

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第97號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 佺泰企業股份有限公司

法定代理人 彭駿皓

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

張佑聖律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落如附表一編號2至21「標的（苗栗縣頭份市新興段）」欄所示土地上，如附表一編號2至21「地上物之種類」、「位置」、「面積」欄所示之地上物，以「去除方式」欄所示方式去除，並將前開地上物占用之土地及附表一編號22至27「標的（苗栗縣頭份市新興段）」、「位置」、「面積」欄所示土地返還原告。

二、被告應將第一項土地範圍回復至政府機關立案之檢測機構出具土壤無污染報告之狀態。

三、被告應給付原告新臺幣（下同）237,364元，及自民國（下同）114年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自114年9月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告11,659元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

六、本判決第一、二項於原告以4,413,096元供擔保後，得假執

01 行。但被告如以13,239,288元為原告預供擔保後，得免為假
02 執行。

03 七、本判決第三項前段於原告以79,120元供擔保後，得假執行。

04 但被告如以237,364元為原告預供擔保後，得免為假執行。

05 本判決第三項後段於原告就各到期部分以3,886元供擔保

06 後，得假執行。但被告就各到期部分如以11,659元為原告預
07 供擔保後，得免為假執行。

08 八、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 按當事人之法定代理人死亡或其代理權消滅者，應由有代理
12 權之法定代理人承受訴訟。前開所定之承受訴訟人，於得為
13 承受時，應即為承受之聲明，此觀民事訴訟法第170條、第
14 75條第1項之規定自明。本件原告之法定代理人於本院審理
15 中由趙子賢變更為卓翠雲，業據其具狀聲明承受訴訟，有民
16 事聲明承受訴訟狀、財政部民國114年5月19日台財人字第11
17 408614920號令可稽（見本院卷第371至377頁），核無不
18 合，應予准許。

19 貳、實體方面

20 一、原告主張：苗栗縣○○市○○段000○○000○○000○○0000
21 地號土地（下合稱系爭土地，分稱地號，段省略）均為中華
22 民國所有，原告為管理機關，詎被告所有之地上物（下稱系
23 爭地上物）無權占用系爭土地如附表一編號1至21所示，且
24 占用附表一編號22至27所示土地，侵害原告對系爭土地之所
25 有權；又被告無權占有系爭土地，為無法律上原因受有相當
26 於租金之利益，應以如附表二「原告請求占用面積」欄所示
27 之占用面積按系爭土地當年度申報地價5%計算，請求被告
28 應給付如附表二甲、乙欄所示之不當得利；另被告占用系爭
29 土地供作經營砂石業使用，極可能已造成系爭土地土壤受污
30 染，原告系爭土地所有權即有被侵害之危險，原告為防止該
31 危險，應得請求被告出具土壤無污染報告，爰依民法第767

01 條第1項、第179條規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將
02 坐落系爭土地上如附表一編號1至21所示之系爭地上物，以
03 「去除方式」欄所示方式拆除，並將附表一編號1至27所示
04 占用部分之土地返還予原告。(二)被告應將第一項土地範圍回
05 復至政府機關立案之檢測機構出具土壤無污染報告之狀態。
06 (三)被告應給付原告新臺幣（下同）239,524元，及自民事更
07 正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息；並自114年9月1日起至返還第一項土地之日止，按
09 月給付原告11,767元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：被告公司於66年9月19日即經核准登記於系爭土
11 地經營砂石業，而系爭土地均係於被告設立登記營業後始為
12 第一次登記，被告已在系爭土地上經營近50年，原告長期沉
13 默之行為使被告正當信任原告不欲行使返還等權利，故原告
14 主張所有物返還請求權有違禁反言、誠實信用原則，與被告
15 已在系爭土地上架設通行橋、置有固定資產等比較衡量下，
16 顯構成權利濫用；況原告委託斯時臺灣省農田水利會（現改
17 制為農業部農田水利署）管理1017地號土地，而農田水利會
18 已同意被告使用1017地號土地約210.61平方公尺之範圍，故
19 至少在該範圍內被告為有權使用，原告主張拆除該範圍內之
20 地上物並請求返還土地為無理由；又原告未提出證據證明被
21 告有污染系爭土地之情，且被告前已依法給付使用費，原告
22 請求不當得利應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
23 駁回。

