

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第131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 林琦勝律師

複代理人 黃曉薇律師

被告 建中工程股份有限公司

法定代理人 陳吉輝

訴訟代理人 謝建弘律師

複代理人 陳律均律師

趙天昀律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年3月31日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹市○○段000○○00○○地號土地上，如附圖所示編號A1部分面積669.85平方公尺之辦事處、編號A2部分面積275.34平方公尺之辦事處、編號A3部分面積0.3平方公尺之辦事處、編號B1部分面積118.37平方公尺之員工宿舍、編號B2部分面積93.82平方公尺之員工宿舍、編號C部分面積16.98平方公尺之倉庫、編號F部分面積16.98平方公尺之廢棄鐵皮棚架、編號G部分長度32.01公尺之圍牆、編號H1部分面積799.67平方公尺之水泥、柏油地、編號H2部分面積84.43平方公尺之水泥、柏油地、編號H3部分面積1479.43平方公尺之水泥、柏油地、編號H4及H5部分面積97.11平方公尺之水泥、柏油地、編號H6部分面積66.01平方公尺之水泥、柏油地、編號I1部分面積16.33平方公尺之砂石堆置處、編號I2部分面積138.06平方公尺之砂石堆置處、編號J1部分面積101.77平方公尺之瀝青拌合設備、編號J2部分面積2.69平方公尺之瀝青拌合設備、編號K部分面積124.6平方公

01 尺之鐵皮工廠、編號L部分面積24.92平方公尺之廢棄油槽除
02 去騰空，並將土地返還予原告。

03 二、被告應給付原告新臺幣257,880元，及自民國113年12月24日
04 起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自民國112年6月
05 1日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣17,192元。

06 三、訴訟費用由被告負擔。

07 四、本判決第一項於原告以新臺幣6,877,750元為被告供擔保
08 後，得假執行。但被告如以新臺幣20,633,250元或等值之銀
09 行無記名可轉讓定期存單為原告預供擔保後，得免為假執
10 行。

11 五、本判決第二項於原告以新臺幣85,960元為被告供擔保後，得
12 假執行。但被告如以新臺幣257,880元或等值之銀行無記名
13 可轉讓定期存單為原告預供擔保後，得免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序方面

16 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
17 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚礙被
18 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
19 第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。又不變更訴訟標
20 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變或
21 追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。本件原告起訴時原
22 聲明為：(一)被告應將座落於新竹市古賢段9-2、9-3、9-5、1
23 1、15、17、29-1地號土地上，如原證二略圖所示之圍籬、
24 砂石堆置場、加強磚造樓房、鐵皮棚房、柏油碎石地等地上
25 物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，並將土地返還予原
26 告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）62,118元暨自本件起
27 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息，並自民國111年6月1日起至返還土地之日止，按月給付
29 原告20,706元。嗣經本院會同兩造至現場進行履勘，並經新
30 竹市地政事務所繪製土地複丈成果圖到院後，原告乃具狀更
31 正聲明為如下述貳、一之聲明所示，有民事辯論意旨狀及本

