

01 臺灣新北地方法院民事判決

02 113年度訴字第371號

03 原告 財政部國有財產署北區分署

04 0000000000000000
05 法定代理人 郭曉蓉

06 訴訟代理人 曾智群律師

07 複代理人 劉亭妤律師

08 王譽霖律師

09 被告 周俊明

10 周裕景

11 共同

12 訴訟代理人 易定芳律師

13 被告 甫泰纖維股份有限公司

14 0000000000000000
15 法定代理人 范玉明

16 訴訟代理人 李仲唯律師

17 徐亦安律師

18 上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年2月7日
19 言詞辯論終結，判決如下：

20 主文

21 一、被告甫泰纖維股份有限公司應將坐落於新北市○○區○○段
22 000○000○000○000地號土地上如附圖新北市樹林地政事務
23 所土地複丈成果圖表所示紅色框線範圍內之地上物【暫編地
24 號304(1)、324(1)、325(1)、326(1)，面積共252.28平方公
25 尺】予以拆除，並將前開土地騰空返還原告。

26 二、被告甫泰纖維股份有限公司應給付原告新臺幣15,866元，及
27 自民國113年12月26日起至清償日止，按年息5%計算之利
28 息；暨自民國113年6月1日起至騰空返還第一項土地為止，
29 按月給付原告新臺幣2,626元。

30 三、被告周俊明應給付原告新臺幣206,057元，及自民國113年12
31 月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 四、訴訟費用由被告甫泰纖維股份有限公司負擔94%，餘由被告
02 周俊明負擔。

03 五、本判決第一至三項由原告以新臺幣1,130,200元供擔保後，
04 得假執行。但被告甫泰纖維股份有限公司、周俊明如分別以
05 新臺幣3,184,481元、新臺幣206,057元為原告預供擔保，得
06 免為假執行。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
10 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
11 款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告周俊明應將坐落
12 於新北市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下稱
13 系爭土地）上之地上物拆除，並將無權占有之土地騰空返還
14 予原告。(二)被告周俊明應給付新臺幣（下同）共229,686元
15 予原告，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
16 5%計算之利息，暨自民國113年1月1日起至被告將聲明第一
17 項所示之土地騰空返還予原告之日起，按月給付2,888元予
18 原告。(三)原告願供擔保請准予宣告假執行。嗣於113年12月1
19 7日具狀追加甫泰纖維股份有限公司（下稱甫泰公司）、周
20 裕景為被告，並變更聲明為：(一)先位聲明：1.被告甫泰公司
21 應將坐落於系爭土地上之地上物拆除，如新北市樹林地政事
22 務所113年11月6日莊土複字第225700號土地複丈成果圖所示
23 暫編地號304(1)（面積17.26）、324(1)（面積84.93）、32
24 5(1)（面積124.23）、326(1)（面積25.86）之上地上物移
25 除，並將無權占有之土地騰空返還予原告。2.被告甫泰公司
26 應給付15,866元予原告，及自民事變更訴之聲明(二)狀繕本
27 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113
28 年6月1日起至被告將聲明第一項所示之土地騰空返還予原告
29 之日起，按月給付2,626元予原告。3.被告周俊明應給付20
30 6,057元予原告，及自民事變更訴之聲明(二)狀繕本送達之
31 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.原告願供擔

