

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

110年度員簡字第269號

原告 弘明製革股份有限公司

法定代理人 李秋香

訴訟代理人 林清富

被告 聯隆紡織股份有限公司

法定代理人 張永漸

訴訟代理人 黃茂松律師

複代理人 林雅鳳

受告知人 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 李曉玫

複代理人 柯芳勝

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年4月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○市○○○段○○○○地號土地上如附圖
即彰化縣員林地政事務所民國111年2月14日員地二字第11100009
83號函所附收件日期：民國111年2月10日、文號：員土測字第20
6號土地複丈成果圖所示編號A部分、面積四點一五平方公尺之鐵
皮屋(磚造一層)及編號B部分、面積六點六五平方公尺之牌樓、
活動鐵門、圍牆拆除，並將上開土地連同編號D部分、面積九點
四九平方公尺之空地(柏油)返還財政部國有財產署，由原告代位
受領。

被告應將坐落彰化縣○○市○○○段○○○地號土地上如附圖即
彰化縣員林地政事務所民國111年2月14日員地二字第1110000983
號函所附收件日期：民國111年2月10日、文號：員土測字第206
號土地複丈成果圖所示編號A1部分、面積七點七三平方公尺之鐵

01 皮屋(磚造一層)及編號B1部分、面積二點二八平方公尺之牌樓、
02 活動鐵門、圍牆拆除，並將上開土地連同編號C部分、面積五點
03 八八平方公尺之空地(水泥鋪面)返還財政部國有財產署，由原告
04 代位受領。

05 訴訟費用由被告負擔。

06 本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾柒萬捌仟伍佰伍
07 拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾參萬玖仟捌佰參
09 拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
13 前揭規定於簡易訴訟程序仍適用之，此觀同法第436條第2項
14 規定自明。本件原告起訴時原求為聲明：被告應將坐落於彰
15 化縣○○市○○○段0000地號土地（下稱同段97-2地號土
16 地）及同段100地號土地上如民事起訴狀附圖編號9部分面積
17 20平方公尺之地上物及編號6部分面積16平方公尺之地上物
18 拆除，將上開土地返還財政部國有財產署，由原告代位受
19 領。再於民國110年5月7日具狀更正聲明為：如主文第1、2
20 項所示，核原告更正聲明部分係依土地複丈結果而為事實上
21 之補充、更正，並非訴之變更，合於前揭規定，應予准許。

22 二、原告主張：原告所有之同段104-1地號土地(同段104-1、10
23 5、106-1、107-1、161-1地號土地已合併為同段105地號土
24 地)為袋地，前向財政部國有財產署中區分署彰化辦事處申
25 請通行(含得向主管機關申請指定建築線)財政部國有財產署
26 管理之同段97-2地號土地如附圖所示錄號⑨、面積20.29平
27 方公尺及同段100地號土地如附圖所示錄號⑥、面積15.89平
28 方公尺之範圍(下合稱系爭土地)，經財政部國有財產署中區
29 分署彰化辦事處同意原告通行使用系爭土地(含得向主管機
30 關申請指定建築線)，原告並已支付新臺幣(下同)264,600元
31 償金與財政部國有財產署中區分署彰化辦事處，惟被告卻以

01 附圖所示編號A、A1、B、B1、C、D部分鐵皮屋(磚造一層)、
02 牌樓、活動鐵門、圍牆及空地(水泥及柏油鋪面)等地上物占
03 用系爭土地，致原告無法順利通行系爭土地，爰依民法第24
04 2條、第767條第1項規定，代位財政部國有財產署請求被告
05 拆除上開地上物等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

06 三、被告則以：

07 (一)附圖所示編號B、B1、C、D部分牌樓、活動鐵門、圍牆及空
08 地(水泥及柏油鋪面)等地上物在寬5公尺以上既成道路上，
09 已供被告通行及使用長達44年之久，並無任何阻礙，自屬可
10 供原告正常通行之用，且被告已於110年12月15日上午將附
11 圖所示編號B、B1之活動鐵門拆除，是被告目前占用狀態，
12 不妨礙原告通行權之行使。

