

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第413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 彭成青律師

被告 林駱滿美

三貿機械工業股份有限公司

法定代理人 林坤德

共同

訴訟代理人 黃文崇律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年8月13日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告三貿機械工業股份有限公司應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地上如附圖所示紫色實線圍牆，面積二點五〇平方公尺、綠色範圍水泥空地，面積一〇八點二五平方公尺、藍色範圍工廠，面積四二七點四五平方公尺、橘色範圍鐵皮倉庫，面積一點八三平方公尺均拆除，並刨除上開水泥空地回復原狀後，與被告林駱滿美共同將上開占用之土地騰空返還予原告。

二、被告三貿機械工業股份有限公司應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地上如附圖所示紫色實線圍牆，面積二點五四平方公尺、綠色範圍水泥空地，面積七九點〇一平方公尺、藍色範圍工廠，面積〇點一七平方公尺、橘色範圍鐵皮倉庫，面積一〇點三二平方公尺均拆除，並刨除上開水泥空地回復原狀後，將上開占用之土地騰空返還予原告。

三、被告2人應自民國一一二年一月十四日起至被告三貿機械工業股份有限公司拆除第一項所示地上物，由被告2人共同返還占用土地予原告之日止，按月共同給付原告新臺幣肆佰玖

- 01 拾伍元。
- 02 四、被告三貿機械工業股份有限公司應自民國一一二年二月一日  
03 起至拆除第二項所示地上物並返還占用土地予原告之日止，  
04 按月給付原告新臺幣捌拾肆元。
- 05 五、訴訟費用由被告負擔。
- 06 六、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬貳仟元為被告2人供  
07 擔保後，得假執行；但被告2人如以新臺幣壹佰貳拾玖萬陸  
08 仟零柒拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 09 七、本判決第二項於原告以新臺幣柒萬肆仟元為被告三貿機械工  
10 業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告三貿機械工業  
11 股份有限公司如以新臺幣貳拾貳萬零捌佰玖拾陸元為原告預  
12 供擔保後，得免為假執行。
- 13 八、本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹佰柒拾元  
14 為被告2人供擔保後，得假執行；但被告2人如以新臺幣肆佰  
15 玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 16 九、本判決第四項各到期部分，於原告每期以新臺幣參拾元為被  
17 告三貿機械工業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告  
18 三貿機械工業股份有限公司如以新臺幣捌拾肆元為原告預供  
19 擔保後，得免為假執行。

20 事實及理由

21 壹、程序方面

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
23 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，或不甚礙  
24 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255  
25 條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。查原告起訴  
26 時，訴之聲明原為：(一)、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段  
27 000地號土地（下稱系爭267地號土地）上如民事起訴狀附圖  
28 （見本院卷第17頁）所示黃色區域、面積655平方公尺之地  
29 上物拆除回復原狀後，將土地返還予原告。被告並應自民國  
30 112年1月14日起至返還上述土地之日止，按月給付新臺幣  
31 （下同）600元予原告。(二)、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○

