

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

111年度員簡字第183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 吳榮昌律師
複代理人 王聖凱律師
陳傑明律師

被告 大合順磚廠股份有限公司

法定代理人 吳森全
訴訟代理人 黃佳財

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○○○段000○000○000○00000地號土地上如附圖編號A、B、C、甲、乙、丙、丁、戊1、藍色線段所示之地上物拆除，並將該等地上物所占用之土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣21萬8,130元，及自民國113年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年7月1日起至返還上開地上物所占用之土地之日止，按月給付原告新臺幣4,424元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔百分之90，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣104萬7,441元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣21萬8,130元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項就已到期部分，得假執行；但被告如按月以新

01 臺幣4,424元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告主張：

05 (一) 彰化縣○○鄉○○○○段000○○000○○00000地號土地
06 (下稱127、154、162、162-1土地) 為原告所管理之國有
07 土地，然被告卻未經原告之同意，以其所有如附圖編號
08 A、B、C、G、甲、乙、丙、丁、戊、藍色線段所示之地
09 磅、磚塊、鐵皮棚、水泥地、柏油地、圍牆、花台(下稱
10 A、B、C、G、甲、乙、丙、丁、戊、藍色線段地上物；並
11 合稱系爭地上物) 占用使用127土地面積共計252.16平方
12 公尺(即： $18.30+233.86=252.16$)、154土地面積95.0
13 2平方公尺、162土地面積共計21.81平方公尺(即： 16.32
14 $+5.49=21.81$)、162-1土地面積共計1,000.73平方公尺
15 (即： $61.85+31.76+157.15+749.97=1,000.73$) (下
16 合稱系爭土地)，均已妨害原告之使用收益，並致原告受
17 有損害，故原告依民法第767條第1項前段、第179條之規
18 定，請求被告移除系爭地上物，並返還所占用之系爭土
19 地，給付自民國108年7月1日起至113年6月30日止占有使
20 用162-1土地面積共計1,000.73平方公尺相當於租金之不
21 當得利新臺幣(下同)21萬8,130元，及自113年7月1日起
22 至返還系爭土地之日止，按月給付占有使用系爭土地相當
23 於租金之不當得利4,424元。

24 (二) 並聲明：

- 25 1、被告應將坐落127、154、162、162-1土地上之系爭地上物
26 移除，並將所占用之系爭土地返還予原告。
- 27 2、被告應給付原告21萬8,130元，及自民事減縮訴之聲明狀
28 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
29 利息。
- 30 3、被告應自113年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給
31 付原告4,424元。

01 4、願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：被告自62年起就已合法占用154、162、162-1土
03 地，並於89年間經原告建議而興建藍色線段地上物，且曾於
04 62年間向訴外人購買127、154、162、162-1土地之前身彰化
05 縣大村鄉埤子頭段46-243、46-251、46-226地號土地，但彰
06 化縣○○鄉○○○段000000地號土地卻在72年間登記為國
07 有，並於106年間分割為162、162-1土地，被告只好依原告
08 之要求而向原告承租162-1土地之全部面積1,553.6平方公
09 尺，但原告之後卻將162-1土地之承租範圍從1,553.6平方公
10 尺不法減縮為430平方公尺，經被告詢問原告後均無下文，
11 原告請求被告移除162-1土地上之A、B、C、甲、藍色線段地
12 上物已屬權利濫用，被告仍希望向原告承租系爭土地等語，
13 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
14 告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一) 原告主張原告為屬國有地之127、154、162、162-1土地之
17 管理人，而被告所有之系爭地上物現占有使用系爭土地等
18 事實（見本院卷二第176、177頁），有土地登記謄本、本
19 院勘驗筆錄、附圖在卷可稽（見本院卷二第115至153、16
20 1、185至188頁），而被告亦已自認或不爭執系爭地上物
21 為其所設置一節（見本院卷一第83、85、189頁；本院卷
22 二第193至197頁），故上開事實應屬真實。

