其有繳納本項使用補償金及遲延利息，並為原告所不爭執，堪信被告此部分之抗辯為真實。

②依上開繳款通知書所載，占用面積為180平方公尺、占用期間為111年1月至112年12月計24個月，惟被告占用系爭土地及未登錄土地之面積僅有47.01平方公尺，則原告得

請求之使用補償金為4,344元(申報地價x占用面積x年息5%÷12=月使用補償金；924x47.01x5%÷12x24=4,344，元以下四捨五入，下同)；遲延利息為221元【逾期應繳使用補償金金額x年息率5%/365x遲延天數，見本院卷第399頁原告陳報之計算方式及遲延天數，被告就此部分，亦表示沒有意見(見本院卷第424頁)；105年8月至110年7月為(880x47.01x5%÷12x41=7,067)+(904x47.01x5%÷12x19=3,364)；7,067+3,364=10,431；10,431x5%÷365x155=221】，總計4,565元(4,344+221=4,565)。原告溢收使用補償金金額為12,288元(16,632-4,344=12,288)、遲延利息1,160元(1,380-221=1,159)，總計13,447元(12,288+1,159=13,447)。是原告尚溢收使用補償金及遲延利息為13,447元。

4、綜上，原告既有溢收使用補償金及遲延利息計13,447元，即應返還被告上開金額，則被告抗辯以上開金額，抵銷其占用系爭土地及未登錄土地部分，原告對其得主張相當於租金之不當得利金額2,658元，即屬有據。是原告請求相當於不當得利之金額2,658元，業經被告主張抵銷而消滅，已無從再為請求。

五、從而，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求⑴被告應將附圖所示，坐落系爭土地上，編號D、E下方之水泥造圍牆、編號A-1水泥地面積8.33平方公尺、編號B-1鐵架遮雨棚面積7.24平方公尺、編號D水泥地面積26.25平方公尺、編號E鐵皮遮雨棚面積0.89平方公尺；坐落系爭未登錄土地上，編號A-3水泥地面積0.93平方公尺，刨除、拆除騰空後，將該部分土地返還予原告。⑵被告應自114年3月1日起至返還前項土地及附圖編號C-1鋼架廠房占用之土地之日止，按月給付原告180元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。本件原告雖聲明願供擔保，請准宣告假執行，惟其勝訴部分，因

未逾50萬元，依前揭規定，應依職權宣告假執行，其聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另為准駁之諭知。被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不符，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

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

據上論結，原告之訴為有一部理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　1　　日

民事第二庭　法　官　陳秋錦

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　　114　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　張智揚