13 (二)又財政部國有財產署中區分署彰化辦事處是否有將系爭土地
14 出租予原告？倘若被告已向財政部國有財產署中區分署彰化
15 辦事處繳納系爭土地之補償金，則上開地上物為被告所興
16 建，被告對於財政部國有財產署中區分署彰化辦事處是否為
17 有權使用？財政部國有財產署中區分署彰化辦事處是否有怠
18 於行使權利？原告提起本件代位財政部國有財產署請求被告
19 拆屋還地之民事訴訟，違反誠信原則；或以損害他人為主要
20 目的即故意拆除被告所有之慈鳳宮牌樓、土地公廟、水泥柱
21 招牌及鐵門等地上物。

22 (三)原告與財政部國有財產署中區分署彰化辦事處間，並無租賃
23 關係，僅是申請通行使用而已。另被告於110年10月間，曾
24 向財政部國有財產署中區分署彰化辦事處申請承租同段97-2
25 地號土地第9錄、同段100地號土地第6錄之土地，但財政部
26 國有財產署中區分署彰化辦事處尚未核准出租予被告。倘若
27 財政部國有財產署中區分署彰化辦事處同意將同段97-2地號
28 土地第9錄及同段100地號土地第6錄出租予被告，被告亦同
29 意原告利用同段97-2地號土地第9錄及同段100地號土地第6
30 錄供通行之用。另被告使用財政部國有財產署中區分署彰化
31 辦事處管理之同段97-2、100地號土地通行，而財政部國有

財產署中區分署彰化辦事處默示同意被告興建簡易地上物即上開鐵皮屋、牌樓、活動鐵門等物，已長達44年之久，並繳納使用補償金，財政部國有財產署中區分署彰化辦事處仍有提供如附圖所示編號A、A1、B、B1、C、D部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵門、圍牆及空地(水泥及柏油鋪面)等地上物所坐落土地即系爭土地予被告通行及使用之義務。

(四)被告興建之上開地上物並未妨害原告通行，自無侵害原告之通行權可言，則原告主張上開地上物有妨礙原告通行，請求被告拆除上開地上物，自屬無據。另財政部國有財產署中區分署彰化辦事處向原告收取使用補償金非租金，財政部國有財產署中區分署彰化辦事處同意原告通行系爭土地，其法律性質應為附負擔之行政處分而非租賃契約。

(五)原告未舉證被告占有系爭土地係無合法權源之事實；且未舉出財政部國有財產署中區分署彰化辦事處有何遲延給付之情事，原告支付264,600元償金並非租金予財政部國有財產署中區分署彰化辦事處，即率爾起訴主張代位行使財政部國有財產署請求被告拆屋還地，自非正當。

(六)兩造均分別向財政部國有財產署中區分署彰化辦事處繳納同段97-2、100地號土地補償金，被告既有繳納補償金，即有合法權源使用同段97-2、100地號土地。從而，原告未向財政部國有財產署中區分署彰化辦事處承租系爭土地，原告行使代位權，於法無據等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告向財政部國有財產署中區分署彰化辦事處申請對同段97-2地號土地如附圖所示錄號⑨、面積20.29平方公尺及同段100地號土地如附圖所示錄號⑥、面積15.89平方公尺即系爭土地有通行權以及得向主管機關申請指定建築線權，經財政部國有財產署中區分署彰化辦事處核算，原告應一次繳納60年之通行償金共計264,600元，原告已於110年1月25日繳清，而財政部國有財產署中區分署彰化辦事處因此同意原告對系爭土地有通行權以及得向主管機關申請指定建築線權等