23 (二) 原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告移除系爭
24 地上物，並返還所占用之系爭土地，有無理由？

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
26 之，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原
27 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無
28 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土
29 地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占
30 有是有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第
31 1120號判決意旨參照）。依前所述，原告現為屬國有地之

01 127、154、162、162-1土地之管理人，則揆諸前揭說明，
02 自應由被告就其所有之系爭地上物有占有系爭土地合法權
03 源之事實負舉證責任。

04 2、被告固以前詞抗辯，惟查：

05 (1) 依土地法第10條、第53條之規定，中華民國領域內之土
06 地，在未經人民依法取得所有權之前，屬於中華民國人民
07 全體，為公有土地，無保管或使用機關之公有土地及因地
08 籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政
09 機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。因此，雖依臺
10 灣省彰化縣土地登記簿、土地登記謄本所載（見本院卷一
11 第343、345、355至361頁；本院卷二第185至188頁），12
12 7、154、162、162-1土地於重測前之彰化縣○○鄉○○○
13 段000000○000000○000000地號土地，是分別於78年8月1
14 4日、78年2月22日、72年2月9日才辦理第一次登記，且登
15 記中華民國為所有人，但依前揭規定，上開46-243、46-2
16 51、46-226地號土地在未經登記為中華民國所有之前，亦
17 仍屬國有土地，而非私有土地。故縱使依被告所提出之切
18 結書（見本院卷一第195頁），認被告有於62年6月5日向
19 陳讓等人購買上開46-243、46-251、46-226地號土地，陳
20 讓等人亦是無權處分上開屬於國有土地之46-243、46-25
21 1、46-226地號土地，且被告與陳讓等人就上開應屬國有
22 土地之46-243、46-251、46-226地號土地所簽訂的買賣契
23 約，基於債之相對性原則，同無從拘束中華民國，自無從
24 為有利於被告之認定。

25 (2) 被告所提出之臺灣省政府建設廳62年7月10日函、工業用
26 地證明書（見本院卷一第197至201頁），被告之建廠地點
27 為彰化縣大村鄉埤子頭段46-45、46-183、46-42、46-18
28 6、46-37、46-38、46-39地號土地，俱非系爭地上物所坐
29 落之127、154、162、162-1土地於重測前的彰化縣○○鄉
30 ○○○段000000○000000○000000地號土地，自同無從為
31 有利於被告之認定。

01 (3) 依被告所提出之90年9月10日國有基地租賃契約書所示
02 (租期為89年7月1日至100年12月31日，見本院卷一第417
03 至421頁)，原告於該契約書是出租彰化縣○○鄉○○○
04 段000000地號土地(按：總面積為6,788平方公尺，見本
05 院卷一第359頁)中之部分面積430平方公尺予被告，而非
06 1,553.6平方公尺，且此430平方公尺，依90年1月10日土
07 地勘查表、地籍圖所載(見本院卷二第31、51頁)，已經
08 原告編定為上開46-226地號土地之錄號①，而錄號①之位
09 置就約是在162-1土地如附圖所示A、B、C、甲、藍色線段
10 地上物以外、紫色線段內之部分範圍(即彰化縣員林地政
11 事務所111年3月22日員土測字第49900號土地複丈成果圖
12 編號J所示552.87平方公尺之範圍內，見本院卷一第83、8
13 5頁)，則原告於上開46-226地號土地經重測、於106年間
14 分割出162-1土地後(見本院卷二第187、188頁)，通知
15 被告將上開46-226地號土地中之租賃物430平方公尺變更
16 為162-1土地中之部分面積430平方公尺(見本院卷二第1
17 7、19頁)，並無違租賃物之同一性；何況，依被告所提
18 出之107年9月6日國有基地租賃契約書所示(租期為107年
19 10月1日至116年12月31日，見本院卷一第229至231頁)，
20 被告於107年9月6日與原告簽訂該契約書時就是約定只承
21 租162-1土地中之部分面積430平方公尺，而非1,553.6平
22 方公尺。因此，被告迄今既僅向原告承租162-1土地如附
23 圖所示A、B、C、甲、藍色線段地上物以外、紫色線段內
24 之430平方公尺，則自無從作為A、B、C、甲、藍色線段地
25 上物占用162-1土地面積共計1,000.73平方公尺之合法權
26 源。