01 院言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第309至310頁、第319
02 頁）。核原告所為金錢給付請求聲明之變更，屬單純擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明；此外，經測量而確定應拆除地上
04 物之位置及面積後，所為之補充及更正事實上之陳述，並非
05 訴之變更及追加，揆諸前揭規定，均應准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：新竹市○○段000○○00地號土地（以下合稱
08 系爭土地，或分別稱9-3、11、17地號土地）係中華民國所
09 有，由原告管理。被告無權占用系爭土地，並於系爭土地如
10 附圖所示編號A1、A2、A3、B1、B2、C、F、G、H1、H2、H
11 3、H4、H5、H6、I1、I2、J1、J2、K、L部分搭建辦事處、
12 員工宿舍、倉庫、鐵皮棚架（已廢棄）、圍牆、鐵皮工廠等
13 地上物，鋪設水泥、柏油地，堆置砂石，暨設置瀝青拌合設
14 備、油槽（已廢棄）等，爰依民法第767條第1項前段、中
15 段規定，請求被告拆除前開地上物，並騰空返還系爭土地。
16 又被告無權占用系爭土地，因此受有相當於租金之不當得
17 利，為此原告依不當得利請求權，並於土地法第97條限度
18 內，按系爭土地申報地價年息百分之5計算，請求被告給付
19 自111年3月1日起至112年5月31日止之不當得利257,880元及
20 自113年12月24日起算之法定遲延利息，並自112年6月1日起
21 至返還土地之日止，按月給付原告17,192元等語。爰聲明：
22 (一)被告應將座落於新竹市○○段000○○00地號土地上，
23 如新竹市地政事務所112年10月3日土地複丈成果圖（即附
24 圖）所示編號A1部分面積669.85平方公尺之辦事處、編號A2
25 部分面積275.34平方公尺之辦事處、編號A3部分面積0.3平
26 方公尺之辦事處、編號B1部分面積118.37平方公尺之員工宿
27 舍、編號B2部分面積93.82平方公尺之員工宿舍、編號C部分
28 面積16.98平方公尺之倉庫、編號F部分面積16.98平方公尺
29 之廢棄鐵皮棚架、編號G部分長度32.01公尺之圍牆、編號H1
30 部分面積799.67平方公尺之水泥、柏油地、編號H2部分面積
31 84.43平方公尺之水泥、柏油地、編號H3部分面積1479.43平

01 方公尺之水泥、柏油地、編號H4及H5部分面積97.11平方公
02 尺之水泥、柏油地、編號H6部分面積66.01平方公尺之水
03 泥、柏油地、編號I1部分面積16.33平方公尺之砂石堆置
04 處、編號I2部分面積138.06平方公尺之砂石堆置處、編號J1
05 部分面積101.77平方公尺之瀝青拌合設備、編號J2部分面積
06 2.69平方公尺之瀝青拌合設備、編號K部分面積124.6平方公
07 尺之鐵皮工廠、編號L部分面積24.92平方公尺之廢棄油槽除
08 去騰空，並將土地返還予原告；(二)被告應給付原告257,880
09 元及自113年12月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之
10 利息，並自112年6月1日起至返還土地之日止，按月給付原
11 告17,192元；(三)原告願供擔保請准予宣告假執行。

12 二、被告答辯：

13 (一)附圖編號I1部分面積16.33平方公尺之砂石堆置處、編號I2
14 部分面積138.06平方公尺之砂石堆置處均係堆置於訴外人甘
15 霖工業股份有限公司所有之新竹市○○段00地號土地，與本
16 案無關；至於附圖編號F部分面積16.98平方公尺之廢棄鐵皮
17 棚架並非被告所設置；關於附圖編號G部分長度32.01公尺之
18 圍牆，經檢視現場照片，長度較短，且應無附圖編號B2後側
19 之部分；又附圖編號A3部分，實際上應非辦事處，而係花園
20 角落。從而，原告訴請被告拆除上開地上物並返還占用土
21 地，應無理由。

22 (二)如認系爭土地之地上物均應予拆除，惟因被告新竹廠區目前
23 承攬國防部空軍司令部之空軍機場跑道之維護改善工程，且
24 其上為被告重要之生產設備、辦公設備，拆卸、移置均須有
25 相當時間進行，綜合考量下被告至少須有2至3年以上時間方
26 能履行完畢，暨原告並無使用之急迫性，被告亦願意在返還
27 系爭土地前給付系爭土地之使用費予原告，爰請求准依民事
28 訴訟法第396條第1項規定酌定2至3年以上之履行期間。