保請准予宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告甫泰公司應將坐落於系爭土地上之地上物拆除，如新北市樹林地政事務所113年11月6日莊土複字第225700號土地複丈成果圖所示暫編地號304(1)（面積17.26）、324(1)（面積84.93）、325(1)（面積124.23）、326(1)（面積25.86）之上物移除，並將無權占有之土地騰空返還予原告。2.被告甫泰公司應給付15,866元予原告，及自民事變更訴之聲明(二)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年6月1日起至被告將聲明第一項所示之土地騰空返還予原告之日起，按月給付2,626元予原告。3.被告周裕景應給付206,057元予原告，及自民事變更訴之聲明(二)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.原告願供擔保請准予宣告假執行。經核原告前開變更前、後之聲明，均係基於相同佔用系爭土地之事實所為請求，核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)系爭土地為國有土地，並由原告管理中，其上門牌新北市○○區○○街○○○○○號鐵皮廠房建物（下稱系爭地上物）原為被告周俊明所有，嗣由被告周俊明於112年11月28日出售並於112年11月29日移轉占有予被告甫泰公司，故被告甫泰公司為系爭地上物之事實上處分權人。被告甫泰公司以其所有系爭地上物無權占用原告所有系爭土地，佔用情形如附圖新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖表所示，原告為維護國有土地之利用，爰依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告甫泰公司拆除系爭地上物，並將佔用之系爭土地騰空返還予原告；並依民法第179條之規定，請求被告甫泰公司給付自112年11月29日移轉占有後計算至113年5月31日為止之土地使用補償金15,866元，及自113年6月1日起至騰空返還系爭土地予原告之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,626元；另依民法第179條之規定，請求被告周俊明

給付自105年11月1日起至112年11月28日移轉占有前之使用
補償金206,057元。並聲明：如前開變更後之聲明。

(二)對被告抗辯之陳述：

1. 被告抗辯系爭地上物已由被告周裕景以所有人之身分讓渡予被告甫泰公司，然被告周俊明所提之建物讓渡書（被證3）並未記載立約日期，殊難認定該建物讓渡書為真正。而依新北市房屋稅籍紀錄表所載，被告甫泰公司係於112年11月28日與被告周俊明簽訂買賣契約，並於111年11月29日由被告甫泰公司申報登記為系爭地上物之納稅義務人，而由被告甫泰公司取得系爭地上物之事實上處分權（原證4）。上開公文之記載與被證3之建物讓渡書顯然不符，惟公文係為處理公務，表達意志、目的與期望，按一定程序和格式，所撰寫具有特定格式之公務文書，其證明力應較私文書為高。是以，應參照新北市房屋稅籍紀錄表，認定系爭地上物係由原所有權人即被告周俊明移轉予被告甫泰公司。
2. 被告雖抗辯原告權利濫用云云，惟原告主觀上非以加害被告為主要目的，係所有權行使之必要行為，此即與權利濫用之要件有間；客觀上系爭土地遭佔用面積達252.28平方公尺，被告無權占有之面積非微，倘原告不能收回系爭土地，無異空有形式上的所有權，不僅嚴重影響其行使所有權能，亦對原告長期造成損害，則原告排除侵害收回系爭土地，難認對其利益甚微。況系爭土地乃是國有土地，原告將被告占有部分收回後，不論是否與周遭土地整體規劃利用，本身即具有公益之性質，最終會使國家、社會及人民獲有利益，則綜合被告所受損害以及原告與國家、社會所受到之利益等客觀因素衡量結果，復難認原告係以損害被告為主要目的。

二、被告則以：

- (一) 被告周俊明早已將系爭地上物讓渡予被告周裕景，並由被告周裕景讓渡予被告甫泰公司，有讓渡書可稽，並在113年2月

01 22日將納稅義務人變更為被告甫泰公司。被告周俊明既非系
02 爭地上物之所有權人，自非土地之無權占用人，原告對被告
03 周俊明起訴請求給付相當於租金之不當得利，當事人不適
04 格，原告請求自屬無據。