27 (4) 依被告所提出之90年9月10日國有基地租賃契約書所示
28 (租期為89年7月1日至100年12月31日，見本院卷一第417
29 至421頁)，並未見原告曾於89年間建議、同意被告興建
30 藍色線段地上物，而被告亦未提出其他證據以實其說，故
31 被告辯稱：其於89年間是經原告建議，才興建藍色線段地

01 上物等語（見本院卷一第193頁；本院卷二第195頁），不
02 足採信。

03 (5) 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
04 目的，民法第148條第1項定有明文。所謂行使權利不得以
05 損害他人為主要目的，是指行使權利，專以損害他人為目
06 的之情形而言，若為自己利益而行使，縱於他人利益不無
07 損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條規定之適
08 用。原告對被告行使物上請求權，攸關其管理、使用12
09 7、154、162、162-1土地之財產上利益，核屬正當權利之
10 行使，且身為公務管理機關之原告本就可以自我決定、裁
11 量是否出租127、154、162、162-1土地之部分面積，並無
12 任何法令依據課予原告一定要出租127、154、162、162-1
13 土地之部分面積給被告，故尚難僅因原告拒絕出租127、1
14 54、162、162-1土地之部分面積給被告，即遽認原告是以
15 損害被告為主要目的，被告辯稱：原告行使物上請求權，
16 已屬權利濫用等語（見本院卷二第195頁），並非可採。

17 3、依原告所提出之國有基地租賃契約書、111年4月13日土地
18 勘查表、繪製圖、照片所示（見本院卷二第53、57、59、
19 63頁），原告於111年5月1日至116年12月31日之租期已出
20 租127土地中之部分面積18平方公尺予被告，且此18平方
21 公尺，已經原告編定為127土地之錄號⑥，而錄號⑥之位
22 置就約是在G地上物所坐落之127土地面積18.3平方公尺，
23 而俱在鐵皮棚架之東北角；因此，已出租之18平方公尺既
24 與G地上物所坐落之127土地面積18.3平方公尺之位置相
25 同，面積也相差無幾（按：差額0.3平方公尺應僅是同一
26 鐵皮棚架之測量點有些微不同所致，應無礙仍是同一鐵皮
27 棚架之東北角），且地上物亦均為鐵皮棚架之東北角，可
28 見G地上物所坐落之127土地面積18.3平方公尺應即為原告
29 已出租給被告之127土地中之部分面積18平方公尺，而已
30 具合法占用127土地之權源。

31 4、依土地登記謄本、國有基地租賃契約書、原告之彰化辦事

01 處112年11月8日函、90年1月10日土地勘查表、地籍圖、1
02 11年8月3日土地勘查表、繪製圖、照片所載（見本院卷二
03 第11至15、25、51、70、71、81、87至91、185頁），154
04 土地之全部面積為2,417.01平方公尺，且原告已分別於10
05 7年10月1日至116年12月31日、111年5月1日至113年12月3
06 1日，出租154土地東北區域以外之2,171.58平方公尺、17
07 4.42平方公尺（即154土地之錄號③，在154土地之西南
08 角，見本院卷二第70、81頁）等共2,346平方公尺給被
09 告、訴外人大合吉窯業股份有限公司，可見未出租之154
10 土地東北區域（即154土地之錄號②，見本院卷二第25、8
11 1頁）的面積應僅為71.01平方公尺（即： $2,417.01 - 2,34$
12 $6 = 71.01$ ）；然被告所有之戊地上物卻是占有使用154土
13 地東北區域95.02平方公尺，故應認95.02平方公尺中只有
14 71.01平方公尺未經出租，而其餘24.01平方公尺（即： 9
15 $5.02 - 71.01 = 24.01$ ）則仍屬經原告出租予被告之租賃
16 物。因此，本院參酌地籍圖、繪製圖後（見本院二第51、
17 81頁），以127、154土地間之地界線往南平行移動計算出
18 71.01平方公尺，即如附圖編號戊1所示71.01平方公尺之
19 水泥地與柏油地（下稱戊1地上物），作為被告並未承租1
20 54土地之範圍，而如附圖編號戊2所示24.01平方公尺之水
21 泥地與柏油地（下稱戊2地上物）則作為被告有向原告承
22 租154土地之範圍。