29 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
30 被告願以現金或等值之銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，
31 請准宣告免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張系爭土地為中華民國所有，其為管理機關，被告占
03 用系爭土地如附表一編號1至編號19所示土地坐落地號、附
04 圖所示位置、面積，並於其上搭建如附表一備註欄記載之地
05 上物等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之土地建物查詢
06 資料、地籍圖查詢資料、土地勘查表-使用現況略圖、現場
07 照片及地上建築改良物權屬切結書等件為證（見本院卷第17
08 至32頁、第49至51頁），且經本院於111年12月20日、112年4
09 月25日及112年10月3日三次會同兩造及新竹市地政事務所地
10 政人員至現場進行勘測明確，並有本院勘驗筆錄及新竹市地
11 政事務所112年10月16日新地測字第1120008789號函暨檢附
12 之土地複丈成果圖（即附圖）附卷可參（見本院卷第111至1
13 13頁、第177至178頁、第224-3至224-4頁、第235頁），堪
14 信為真實。

15 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
17 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又物之拆
18 除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之
19 人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上第2053號判決
20 意旨參照）。另以無權占有為原因，請求返還土地者，占有
21 人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
22 辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
23 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
24 （最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號
25 判決意旨參照）。查系爭土地為中華民國所有，並由原告管
26 理，而被告就附表一編號1至編號19備註欄所示之地上物具
27 有事實上處分權乙節，業據本院會同兩造至現場勘驗無誤，
28 且經新竹市地政事務所測量人員依前開地上物坐落位置、範
29 圍、面積等進行實地鑑測，被告空言辯稱附圖編號I1、I2部
30 分之砂石堆置處係位於訴外人土地上及附圖編號G部分之圍
31 牆長度與現況不符，實難採信；又被告於本院111年12月20

01 日勘驗期日既已到場自承附圖編號A3、F部分之地上物分別
02 為被告公司新竹辦事處建物之一部分及被告公司曾使用之鐵
03 棚（見本院卷第112頁），則縱認該地上物僅作花圃使用或
04 現已廢棄而未使用，均不影響被告就該等地上物之事實上處
05 分權。綜上足認被告占用系爭土地如附表一編號1至編號19
06 所示地號土地、附圖所示位置、面積等，乃屬無權占用。準
07 此，原告本於民法第767條第1項前段及中段規定，訴請被告
08 應將系爭土地如附表一編號1至編號19所示土地坐落地號、
09 附圖所示位置、面積及備註欄記載之地上物除去騰空，並將
10 土地返還予原告，洵屬正當，應予准許。

11 (三)被告雖辯稱本件相關地上物之拆除騰空及返還土地非長期間
12 不能履行，請審酌民事訴訟法第396條第1項規定，酌定至少
13 3年之履行期間云云。按判決所命之給付，其性質非長期間
14 不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於
15 判決內定相當之履行期間或命分期給付，固為民事訴訟法第
16 396條第1項前段所明定。惟查，被告前於109年及110年間曾
17 向原告申租系爭土地，經原告以被告無權占有系爭土地之現
18 況均係作為砂石廠營業使用，依「國有非公用不動產租賃作
19 業注意事項」第2點第1項規定，不得依國有財產法第42條第
20 1項規定核辦出租，並請被告儘速騰空地上物交還土地等
21 語，有被告新竹辦事處111年5月18日台財產中新二第000000
22 00000號函在卷可參（見本院卷第53至54頁），且原告自111
23 年6月20日本件訴訟迄今將近3年，是斟酌被告之境況應有充
24 分時間將其無權占用系爭土地之地上物除去騰空另尋其他處
25 所以為營業使用。抑且，依被告提出之開工報告表及空軍第
26 二戰術戰鬥機聯隊114年1月8日空二聯後字第1130317815號
27 函暨所附資料所示（見本院卷第229頁、第347至351頁），
28 被告所指承攬工程部分，係於原告否准被告申請承租系爭土
29 地後始為開工，堪認被告斯時已知無法承租系爭土地，卻仍
30 逕自投標承攬上開工程，事後再據此為由請求本院就本件拆
31 屋還地判決酌定2至3年以上之履行期間，即有可議之處。被