01 ○段000地號土地（下稱系爭265地號土地）上如民事起訴狀  
02 附圖所示紅色區域、面積100公尺之地上物拆除回復原狀  
03 後，將土地返還予原告。被告並應自112年2月1日起至返還  
04 上述土地之日止，按月給付91元予原告。(三)、原告願供擔保  
05 請宣告准予假執行（見本院卷第10頁）。嗣於本院囑託新竹  
06 縣新湖地政事務所測量並繪製複丈日期112年7月10日之土地  
07 複丈成果圖（見本院卷第119頁）即附圖後，原告於113年7  
08 月11日變更上開第(一)、(二)項聲明為：(一)、被告三貿機械工業  
09 股份有限公司（下稱三貿公司）應將坐落系爭267地號土地  
10 上如附圖所示圍牆範圍（面積2.5平方公尺）、水泥空地  
11 （面積108.25平方公尺）、工廠（面積427.45平方公尺）、  
12 鐵皮倉庫（面積1.83平方公尺）之地上物（下合稱系爭267  
13 地上物）拆除並刨除水泥地回復原狀後，與被告林駱滿美共  
14 同將土地騰空返還予原告。被告2人並應自112年1月14日起  
15 至返還上述土地之日止，每月共同給付495元予原告。(二)、  
16 被告三貿公司應將坐落系爭265地號土地上如附圖所示圍牆  
17 範圍（面積2.54平方公尺）、水泥空地（面積79.01平方公  
18 尺）、工廠（面積0.17平方公尺）、鐵皮倉庫（面積10.32  
19 平方公尺）之地上物（下合稱系爭265地上物）拆除並刨除  
20 水泥地回復原狀後，將土地騰空返還予原告。被告三貿公司  
21 並應自112年2月1日起至返還上述土地之日止，每月給付84  
22 元予原告（見本院卷第170、171頁）。核原告上開第(一)、(二)  
23 項聲明之變更，均係基於其主張被告2人無權占用原告所管  
24 理土地所為之請求，其請求之基礎事實同一，且原告所為金  
25 錢請求聲明之變更，屬單純減縮應受判決事項之聲明，另上  
26 開聲明之變更，亦不妨礙被告之防禦及本件訴訟之終結，揆  
27 諸前揭規定，均應准許。

## 28 貳、實體方面

### 29 一、原告主張：

30 (一)、系爭265、267地號土地（下合稱系爭二筆土地）為原告所管  
31 理之國有土地，被告林駱滿美於94年2月10日提出實際耕作

01 切結書，向原告申請承租系爭267地號土地，經原告於94年4  
02 月26日經現場勘查確認為種植作物使用後，雙方遂簽訂國有  
03 耕地放租租賃契約書，由原告將該筆土地其中面積約655平  
04 方公尺部分（下稱系爭租賃土地），出租予被告林駱滿美，  
05 約定租期至103年12月31日止（下稱第一次租約），第一次  
06 租約屆期前之103年12月30日，被告林駱滿美向原告提出續  
07 租申請書，切結其就系爭租賃土地確係自任耕作使用、無擅  
08 自變更使用情事，經原告審核證件符合後，即於同日即103  
09 年12月30日與被告林駱美滿，就系爭租賃土地簽訂國有耕地  
10 放租租賃契約書，租約期限自104年1月1日起至113年12月31  
11 日止（下稱第二次租約）。是原告對於第二次租約之簽訂，  
12 僅依被告林駱滿美提出之文件作書面審查，並未到現場履  
13 勘，更不知系爭租賃土地已遭變更施建廠房使用。

14 (二)、依第二次租約約定，被告林駱滿美承租系爭租賃土地後，應  
15 自任耕作並種植農作物使用，不得作違背法令規定或契約約  
16 定之方式使用，原告於111年間勘查系爭租賃土地時，發現  
17 該部分土地，竟由被告三貿公司使用，並搭建如附圖所示系  
18 爭267地上物，合計占用540.03平方公尺，與前開約定不  
19 符，原告乃函請被告林駱滿美應於112年1月13日前拆除系爭  
20 267地上物並恢復耕作，惟被告林駱滿美於期限屆至後，並  
21 未拆除地上物恢復耕作，原告遂再發函通知被告林駱滿美自  
22 112年1月13日起終止第二次租約，是原告與被告林駱滿美就  
23 系爭租賃土地之租約關係，已因原告合法終止而消滅，被告  
24 2人係無權占用系爭267地號土地，原告爰依第二次租約第4  
25 條第22點第1項、民法第455條、第767條第1項前段、中段等  
26 規定，擇一請求被告林駱滿美；依民法第767條第1項前段、  
27 中段規定，請求被告三貿公司應將系爭267地上物拆除並刨  
28 除水泥地面回復原狀後，與被告林駱滿美共同將上開占用之  
29 系爭267地號土地返還予原告。又被告三貿公司另亦自始無  
30 權占用原告所管理之系爭265地號土地，並在其上設置如附  
31 圖系爭265地上物，合計占用該筆土地達92.04平方公尺，原