05 (二)依照臺北縣房屋稅籍登記表記載，系爭地上物於76年完工，
06 當時政府機關並未為反對之意思，又原告分別於87年、104
07 年接管系爭土地，足見原告至遲於87年即已知悉系爭地上物
08 存在之事實，仍未為任何反對之意思表示，任令系爭地上物
09 及土地繼續由他人使用長達26年，期間並歷經97年三峽鎮公
10 所擬價購協商等事宜，原告迄至113年1月始提起本件訴訟，
11 顯有權利濫用而有權利失效原則之適用。抑且，原告於87年
12 接管土地後長達26年間，均無任何積極作為，業如前述，其
13 在外觀上即有因原告在上揭26年期間內不行使權利，足使被
14 告甫泰公司在主觀上正當信任原告應已不欲行使其權利，容
15 有足以引起被告或其前手正當信賴其等不欲行使權利，而繼
16 續使用系爭土地。況原告數十年均未表示異議或請求返還，
17 顯見其無急迫使用之需要，亦無開發土地之具體計畫，倘按
18 原告之要求拆屋還地，除造成追加被告甫泰公司日後無法使
19 用外，拆除費亦高達數十萬元，與原告每月可收取之租金相
20 比，原告所得利益甚微，然將造成被告甫泰公司之損害甚
21 鉅。再者，參以系爭土地為農業用地，附近亦有部分土地出
22 租予他人使用，縱原告單獨收回系爭土地，難作高經濟效益
23 之規劃利用，或有閒置或遭被告、第三人繼續無權占用，欠
24 缺實益，是原告提起本訴，應屬權利濫用，並有違誠信原
25 則。

26 (三)並聲明：1.原告之訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，
27 願供擔保免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事實：

29 (一)系爭土地係由原告管理之國有土地，其上有系爭地上物佔用
30 中，佔用情形如附圖新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖
31 表所示。

01 (二)被告甫泰公司於112年11月29日因買受系爭地上物並移轉占
02 有，為系爭地上物之事實上處分權人。

03 四、本件爭點：

04 (一)原告起訴請求被告周俊明給付相當於租金之不當得利，其當
05 事人是否適格？

06 (二)被告抗辯系爭地上物已由被告周俊明讓渡與被告周裕景，嗣
07 由被告周裕景讓渡與被告甫泰公司，是否可採？

08 (三)被告甫泰公司抗辯原告提起本件訴訟乃權利濫用，有違誠信
09 原則，是否可採？

10 五、本院之判斷：

11 (一)按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之
12 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之
13 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係
14 之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
15 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務
16 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
17 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年
18 度台上字第2954號、109年度台上字第539號判決意旨參
19 照）。本件原告主張其為系爭土地之管理人，系爭地上物自
20 始無權占用系爭土地迄今，請求系爭地上物現事實上處分權
21 人即被告甫泰公司拆屋還地，並請求被告甫泰公司、周俊明
22 紿付佔用期間相當於租金之不當得利，則依原告主張前情，
23 其當事人適格自無欠缺。被告周俊明抗辯系爭地上物早已讓
24 渡與被告周裕景部分，乃本件原告請求有無理由之範圍，尚
25 不得遽指原告無訴訟實施權能，是被告周俊明抗辯原告之訴
26 當事人不適格，要無足取。

27 (二)系爭地上物係由被告周俊明原始取得事實上處分權，並於11
28 年11月29日移轉占有予被告甫泰公司：

29 經查，系爭地上物為未辦理保存登記之建物，由被告周俊明
30 於76年間原始登記為房屋稅籍納稅義務人，有房屋稅課稅資
31 料線上查詢結果可稽（原證3，見本院卷一第35頁），嗣於1

12年11月29日申報因買賣移轉予被告甫泰公司，亦有新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處113年12月16日新北稅鶯二字第1135755407號函暨檢附歷年房屋稅籍資料附卷可稽（見本院卷二第95至99頁），核與原告主張系爭地上物係由被告周俊明原始取得事實上處分權，嗣因買賣關係於112年11月29日移轉占有予被告甫泰公司之情形相符，足堪採認。被告雖抗辯系爭地上物已由被告周俊明於20多年讓與被告周裕景，再由被告周裕景讓渡與被告甫泰公司云云，並提出被告周裕景與被告甫泰公司間之讓渡書影本乙紙為證（見本院卷一第87頁），惟該讓渡書上並無移轉日期，且與房屋稅籍資料所示移轉情形不同，被告復未能提出其他移轉占有之證明，則其抗辯系爭地上物已於20多年前由被告周俊明移轉占有予被告周裕景，再由被告周裕景移轉占有予被告甫泰公司乙節，並無實據，難以採認。至被告所提出臺北縣三峽鎮公所97年間函告地上物現場勘查日期係以被告周裕景作為通知對象乙節，亦不足以作為認定占有移轉之依據，附此敘明。