01 告復未舉證本件性質上有何非長期間不能履行之情事，是被
02 告此部分抗辯，洵難採取。

03 (四)第按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可能
05 獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年
06 台上字第1695號判決意旨參照）。城市地方房屋之租金，以
07 不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第9
08 7條第1項定有明文，上開規定，於租用基地建築房屋準用
09 之，同法第105條亦定有明文。所謂土地及建築物之總價
10 額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價，建
11 築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又所謂法
12 定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規
13 定所申報之地價。此外，基地租金之數額，除以基地申報地
14 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占
15 有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
16 比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參
17 照）。上開條文固係針對城市地方房屋所訂定之標準，但其
18 以不超過土地申報地價年息10%為上限，係限制租金之最高
19 額，舉重以明輕，相較之下，經濟效益遠不如城市地方之非
20 城市地方基地之租賃，其租金標準亦應參照上開計算基礎，
21 不得超過土地申報價額年息10%。本院審酌系爭土地使用分
22 區及使用地類別均為特定農業區及農牧用地，111年1月公告
23 土地現值為每平方公尺5,000元，當期申報地價均為1,000
24 元，又系爭土地位於頭前溪、公道五路旁，附近為水利地、
25 農地，無商業活動，距離新竹火車站、市區約5公里（約15
26 分鐘車程）等情，有土地登記公務用謄本及本院111年12月2
27 0日勘驗筆錄等在卷可參（見本院卷第91至97頁、第112
28 頁），是本院依照系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用
29 途及土地價值等因素，認原告主張按系爭土地當年度每平方
30 公尺申報地價年息之5%計算被告無權占有系爭土地所受相當
31 於租金之利益，核屬相當。次查，被告占用系爭土地如附表

01 二所示之面積，是原告請求被告給付自111年3月1日起至112
02 年5月31日止，相當於租金之不當得利共257,880元（如附表
03 二所示），及自112年6月1日起至返還占用土地之日止，按
04 月給付相當於租金之不當得利17,192元（如附表二所示），
05 均有理由，應予准許。

06 (五)綜上所述，原告依民法第767條、第179條之規定，請求被告
07 將應將系爭土地上，如附表一編號1至編號19所示土地坐落
08 地號、附圖所示位置、面積及備註欄記載之地上物除去騰
09 空，並將土地返還予原告，另應給付原告257,880元及自113
10 年12月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨
11 自112年6月1日起至返還土地之日止，按月給付原告17,192
12 元，均有理由，應予准許。

13 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
14 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
15 爰不一一論述，附此敘明。

16 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，經核於
17 法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 12 日

20 民事第一庭 法官 潘韋廷

21 以上正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 12 日

25 書記官 陳佩瑩

26 附表一：

27

編號	各該地上物坐落附圖所示位置	土地坐落地號（新竹市古賢段）	面積（平方公尺）	備註欄
1	A1	11	669.85	辦事處
2	A2	9-3	275.34	辦事處
3	A3	9-3	0.3	辦事處

(續上頁)

01

4	B1	17	118.37	員工宿舍
5	B2	9-3	93.82	員工宿舍
6	C	11	16.98	倉庫
7	F	9-3	16.98	廢棄鐵皮棚架
8	G	9-3	長度32.01公尺	圍牆
9	H1	11	799.67	水泥、柏油地
10	H2	11	84.43	水泥、柏油地
11	H3	9-3	1479.43	水泥、柏油地
12	H4及H5	17	97.11	水泥、柏油地
13	H6	9-3	66.01	水泥、柏油地
14	I1	17	16.33	砂石堆置處
15	I2	9-3	138.06	砂石堆置處
16	J1	9-3	101.77	瀝青拌合設備
17	J2	11	2.69	瀝青拌合設備
18	K	11	124.6	鐵皮工廠
19	L	9-3	24.92	廢棄油槽
合計			4126.66	

02

附表二：

03

編號	地號	總占用面積 (平方公尺)	申報地價 (元/平方公尺)	年息	每月不當得利金額 (元以下無條件捨去)	111年3月1日起至112年5月31日止
1	9-3	2196.63	1,000元	5%	9,152元	137,280元
2	11	1698.22	1,000元	5%	7,075元	106,125元
3	17	231.81	1,000元	5%	965元	14,475元
合計		4126.66			17,192元	257,880元