01 告亦依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告三貿公  
02 司應將系爭265地上物拆除並刨除水泥地面回復原狀後，將  
03 該筆占用之土地返還予原告。又原告另依民法第179條不當  
04 得利之規定，按申報地價年息5%計算，就被告2人無權占用  
05 系爭267地號土地部分，請求被告2人自112年1月14日起至返  
06 還所占用系爭267地號土地之日止，按月共同給付495元之不  
07 當得利（計算式：占用面積540.03平方公尺×申報地價每平  
08 方公尺220元×5%÷12）予原告；就被告三貿公司無權占用系  
09 爭265地號土地部分，請求被告三貿公司自112年2月1日起至  
10 返還所占用系爭265地號土地之日止，按月給付84元（計算  
11 式：占用面積92.04平方公尺×申報地價每平方公尺220元×5%  
12 ÷12）之不當得利予原告。

13 (三)、原告本件之請求，係權利之正當行使，並無權利濫用或違反  
14 誠信原則之情形。且係被告林駱滿美向原告承租系爭267地  
15 號土地在先，被告三貿公司越界占用系爭二筆土地搭建廠房  
16 等在後，被告三貿公司顯係故意越界占用系爭二筆土地，且  
17 以現今之工程及結構補強技術，被告三貿公司拆除占用系爭  
18 二筆土地之廠房，並無困難，亦不會導致廠房之其他部分坍  
19 塌，另系爭二筆土地為農牧及水利用地，涉及農業糧食穩定  
20 及水利安全等公共利益，其利益遠大於被告2人因拆除部分  
21 廠房所受之損失，是本件並無民法第796條之1第1項本文規  
22 定之適用。又系爭267地號土地為農物用地，本需做農業使  
23 用，則第二次租約，約定被告林駱滿美不得將該承租土地作  
24 農用以外之用途使用，違反者原告得終止租約等內容，顯合  
25 法有據，並無對被告林駱滿美有顯失公平之情形，被告主張  
26 該等約定依民法第247條之1規定而無效，原告據以終止租約  
27 無效云云，自無理由。另本件亦無訂定被告履行期之必要，  
28 縱需給予被告履行期間，最長亦以2個月為必要等語。並聲  
29 明：如上述變更後訴之聲明所載。

30 二、被告之答辯：

31 (一)、被告三貿公司早於93年12月6日，即在與系爭265、267地號

01 土地相鄰，為被告林駱滿美所有之○○段289、291、293、2  
02 94地號土地（下均逕稱地號）取得建造執照，興建目前被告  
03 三貿公司之廠房，因被告公司從事飛機輪胎機械製造產業，  
04 需使用長型生產線（機台），僅前述土地長度不足，故建廠  
05 時即越界建至系爭二筆土地之一部，被告三貿公司為求能合  
06 法使用越界之廠房，乃由被告三貿公司董事長之妻，即被告  
07 林駱滿美，出面向改制前財政部國有財產局台灣中區辦事處  
08 新竹分處，承租廠房所在之系爭267地號土地一部，經該分  
09 處派員到場勘查後同意出租，並與被告林駱滿美簽訂第一次  
10 租約，雙方當時並合意於上開廠房興建後，再依規定申請變  
11 更系爭二筆土地之地目為丁種建築用地，以增加該2筆土地  
12 之價值與利用經濟，被告三貿公司亦可合法使用該等土地，  
13 雙方均蒙受其利。豈料原告將系爭267地號土地，出租予被  
14 告林駱滿美後迄今長達18年，均未辦理地目變更，嗣於103  
15 年12月30日換約時，亦明知系爭二筆土地部分為廠房用地，  
16 仍與被告林駱滿美簽訂第二次租約，已使承租人即被告林駱  
17 滿美，正當信任原告已不欲行使其土地權利，詎料原告却因  
18 近年來國土計畫法施行，國有土地管理趨向嚴格，始以被告  
19 林駱滿美違約使用承租之土地為由終止租約云云，應認原告  
20 之終止租約，違反民法第148條第2項誠實信用原則而失效。  
21 另第二次租約有關承租人應無變更使用情事，違者租約無效  
22 或出租人得終止租約等約定，亦屬對承租人即被告林駱滿美  
23 有重大不利益之定型化契約條款，依民法第247條之1規定，  
24 該部分約定亦屬無效，則原告依該等約定，於112年2月8日  
25 發函對被告林駱滿美為終止租約之意思表示，並不生效力。  
26 何況原告當時寄發終止租約函時，並未寄至被告林駱滿美第  
27 二次租約之簽約址及其當時之戶籍址（即新竹市○○路○段  
28 000號），其送達不合法，是原告終止租約之意思表示未生  
29 效力，雙方間就系爭267地號土地之租約關係仍有效存在，  
30 被告自非無權占用該土地。