24 三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

25 (一)兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

26 1.系爭土地為中華民國所有，原告則為系爭土地之管理機關。

27 2.972、973、982、988地號土地113年1月之申報地價為600
28 元、1017地號土地113年1月之申報地價為1,400元。

29 3.系爭地上物（除附表一編號1地上物外）為被告所有，均為
30 被告營業用之廠房及器具占用。

31 4.財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處於99年4月20日

01 以台財產中新三字第0993000436號函將1017地號土地之17平
02 方公尺部分委託臺灣省苗栗農田水利會管理；財政部國有財
03 產局臺灣中區辦事處新竹分處於99年6月10日以台財產中新
04 三字第0990003769號函將1017地號土地之373.80平方公尺部
05 分委託臺灣省苗栗農田水利會管理。

06 5.臺灣省苗栗農田水利會於100年間核准被告在1017地號土地
07 架設橋樑（使用面積為210.61平方公尺）僅供跨越通行使用
08 （見本院卷第225頁）。

09 6.972地號（重測前東興段780-31地號）土地最早登記係84年5
10 月31日為補註用地別登記、973地號（重測前東興段780-32
11 地號）土地於81年12月7日為第一次登記、同段982地號（重
12 測前東興段780-34地號）土地最早登記係84年5月31日為補
13 註用地別登記、988地號（重測前東興段444-1地號）於45年
14 2月27日為總登記、1017地號土地於94年12月23日為第一次
15 登記。

16 (二)兩造所爭執事項：

17 1.原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物返
18 還占用之系爭土地有無理由？如有，原告有無權利濫用之情
19 形？

20 2.原告依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，
21 有無理由？

22 3.原告之聲明有無理由？

23 四、法院之判斷：

24 (一)原告請求拆除系爭地上物部分：

25 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，
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
27 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物
28 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
29 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
30 證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之
31 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

01 2.經查，如附表一編號2至21所示地上物為被告所有，該等地
02 上物所占用土地及同附表編號22至27土地均為中華民國所
03 有、原告所管理，而上開土地現遭占用作為被告營業所用等
04 情，業據兩造所不爭執（見不爭執事項1、3.）；而被告既
05 未舉證有何占用系爭土地之合法權源，故原告請求被告依附
06 表一編號2至21「去除方式」欄所示方式除去附表一編號2至
07 21所示地上物，並返還該等地上物占用及附表一編號22至27
08 所示部分土地，即屬有據。至被告雖又稱臺灣省農田水利會
09 （現改制為農業部農田水利署）前管理1017地號土地之際，
10 曾已同意被告使用1017地號土地約210.61平方公尺之範圍，
11 並提出函文1紙為憑（見本院卷第91頁），惟查，該函文僅
12 係准許被告申請於該地號土地上架設通行橋涵作為「通行使
13 用」，且明示「不得作為申請以外之其他使用及建築基地之
14 法定空地」甚明，足見被告就1017地號土地僅有通行之權，
15 而無占有使用之權。至被告復聲請函調臺灣省農田水利會受
16 託管理之範圍、及請求將申請建造之通行橋轉繪至複丈成果
17 圖，並無調查之必要，爰予駁回。

18 3.至原告雖主張系爭地上物其中如附表一編號1所示地上物亦
19 為被告所有而無權占用乙情，為被告所否認；而原告迄未能
20 舉證被告就此地上物有何處分之權利，故其請求被告拆除附
21 表一編號1所示地上物即無理由。

22 4.又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
23 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
24 148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
25 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
26 內（最高法院45年台上字第105號判決參照）。從而，權利
27 濫用既係為對權利行使之限制，其要件自應嚴格界定，必須
28 權利人行使權利會造成公共利益之損害，並著重於權利人之
29 主觀以損害他人為主要目的，且客觀上所取得之利益與他人
30 之損害顯不相當，始足構成權利濫用。被告雖辯稱原告怠於
31 行使權利，容任被告持續使用系爭土地，今卻率而請求被告

01 拆屋還地，影響被告權利甚大，有權利濫用之情事云云。惟
02 原告係基於系爭土地管理者之地位，為維護國家土地所有權
03 之完整性，依法請求被告騰空返還前開占用部分之系爭土
04 地，係基於土地管理機關地位之正當權利行使；況且，系爭
05 土地各為特定農業區之農牧用地（973、982、988地號）、
06 水利用地（1017地號）及交通用地（972地號），本來目的
07 作為耕作、灌溉或通行使用，然現況卻遭被告公司圍起，作
08 為經營土石業、廢棄物回收業等營業使用，此有勘驗筆錄、
09 現場照片及被告公司變更登記表在卷可考（見本院卷第47、
10 48、277至294頁），嚴重違反非都市土地使用目的，且占用
11 之面積總計甚已逾4,000平方公尺，侵害公益之程度非輕，
12 況由原告所提臺灣省農田水利會函文（見本院卷第91頁）即
13 可見被告僅准許於1017地號土地上架設通行橋涵通行使用，
14 不得作為申請以外之其他使用，仍率而續為違法占用，亦難
15 認此違法之利益有繼續保護必要。從而，原告請求被告拆除
16 地上物返還系爭土地，係為避免公共利益遭受損害，主觀上
17 也非以損害被告為主要目的，其客觀上所取得之利益與被告
18 之損害更無任何不相當之情形，當屬所有權之正當行使，故
19 被告抗辯原告請求其拆屋還地有權利濫用云云，要無可採。