(三)原告訴請被告甫泰公司拆屋還地部分：

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、中段分別定有明文。經查，被告甫泰公司為系爭地上物之事實上處分權人，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書影本附卷可參（見本院卷一第53頁），被告甫泰公司就此部分並不爭執，亦未提出其占有系爭土地之法律上權源，是原告主張被告甫泰公司以系爭地上物無權占有系爭土地之事實，足堪認定。又系爭地上物佔用系爭土地情形業經本院囑託新北市樹林地政事務所進行現場測量，測量結果如附圖土地複丈成果圖表所示，亦為兩造所不爭執，則原告依前揭規定，請求被告甫泰公司將系爭地上物予以拆除，並將占有土地騰空返還原告，應屬有理。

(四)原告訴請被告甫泰公司給付自112年11月29日起至113年5月31日為止之土地使用補償金及自113年6月1日起算至返還系爭

01 土地為止相當於租金之不當得利部分：

02 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
04 法第179條定有明文。請求返還不當得利，以無法律上之
05 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
06 還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損
07 害若干為準。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金
08 之利益，為社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第9
09 11號裁定意旨參照）。又相當租金之不當得利計算標準，
10 應參酌土地法第105條、第97條第1項規定予以計算較為客
11 觀公允，再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
12 築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有
13 明文。

14 2.本件被告甫泰公司係於112年11月29日取得系爭地上物之
15 事實上處分權，且無占有系爭土地之法律上權源，為無權
16 占有乙情，已如前述，則原告依民法第179條請求被告甫
17 泰公司給付占有期間相當於租金之不當得利，自屬有據。
18 次查，系爭土地於112年1月每平方公尺之申報地價為2,40
19 0元，於113年1月申報地價調整為2,500元，有系爭土地歷
20 年地價查詢資料在卷可稽（見本院卷一第23至26頁），另
21 查系爭土地係位於新北市三峽區境內、臨路之鐵皮廠房，
22 交通便利，鄰近商業活動尚可等情，有現場照片圖附卷可
23 參（見本院卷二第73頁），故以原告主張申報價額年息
24 5%作為計算租金標準，尚屬適當。準此，以申報地價×佔
25 用面積×年息率×年數方式計算，原告所得請求給付自112
26 年11月29日起至113年5月31日止相當於租金之不當得利為
27 15,877元（計算式：112年申報地價2,400元×佔用面積25
28 2.28平方公尺×5%×33日/365日=2,737元；113年申報地價
29 2,500元×佔用面積252.28平方公尺×5%×5月/12月=13,140
30 元，合計15,877元），並得自113年6月1日起按月請求給
31 付2,628元（計算式：113年申報地價2,500元×佔用面積25

01 2.28平方公尺×5%÷12月=2,628元），原告僅分別請求15,
02 866元、2,626元，自堪採認。

03 (五)原告訴請被告周俊明給付自105年11月1日起至112年11月28
04 日為止之土地使用補償金部分：

05 再者，系爭地上物係由被告周俊明於76年間原始取得事實上
06 處分權，嗣於112年11月29日因買賣移轉占有予被告甫泰公
07 司，如前認定，又被告周俊明並未舉證證明其有何占有系爭
08 土地之法律上權源，則原告請求被告周俊明給付占用期間相
09 當於租金之不當得利，自屬有據。又系爭土地於105年1月每
10 平方公里之申報地價為2,200元，於107年1月調整為2,300
11 元，於111年1月調整為2,400元，有系爭土地歷年地價查詢
12 資料在卷可稽（見本院卷一第23至26頁），是計算自105年1
13 月1日起至112年11月28日為止相當於租金之不當得利為20
14 6,249元（計算式詳如附表），原告僅請求206,057元，自應
15 准許。