31 (二)、又拆除占用系爭二筆土地之廠房部分，將影響該整棟廠房之

01 結構安全，會致整棟廠房坍塌，致嚴重影響被告公司之營運  
02 及其70多個員工之家庭生計，原告却僅是收回年租金一千多  
03 元之土地，且該等土地對外無法聯絡為袋地，亦無何經濟利  
04 益，則原告本件之請求及權利之行使，亦有民法第148條第1  
05 項權利濫用之情形，即不應准許。況系爭二筆土地，業經新  
06 竹縣政府及新豐鄉公所，認定無保留公用必要，是系爭26  
07 5、267地上物拆除與否，已與任何公共利益無關，且因該等  
08 土地為死地，原告拆除系爭265、267地上物，收回上開土地  
09 後，根本無法利用或再出租他人耕作，對其無任何利益，但  
10 對被告三貿公司而言，拆除上開地上物，將使整個廠房坍塌，  
11 致其公司整個飛機輪胎機械工廠停產損失重大，我國將  
12 失去唯一一家有能力製造飛機輪胎機械製造工業之廠商，已  
13 涉及公共利益，應有民法第796條之1第1項本文規定之適  
14 用，應判決免除拆除系爭265、267地上物，被告2人亦願依  
15 同條第2項規定，向原告價購系爭265、267地上物占用之土  
16 地。

17 (三)、如本院仍認被告2人有拆除系爭地上物等，並返還土地予原  
18 告之義務，亦請斟酌被告三貿公司上開廠房內機台設備龐  
19 大，拆遷轉移不易，非長時間不能履行，被告三貿公司又是  
20 台灣及亞洲唯一認證合格之飛機輪胎機械製造工廠，多年來  
21 為國家經濟及科技發展作出重大貢獻等情，依民事訴訟法第  
22 396條規定，訂履行期為5年。並聲明：1、原告之訴及假執行  
23 之聲請均駁回；2、如受不利之判決，被告願供擔保請准宣  
24 告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)、系爭二筆土地為中華民國所有，由原告擔任管理人，其中  
27 系爭267地號土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為  
28 農牧用地，系爭265地號土地之使用分區為一般農業區，使  
29 用地類別為水利用地（見本院卷第21、29頁）。

30 (二)、被告三貿公司於93年12月6日，在與系爭二筆土地相鄰，為  
31 被告林駱滿美所有之同段289、291、292、293、294地號土

01 地上取得建造執照，嗣並在上開土地上建造該公司之廠房  
02 （見本院卷第41頁）。

03 (三)、被告林駱滿美前向原告承租系爭267地號土地之系爭租賃土  
04 地，雙方於94年5月31日簽訂第一次租約，約定租期自94年4  
05 月1日起至103年12月31日止（見本院卷第43-45頁）。

06 (四)、原告與被告林駱滿美於103年12月30日簽訂第二次租約，約  
07 定由被告林駱滿美向原告承租系爭267地號土地之系爭租賃  
08 土地，租期自104年1月1日起至113年12月31日止（見本院卷  
09 第19-20頁）。