01 情；另被告於系爭土地上有被告所有如附圖所示編號A、A
02 1、B、B1、C、D部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵門、
03 圍牆及空地(水泥及柏油鋪面)等地上物占用等情，業據原告
04 提出財政部國有財產署中區分署彰化辦事處台財產中彰三字
05 第11033000950號函、台財產中彰三字第11033001270號函、
06 原告申請通行國有土地切結書、土地勘查表-使用現況略
07 圖、現場照片、通行使用償金計算表等件為證，並經本院核
08 閱財政部國有財產署中區分署彰化辦事處函覆財政部國有財
09 產署中區分署彰化辦事處同意原告通行系爭土地以及得向主
10 管機關申請指定建築線權相關資料查明無訛，且經本院履勘
11 現場，並囑託彰化縣員林地政事務所測量，並有勘驗筆錄、
12 照片、複丈成果圖即附圖在卷足參，應堪認為真實。

13 (二)按出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義
14 務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行使其返
15 還請求權，以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保
16 全自己債權得代位行使之，此觀民法第423條及第242條之
17 規定自明。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
18 求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76
19 7條第1項前段、中段定有明文。再按債務人怠於行使其權利
20 時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民
21 法第242條亦有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，
22 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
23 文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，占有人對
24 所有權人就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
25 占有為抗辯者，所有權人於占有人無權占有之事實，無舉證
26 責任。占有人應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
27 之。如不能證明，則應認所有權人之請求為有理由。

28 (三)又原告形式雖未與財政部國有財產署中區分署彰化辦事處簽
29 訂租賃契約，然原告向財政部國有財產署中區分署彰化辦事
30 處申請通行系爭土地以及得向主管機關申請指定建築線，經
31 財政部國有財產署中區分署彰化辦事處核算，原告應一次繳

納60年之通行償金共計264,600元，原告於110年1月25日繳清，而財政部國有財產署中區分署彰化辦事處同意原告對系爭土地有通行權以及得向主管機關申請指定建築線權等情，已如前述，是原告此定期預先給付財政部國有財產署中區分署彰化辦事處之264,600元通行償金，性質上應屬財政部國有財產署中區分署彰化辦事處提供系爭土地供原告定期通行及原告得向主管機關申請指定建築線之對價，自應認原告使用系爭土地通行及原告得向主管機關申請指定建築線實質上係有償，財政部國有財產署中區分署彰化辦事處有提供系爭土地供原告通行使用及供原告向主管機關申請指定建築線之義務甚明。復按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，民法第423條前段定有明文。準此，出租人應將租賃物交付承租人並有容忍承租人為使用、收益租賃物之消極義務，是財政部國有財產署中區分署彰化辦事處既有提供系爭土地供原告通行使用及供原告向主管機關申請指定建築線之義務，自應類推適用上開租賃之規定。是被告上開所辯財政部國有財產署中區分署彰化辦事處向原告收取使用補償金非租金，財政部國有財產署中區分署彰化辦事處同意原告通行，其法律性質應為附負擔之行政處分而非租賃契約等語，應誤解此法律性質而不採信。

(四)再觀以附圖、上開勘驗筆錄、照片可見，附圖所示編號A、A1、B、B1、C、D部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵門、圍牆及空地(水泥及柏油鋪面)等地上物確實占用系爭土地全部土地，既然已占用全部系爭土地，則被告設置附圖所示編號A、A1、B、B1、C、D部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵門、圍牆及空地(水泥及柏油鋪面)等地上物，應有妨阻原告通行系爭土地及向主管機關申請指定建築線。

(五)而系爭土地上既遭被告以如附圖所示編號A、A1、B、B1、C、D部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵門、圍牆及空地(水泥及柏油鋪面)等地上物占用而無法供通行使用，財政部國有財產署自應排除侵害，以履行其提供系爭土地予原告通

01 行及向主管機關申請指定建築線使用之義務，惟依上開通行
02 國有土地切結書第3條約定所示，財政部國有財產署對於申
03 請人申請通行範圍土地如遭他人占用或妨礙時，除原住民保
04 留地外，其餘土地均已事先責請原告自行排除侵害，顯見財
05 政部國有財產署有怠於對被告主張所有物返還及排除妨害請
06 求權，是原告本於通行權人之債權人地位，為保全通行權，
07 代位財政部國有財產署請求無權占有人即被告拆除如附圖所
08 示編號A、A1、B、B1部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵
09 門、圍牆等地上物，並該部分土地連同附圖所示編號C、D部
10 分空地返還與財政部國有財產署，由原告代為受領，確屬有
11 據。