23 5、依前所述，被告所有之A、B、C、甲、乙、丙、丁、戊1、
24 藍色線段地上物既未經被告舉證證明存有占有使用127、1
25 54、162、162-1土地之法律上權源，則自屬無權占有，並
26 已妨害原告於127、154、162、162-1土地所有權之行使，
27 故原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告移除
28 A、B、C、甲、乙、丙、丁、戊1、藍色線段地上物，並將
29 所占用之127、154、162、162-1土地之面積依序233.86平
30 方公尺、71.01平方公尺、21.81平方公尺、1,000.73平方
31 公尺予以返還，核屬有據。

01 6、至原告固又請求被告移除G、戊2地上物，並將所占用之12
02 7、154土地之面積依序18.3平方公尺、24.01平方公尺予
03 以返還，但依前所述，因兩造間就該等面積仍具租賃關
04 係，故原告此部分之主張，並非有據。

05 (三)原告就系爭土地，請求被告給付相當於租金之不當得利，
06 有無理由？

07 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
09 第179條前段、第181條但書定有明文。而無權占有他人土
10 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故
11 加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
12 (最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第29號判
13 決意旨參照)。依前所述，被告所有之A、B、C、甲、
14 乙、丙、丁、戊1、藍色線段地上物無權占有原告管理之1
15 27、154、162、162-1土地之面積依序233.86平方公尺、7
16 1.01平方公尺、21.81平方公尺、1,000.73平方公尺，已
17 受有使用該等面積之利益，並致原告受有無法使用該等面
18 積之損害，且此利益依其性質無法返還，則原告依前揭規
19 定，自得請求被告償還相當於租金之不當得利價額。

20 2、按城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價年息百分
21 之10為限，而所謂「土地總價額」，是以法定地價為準，
22 即土地所有人依土地法所申報之地價，土地法第97條第1
23 項、第105條、第148條、土地法施行法第25條定有明文。
24 至所謂「年息百分之10為限」，乃指基地租金之最高限額
25 而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟
26 酌基地之位置、工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經
27 濟價值及所受利益等情事，以為決定（最高法院68年台上
28 字第3071號判決意旨參照），且城市地方供營業用之房
29 屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供
30 住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條
31 規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議參

01 照)。被告所有之A、B、C、甲、乙、丙、丁、戊1、藍色
02 線段地上物占用的127、154、162、162-1土地臨彰化縣花
03 壇鄉長春村南方一巷而可直接對外出入，附近未見有超
04 商、賣場，大都為企業、工廠，且被告是以A、B、C、
05 甲、乙、丙、丁、戊1、藍色線段地上物經營製窯業一
06 節，有本院勘驗筆錄、GOOGLE地圖附卷可憑（見本院卷二
07 第115至155頁），可見127、154、162、162-1土地附近之
08 生活機能不佳，但交通應屬便利，且被告有以127、154、
09 162、162-1土地作為營業牟利使用，故本院認應以127、1
10 54、162、162-1土地之申報地價年息百分之14計算被告所
11 應償還相當於租金之不當得利價額為適當。