10 (五)、被告三貿公司於289、291、292、293、294地號土地上興建  
11 之廠房，現今有部分範圍（即系爭265、267地上物）占用系  
12 爭二筆土地，其中系爭265地上物，係占用系爭265地號土地  
13 如附圖所示紫色實線為圍牆範圍（面積2.54平方公尺）、綠  
14 色範圍為水泥空地（面積79.01平方公尺）、藍色範圍為工  
15 廠（面積0.17平方公尺）、橘色範圍為鐵皮倉庫（面積10.3  
16 2平方公尺），合計92.04平方公尺（計算式：2.54平方公尺  
17 +79.01平方公尺+0.17平方公尺+10.32平方公尺=92.04  
18 平方公尺）；系爭267地上物，係占用系爭267地號土地如附  
19 圖所示紫色實線為圍牆範圍（面積2.50平方公尺）、綠色範  
20 圍為水泥空地（面積108.25平方公尺）、藍色範圍為工廠  
21 （面積427.45平方公尺）、橘色範圍為鐵皮倉庫（面積1.83  
22 平方公尺），合計540.03平方公尺（計算式：2.50平方公尺  
23 +108.25平方公尺+427.45平方公尺+1.83平方公尺=540.  
24 03平方公尺），此已據本院會同兩造履勘現場並囑託地政人  
25 員測量屬實，有勘驗筆錄、現場照片，及新湖地政事務所檢  
26 送之複丈成果圖即附圖在卷可佐（見本院卷第89-105頁、第  
27 119頁）。

28 四、兩造之爭點及本院之判斷：

29 原告起訴主張被告林駱滿美向原告承租系爭267地號土地  
30 後，有違反租約約定之情事，經原告合法終止租約後，被告  
31 林駱滿美迄未返還上開土地，及被告三貿公司系爭265、267



01 地上物占用系爭265、267地號土地，均無合法占用之權源，  
02 故請求被告三貿公司拆除上開地上物，並由被告2人返還無  
03 權占用之系爭267地號土地、被告三貿公司返還無權占用之  
04 系爭265地號土地，及請求被告2人給付相當於租金之不當得  
05 利，為被告2人所否認，並以前揭情詞置辯。茲本件兩造間  
06 有爭執應予以審究者，在於：(一)、原告終止第二次租約，是  
07 否合法有效？原告終止上開租約，是否因違反誠信原則而無  
08 效？(二)、被告林駱滿美占用系爭267地號土地，及被告三貿  
09 公司以系爭265、267地上物占用系爭265、267地號土地，有  
10 無合法占有之權源？原告依民法第767條之規定，請求被告  
11 三貿公司拆除系爭265、267地上物，被告等2人返還占用之  
12 系爭267地號土地，及被告三貿公司返還占用之系爭265地號  
13 土地，有無理由？原告之請求是否構成權利濫用而不應准  
14 許？系爭265、267地上物占用系爭265、267地號土地，是否  
15 有民法第796條之1第1項本文規定之適用？(三)、原告請求被  
16 告2人給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有，原告  
17 得請求被告給付之不當得利金額為多少？爰予以論述如下。

18 (一)、原告終止第二次租約，是否合法有效？原告終止上開租約，  
19 是否因違反誠信原則而無效？

20 1、經查，系爭267地號土地之使用分區為一般農業區，使用地  
21 類別為農牧用地，已如前述，又被告林駱滿美係於94年2月1  
22 0日，提出原證7之實際耕作切結書，向原告申請承租系爭26  
23 7地號之系爭租賃土地，經原告派員於同年4月26日現場勘  
24 查，確認被告林駱滿美確在系爭租賃土地內種植作物後，雙  
25 方乃就系爭267地號土地簽訂第一次租約，於該租約內，已  
26 載明該租賃土地之正產物為甘薯，於租約第五條特約事項第  
27 5點並約定：承租土地，承租人確係自任耕作，種植農作物使  
28 用，無擅自變更使用情事，如有虛偽不實，願負法律責任，  
29 並承認租約無效，交還土地等情，有被證2第一次租約、原  
30 證7實際耕作切結書、原證8土地勘查表、相片、地籍圖影本  
31 在卷可憑（見本院卷第第43-45頁、178-185頁）。可見原告