20 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

21 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
22 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有
23 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於
24 租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第
25 1695號判決意旨參照）。故無權占有他人土地者，因無法律
26 上原因而受占有使用土地之利益，致土地所有權人或管理人
27 受有無法使用土地之損害，自得依不當得利之法律關係，請
28 求無權占有人返還相當於租金之不當得利。依農業發展條例
29 第3條第11款規定，所謂耕地，係指依區域計畫法劃定為特
30 定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用
31 地。而依土地法第110條第1項前段、第2項規定，耕地每年

01 地租不得超過法定地價百分之8；同法第148條規定，法定地
02 價應為土地所有權人依土地法所申報之地價；且依平均地權
03 條例施行細則第21條規定，公有土地之公告地價即為申報地
04 價。上開計收租金之規定，於不當得利事件中，雖非得當然
05 適用，然仍可據為計算不當得利之標準。而土地申報地價百
06 分之8，乃耕地地租之最高限額，非謂必照申報價額百分之8
07 計算，尚應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地
08 之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。經查：

09 2.本件被告無權占用如附表所示之系爭土地為營利所用，如前
10 所述，為無法律上原因而受有利益，因而致原告受有損害，
11 則原告自依民法第179條規定請求被告給付如附表二「原告
12 請求占用期間」欄所示之占用期間，及自114年9月1日起至
13 返還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利，自屬有據。

14 3.又查，系爭土地距離頭份市區車程約5分鐘，生活機能及交
15 通普通，附近有消防局及公園等情，足認系爭土地所在地點
16 交通、生活機能尚可；復參酌系爭土地使用分區均為特定農
17 業區（973、982、988地號土地使用地類別為農牧用地、101
18 7地號土地使用地類別為水利用地、972地號土地使用地類別
19 為交通用地），1017、972地號土地固非屬農業發展條例第3
20 條第11款所稱之耕地，惟與973、982、988地號土地屬相同
21 之使用分區，自得參考前開耕地租金之規定，及審酌被告使
22 用系爭土地係以營業使用等情，故認原告主張以系爭土地申
23 報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬適當。又9
24 72地號土地自109年1月起之申報地價為每平方公尺600元、9
25 73、982、988地號土地自113年1月起之申報地價為每平方公
26 尺600元、1017地號土地自113年1月起之申報地價為每平方
27 公尺1,400元（見不爭執事項2.），並有972地號土地之申報
28 地價查詢資料在卷可憑，則原告得請求被告給付如附表二丁
29 欄所示占用期間之不當得利共237,364元，及自114年9月1日
30 起至返還系爭土地之日止，按月給付如附表二丙欄所示之不
31 當得利金額共11,659元，洵屬有據；逾此範圍之請求，則屬

01 無據。至被告固辯稱前已依法給付使用費等語，並未提出證
02 據證明，其所辯並無可採。

- 03 4.又原告請求被告給付不當得利237,364元部分，此為無確定
04 期限之給付，故原告併請求自民事更正聲明狀繕本送達翌日
05 起即114年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
06 息（民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定
07 參照），亦有理由。

08 (三)原告請求回復至無污染狀態部分：

09 按所有人對於有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法
10 第767條第1項後段定有明文。所謂有妨害所有權之虞，應就
11 具體事實，依社會上一般觀念決定之。倘就現在既存之危險
12 狀況加以判斷，所有人之所有權在客觀上被妨害之可能性極
13 大，而有事先防範之必要者，即足當之（最高法院109年度
14 台上字第2932號裁判意旨參照）。本件原告主張系爭土地遭
15 被告在其上設置經營砂石業之設備，營業內容需要處理建築
16 廢棄物，處理過程極可能將廢棄物埋入系爭土地造成污染，
17 故為求其所有權回復之完整性，乃請求被告出具占用土地無
18 汙染報告之報告乙節，有所提被告公司之最新股份有限公司
19 變更登記表為憑（見本院卷第45至48頁）。經查，被告所
20 營事業中除土石採取業項目，尚有多項土石類製造業及廢棄
21 物清除、清理及處理、資源回收等項目，且系爭土地上亦確
22 有設置有多項處理設施如洗車台（973地號）、粹石機（982
23 地號）、沉澱池（982、1017、988地號）等情，復有附表及
24 本院勘驗筆錄與現場照片可參（見本院卷第277至294頁）。
25 又衡情砂石場碎解洗選營建砂石，通常需使用藥劑處理，倘
26 有不當處理，確有環境污染之虞，而有妨害原告之所有權之
27 可能，故原告主張請求被告將系爭土地土壤回復至政府機關
28 立案之檢測機構出具土壤無污染報告之狀態，應予准許。