12 (六)又被告辯稱其已向財政部國有財產署中區分署彰化辦事處繳
13 納系爭土地之補償金，則上開地上物為被告所興建，被告對
14 於財政部國有財產署中區分署彰化辦事處是否為有權使用？
15 等語，並提出被告國有土地使用補償金繳納通知書、劃撥收
16 據為證，惟財政部國有財產署中區分署彰化辦事處就系爭土
17 地請求被告繳納之國有土地使用補償金，乃其依民法第179
18 條規定請求被告給付無權占用系爭土地之不當得利乙情，業
19 據上開被告國有土地使用補償金繳納通知書上記載綦詳，顯
20 見財政部國有財產署中區分署彰化辦事處並非以此出租或賦
21 予被告占有系爭土地之合法權源，是被告執此辯稱其就系爭
22 土地為有權占有等語，應屬無據。此外，被告復未舉證證明
23 上開地上物占有系爭土地有何因其他情事而具有正當占有權
24 源，則上開地上物占有系爭土地無正當權源之事實，應堪認
25 定。

26 (七)至被告又辯稱原告提起本件訴訟違反誠信原則；或以損害他
27 人為主要目的即故意拆除被告所有之慈鳳宮牌樓、土地公
28 廟、水泥柱招牌及鐵門等地上物等語。按權利之行使，不得
29 違反公共利益，或以損害他人為主要目的，固為民法第148
30 條第1項所明定。惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
31 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在上開條文所定範

圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，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號判例意旨參照）。而所謂「自己所得利益極少而他人及國家社會之損失甚大」者，應盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，以衡量二者之得失後，認其相差極為懸殊時，始得認權利人之權利殊無保護之必要。本件原告訴請行使權利之結果固將使被告喪失附圖所示編號A、A1、B、B1部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵門、圍牆地上物之財產利益，然該等地上物僅係部分鐵皮屋(磚造一層)、牌樓、活動鐵門、圍牆，縱經拆除，對被告影響亦屬有限，且被告以該等地上物無權占用系爭土地作，僅為自己使用，尚難謂裨益於他人或國家社會。又被告明知其並非系爭土地所有權人，對系爭土地亦無其他合法占有權源，卻擅自占用系爭土地，則原告為系爭土地通行權人及向主管機關申請指定建築線使用權，自有權向出租人請求交付合於所約定使用收益之租賃物，惟財政部國有財產署未將系爭土地交付原告占有使用，此有上開通行國有土地切結書第3條約定可知，是原告代位財政部國有財產署排除被告對系爭土地無權占有之侵害，自屬維護自身權益之合法、合理之權利行使行為，亦無從憑此推認原告提起本件訴訟係以損害被告為主要目的。從而，衡酌原告代位行使物上請求權之得失後，堪認其代位行使權利，並非係以損害被告為主要目的或違反公共利益之行為，自無從指摘其為權利濫用。從而，被告此部分之抗辯，亦無可採。

五、綜上所述，原告依民法第242條及第767條第1項之規定，請

01 求被告將如附圖所示編號A、A1、B、B1部分鐵皮屋(磚造一
02 層)、牌樓、活動鐵門、圍牆拆除，並將上開土地連同附圖
03 所示編號C、D部分之空地返還財政部國有財產署，由原告代
04 位受領，為有理由，應予准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
06 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，被告雖請求傳喚財
07 政部國有財產署中區分署彰化辦事處法定代理人李曉玫為證
08 人，並再開辯論一節，然被告上開聲請調查事項，與本案判
09 決結果並無關係，本院認無調查必要，附此敘明。

10 七、本判決原告勝訴部分，係適用民事訴訟法第427條第1項簡易
11 訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
12 規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，
13 依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

16 臺灣彰化地方法院員林簡易庭

17 法 官 楊鑫忠

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴
20 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

22 書記官 張清秀