01 當時出租系爭租賃土地予被告林駱滿美，係約定供其種植農  
02 作物使用。被告林駱滿美雖辯稱：其94年間向原告承租系爭  
03 租賃土地時，原告已知悉被告林駱滿美係欲承租作為被告三  
04 貿公司廠房用地，雙方當時已合意，待被告三貿公司廠房興  
05 建後，再依規定申請變更系爭二筆土地之地目為丁種建築用  
06 地云云，然此為原告所否認，而被告不僅就此並未舉證證  
07 明，且經核亦與前述被告林駱滿美於94年間，向原告承租系  
08 爭租賃土地之前述情形，及第一次租約上開之約定內容顯然  
09 不合，是被告上開所辯之情，應不可採。

10 2、次查，被告林駱滿美於第一次租約到期前，與原告所續訂之  
11 第二次租約，其中第5條特約事項第5點、四其他約定事項第  
12 第11條、第12條第1點、21條第9點，業已分別約定：承租土  
13 地，承租人確係自任耕作，種植農作物使用，無擅自變更使  
14 用情事，如有虛偽不實，願負法律責任，並承認租約無效，  
15 交還土地，絕無異議；租賃耕地，承租人應自任耕作種植農  
16 作物（或畜牧）之用，如需興建相關之農業（或畜牧）設  
17 施，應事先徵得放租機關同意；承租人使用租賃耕地，應不  
18 得作違背法令規定或約定用途之使用；不適用耕地三七五減  
19 租條例之耕地租約，有下列情形之一者，放租機關得終止租  
20 約：9、承租人違背本租約約定時，亦有原證1第二次租約影  
21 本在卷可稽（見本院卷第19-20頁）。惟查，被告林駱滿美  
22 於103年間與原告續訂租約，向原告承租系爭267地號土地之  
23 系爭租賃土地後，現系爭267地號土地，遭其配偶擔任負責  
24 人之被告三貿公司，以系爭267地上物占用如前述附圖所示  
25 之範圍，為兩造所不爭執【見不爭執事項(五)】，顯見被告林  
26 駱滿美承租系爭267地號土地後，未依上開租約第5條特約事  
27 項第5點、四其他約定事項第第11條、第12條第1點之約定，  
28 在該土地上種植農作物並自任耕種，反而擅自讓另一被告在  
29 其上興建前述之地上物，顯已違反雙方間租賃契約上開之約  
30 定。又原告就被告林駱滿美之上開違約情形，前經催告被告  
31 林駱滿美應於112年1月13日前，拆除土地上地上物恢復耕作

01 使用，逾期未辦理即終止雙方間之租賃關係，有原告所提其  
02 寄予被告林駱滿美之原證3之111年12月21日台財產中新二字  
03 第11107086930號函、原證4之112年2月8日台財產中新二字  
04 第11226002060號函及掛號郵件收件回執影本在卷可稽（見  
05 本院卷第23-27頁），且原告係依據原證6被告林駱滿美於11  
06 1年12月12日向原告之申請書上所載其地址，即新竹縣○○  
07 鄉○○路0000號該址，向被告林駱滿美為上開原證3、原證4  
08 函文之送達，此有原證6申請書影本在卷可參（見本院卷第7  
09 9頁），是原告就上開原證3、原證4函文，自己合法送達予  
10 被告林駱滿美。從而，原告主張其因被告林駱滿美違反系爭  
11 租賃土地租約約定之使用方式，已以原證3、原證4函文之送  
12 達被告林駱滿美，合法終止雙方間系爭租賃土地之租約關係  
13 乙節，即非無憑。