- 12 3、被告所有之A、B、C、甲、乙、丙、丁、戊1、藍色線段地
13 上物占用127、154、162、162-1土地之面積依序為233.86
14 平方公尺、71.01平方公尺、21.81平方公尺、1,000.73平
15 方公尺一節，業如前述，而依土地登記謄本所載（見本院
16 卷二第185至189頁），127、154、162、162-1土地於113
17 年1月之申報地價分別為每平方公尺350元、350元、920
18 元、920元，以127、154、162、162-1土地之申報地價年
19 息百分之14計算後，原告就A、B、C、甲、藍色線段地上
20 物占用162-1土地之面積1,000.73平方公尺，按年可得向
21 被告請求相當於租金之不當得利價額為12萬8,894元
22 【即： $1,000.73 \times 920 \times 14\% = 12$ 萬8,894，小數點以下四捨
23 五入（下同）】，即5年共計64萬4,470元（即： 12 萬8,89
24 $4 \times 5 = 64$ 萬4,470），而就A、B、C、甲、乙、丙、丁、戊
25 1、藍色線段地上物占用127、154、162、162-1土地之面
26 積依序233.86平方公尺、71.01平方公尺、21.81平方公
27 尺、1,000.73平方公尺，按月可得向被告請求相當於租金
28 之不當得利價額則為1萬2,220元【即： $(233.86 \times 350 + 7$
29 $1.01 \times 350 + 21.81 \times 920 + 1,000.73 \times 920) \times 14\% \div 12 = 1$ 萬2,2
30 20】。故原告依民法第179條前段之規定，就A、B、C、
31 甲、藍色線段地上物占用162-1土地之面積1,000.73平方

01 公尺，只請求被告給付自108年7月1日至113年6月30日共5
02 年相當於租金之不當得利21萬8,130元，及就A、B、C、
03 甲、乙、丙、丁、戊1、藍色線段地上物占用127、154、1
04 62、162-1土地之面積依序233.86平方公尺、71.01平方公
05 尺、21.81平方公尺、1,000.73平方公尺，僅請求被告自1
06 13年7月1日起至返還該等面積之日止，按月給付相當於租
07 金之不當得利4,424元（見本院卷二第175、179至181
08 頁），自屬有據。

09 4、至原告雖又就G、戊2地上物所占用之127、154土地之面積
10 依序18.3平方公尺、24.01平方公尺，請求被告自113年7
11 月1日起至返還該等面積之日止，按月給付相當於租金之
12 不當得利（見本院卷二第175、180、181頁），惟依前所
13 述，兩造間就該等面積既仍具租賃關係，則原告此部分之
14 主張，自非可採。

15 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條前段之
16 規定，（一）請求被告將坐落127、154、162、162-1土地上
17 之A、B、C、甲、乙、丙、丁、戊1、藍色線段地上物移除，
18 並返還所占用之127、154、162、162-1土地之面積依序233.
19 86平方公尺、71.01平方公尺、21.81平方公尺、1,000.73平
20 方公尺；（二）就上開面積1,000.73平方公尺，請求被告給
21 付自108年7月1日至113年6月30日共5年相當於租金之不當得
22 利21萬8,130元，及自民事減縮訴之聲明狀繕本送達翌日即1
23 13年8月9日（見本院卷二第175、193頁）起至清償日止，按
24 週年利率百分之5計算之利息；（三）就上開面積233.86平
25 方公尺、71.01平方公尺、21.81平方公尺、1,000.73平方公
26 尺，請求被告自113年7月1日起至返還該等面積之日止，按
27 月給付相當於租金之不當得利4,424元，為有理由，應予准
28 許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

29 五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427
30 條第4項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事
31 訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權

01 宣告假執行；被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告
02 免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。
03 又原告就其勝訴部分雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此
04 僅是促使本院職權之發動，故毋庸為准駁之諭知。至原告就
05 其敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，已因訴之駁回而
06 失所依據，應併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日
11 員林簡易庭 法官 許嘉仁

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
14 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
15 納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日
17 書記官 陳火典

18 附圖：彰化縣員林地政事務所113年3月8日員土測字第41900號土
19 地複丈成果圖（如附圖編號戊1所示之面積為71.01平方公
20 尺，如附圖編號戊2所示之面積為24.01平方公尺）。