- 29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
30 如主文第一、二、三項所示，為有理由，應予准許，逾此範
31 圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保後，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，即應駁回之。又依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額，為被告得免為假執行之宣告。

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審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，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 114 年 9 月 30 日

民事第一庭 法 官 黃思惠

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（須附繕本）。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 洪雅琪

附表一：

編號	地上物之種類	系爭地上物占用之			
		標的 (苗栗縣頭份市 新興段)	位置	面積 (平方公尺)	去除方式
		如附圖即民國114年6月2日、114年8月6日發給之苗栗縣頭份地政事務所土地複丈成果圖所示			
1	檳榔攤	973地號土地	區域A	43.37	除去騰空
2	辦公室	973地號土地	區域B	183.77	除去騰空
3	地磅室及地磅	973地號土地	區域C	81.49	除去騰空
4	司機休息室	973地號土地	區域D	27.24	除去騰空
5	地磅室及地磅及洗車台	973地號土地	區域E	228.08	除去騰空
6	警衛室	973地號土地	區域F	60.45	除去騰空
7	混凝土鋪設部分	973地號土地	區域K	1,206.12	刨除騰空
8	廠房設施	982地號土地	區域G	93.41	除去騰空
9	沉澱池	982地號土地	區域S1	48.1	池水抽除回復原狀
10	沉澱池	1017地號土地	區域S2	84.48	池水抽除回復原狀
11	沉澱池及倉庫	988地號土地	區域S3	102.65	沉澱池池水抽除回復原狀；倉庫除去騰空
12	輸送帶	972地號土地	粉色塊	9.65	拆除騰空
13	輸送帶	982地號土地	區域T1	104.17	拆除騰空
14	輸送帶	982地號土地	區域T2	49.24	拆除騰空
15	車道	1017地號土地	區域R	24.78	刨除騰空
16	石塊壘	973地號土地	區域N1	標示位置	除去騰空

(續上頁)

01

17	石塊壘	982地號土地	區域N2	標示位置	除去騰空
18	電錶	973地號土地	區域X1	標示位置	除去騰空
19	電錶	973地號土地	區域X2	標示位置	除去騰空
20	圍牆寬約0.25M	973地號土地	區域W1--W2	標示位置	除去騰空
21	擋土牆及招牌	972、973、982地號土地	區域Y1-Y2-Y3-Y4	標示位置	除去騰空
22	泥土地	972地號土地	深綠色塊	47.75	無
23	泥土地	973地號土地	藍色塊	512.13	
24	泥土地	982地號土地	咖啡色塊	132.23	
25	泥土地	982地號土地	米色塊	1,043.25	
26	泥土地	982地號土地	灰紫色塊	111.45	
27	泥土地	1017地號土地	綠色塊	157.96	

02

附表二：

03

原告請求							本院認定		
編號	占用土地地號	占用期間	申報地價	占用面積(m ²)	自114年9月1日起按月給付相當於租金之不當得利【甲欄】 (計算式：申報地價×占用面積×5% 12個月，元以後無條件捨去)	占用期間相當於租金之不當得利【乙欄】 (計算式：占用期間×甲欄金額)	占用面積(m ²)	自114年9月1日起按月給付相當於租金之不當得利【丙欄】 (計算式：申報地價×占用面積×5% 12個月，元以後無條件捨去)	占用期間相當於租金之不當得利【丁欄】 (計算式：占用期間×丙欄金額)
1	972	109年9月1日起至114年8月31日	600元	57.4	143元	8,580元	57.4	143元	8,580元
2	973	113年1月1日起至114年8月31日	600元	2,342.65	5,856元	117,120元	2,299.28	5,748元	114,960元
3	982	113年1月1日起至114年8月31日	600元	1,581.85	3,954元	79,080元	1,581.85	3,954元	79,080元
4	988	113年7月1日起至114年8月31日	600元	102.65	256元	3,584元	102.65	256元	3,584元
5	1017	113年1月1日起至114年8月31日	1,400元	267.22	1,558元	31,160元	267.22	1,558元	31,160元
合計					11,767元	239,524元	合計	11,659元	237,364元