16 (六)被告抗辯原告提起本件訴訟為權利濫用、違反誠信原則乙
17 節，尚屬無稽：

18 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
19 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法
20 第148條固有規定。又按「民法第148條係規定行使權利，
21 不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使
22 他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
23 條所定範圍之內。」、「查民法第148條所稱權利之行
24 使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以
25 損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱
26 於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，
27 即無該條之適用。」（最高法院45年台上字第105號、69
28 年度台上字第1079號判決意旨可供參考）。是以行使權利
29 者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之
30 行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。又權利
31 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（最高法院71年台上字第737號判例意旨參照）。故應綜合一切具體情事、衡量權利人因權利行使所能取得之利益，除自己所獲得之利益極微，並對他人及社會所造成之損失極大而應受限制外，尚不能認其權利之行使即係為權利濫用。

2.查，系爭土地係國有土地，並由原告管理中，則原告本於系爭土地所有權人之地位請求系爭地上物事實上處分權人排除侵害，並返還系爭土地，乃係就其法律上權源而為請求，被告甫泰公司所提出臺北縣三峽鎮公所97年11月11日價購通知尚無法證明原告有何放任他人使用並足以引起占用者誤會不欲行使其權利之情形，又被告甫泰公司所抗辯如拆除系爭地上物將造成巨大損害乙節，未經其舉證證明，至於其抗辯原告並無急迫使用或開發土地之具體計畫、縱將系爭土地收回亦難以作為高經濟效益之規劃利用云云，核屬原告所有權權能範圍內事項，與被告無關。是以，被告甫泰公司抗辯原告提起本件訴訟為權利濫用、違反誠信原則，洵屬無據，委無可採。

(七)未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告周俊明、甫泰公司給付起訴前已生之不當得利部分，係以支付金錢為標的，並無約定利率，故原告請求被告周俊明、甫泰公司給付自民事變更訴之聲明(二)狀繕本送達翌日即113年12月26日（見本院卷二第9

01 1、93頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，併應
02 淮許。

03 六、綜上所述，原告(一)依民法第767條第1項前段及中段之規定，
04 請求被告甫泰公司拆除系爭地上物，並將佔用之系爭土地騰
05 空返還予原告；(二)依民法第179條之規定，請求被告甫泰公
06 司給付自112年11月29日起至113年5月31日為止之不當得利1
07 5,866元，及自113年12月26日起至清償日止，按年息5%計
08 算之利息；暨自113年6月1日起至騰空返還系爭土地予原告
09 之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,626元；(三)依民
10 法第179條之規定，請求被告周俊明給付自105年11月1日起
11 至112年11月28日止之不當得利206,057元，及自113年12月2
12 6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
13 淮許。本件已就原告先位聲明為原告全部勝訴之判決，自無
14 廉就其備位聲明為判決。

15 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，茲酌定相
16 當之擔保金額，予以准許。並依被告聲請宣告得為原告預供
17 擔保而免為假執行。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
19 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　7　　日
22 　　　　　　民事第五庭　　法　官　陳怡親

23 以上正本係照原本作成

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　10　　日
27 　　　　　　書記官　游舜傑

28 附表（周俊明部分）：

編號	期間	每平方公尺申報地價	占用面積(平方公尺)	相當於租金之不當得利(占用面積×申報地價×年息5%×占用期間)
1	105年11月1日起至	2,200元	252.28	32,376元

(續上頁)

01

	106年12月31日止 (共14個月)			
2	107年1月1日起至10年12月31日止 (共4年)	2,300元	252.28	116,049元
3	111年1月1日起至12年10月31日止 (共22個月)	2,400元	252.28	55,502元
5	112年11月1日起至112年11月28日止 (共28日)	2,400元	252.28	2,322元
總計(新臺幣)				206,249元