14 3、被告林駱滿美雖另辯稱：原告於續租土地予被告林駱滿美  
15 前，早已知悉伊未在租賃土地上種植農物，而係供另一被告  
16 建廠用地使用，却仍同意與伊續約簽訂第二次租約，嗣後再  
17 以伊未作農用違反租約而終止租約，已違反誠信原則，該終  
18 止租約行為係屬無效云云，然為原告所否認。按行使權利，  
19 履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項固有明  
20 文。經查，原告否認其於初次出租系爭租賃土地予被告林駱  
21 滿美後續租之前，已知悉被告林駱滿美未耕種使用租賃土  
22 地，而係提供予另一被告建廠使用；且原告主張於第一次租  
23 約屆期前即103年12月30日，被告林駱滿美向原告提出原證9  
24 續租申請書，切結其確係在承租土地自任耕作種植農作物使  
25 用、無擅自變更使用情事，原告核閱被告林駱滿美提出之文  
26 件，作書面審核係相符，並未到現場履勘，即於同日與被告  
27 林駱滿美簽訂第二次租約之情，亦有原告提出之原證9續租  
28 申請書影本在卷可證（見本院卷第186頁），而被告亦未再  
29 舉證原告於續租土地予被告林駱滿前，已知悉出租土地上蓋  
30 有前述廠房，及原告於續租前，確有至現場履勘之事實存  
31 在。參以系爭267地號土地之面積有5千多平方公尺，遭占用

01 作為廠房之該部分土地，係其中一部分，又係在該筆土地位  
02 於南側之一隅，旁邊即為河道之水利用地即系爭265地號土  
03 地，並為同段之290-1、290、291等地號土地所阻隔，且位  
04 屬偏僻，原告本不易發現該部分土地遭廠房所占用等情，亦  
05 有附圖及現場照片在卷可參（見本院卷第95-105、119  
06 頁），是原告主張其於續租前，並不知出租土地遭蓋有廠房  
07 之情，應堪以信實。又因系爭267地號土地，屬於農牧用  
08 地，則原告於第二次租約中，為承租人即被告林駱滿美就租  
09 得之土地要作為農用，違反時出租人得終止租約之約定，自  
10 屬合法及合理有據，對被告林駱滿美亦無顯失公平或該當民  
11 法第247條之1所列各款規定之情形，被告林駱滿美辯稱上開  
12 約定該當民法第247條之1之規定而無效云云，洵不可採，且  
13 被告以原告於租續前，已知悉系爭租賃土地上蓋有廠房等地  
14 上物該情，據以辯稱原告終止第二次租約，其終止權之行使  
15 違反誠信原則而無效云云，亦不可採。從而，被告林駱滿美  
16 就系爭租賃土地，與原告間之第二次租約關係，已因原告合  
17 法終止而消滅，應堪以認定為實在。

18 (二)、被告林駱滿美占用系爭267地號土地，及被告三貿公司以系  
19 爭265、267地上物占用系爭265、267地號土地，有無合法占  
20 有之權源？原告依民法第767條之規定，請求請求被告三貿  
21 公司拆除系爭265、267地上物，被告等2人返還占用之系爭2  
22 67地號土地，及被告三貿公司返還占用之系爭265地號土  
23 地，有無理由？原告之請求是否構成權利濫用而不應准許？  
24 系爭265、267地上物占用系爭265、267地號土地，是否有民  
25 法第796條之1第1項本文規定之適用？

26 1、按所有人對於無權佔有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
28 段及中段已定有明文。依上所述，系爭265、267地號土地為  
29 中華民國所有，並由原告所管理，且原告與被告林駱滿美  
30 間，就系爭租賃土地之租約關係，已經原告合法終止而失  
31 效，另被告三貿公司之系爭265、267地上物，亦占用系爭26

01 5、267地號土地，如附圖所示前述之位置及面積，而被告2  
02 人未能舉證其等占用系爭267地號土地、被告三貿公司占用  
03 系爭265地號土地，有何合法之權源，原告主張其等係無權  
04 占用，應堪以認定。則原告進而依上開之規定，訴請被告三  
05 貿公司拆除占用系爭二筆土地之系爭265、267地上物，及刨  
06 除其中之水泥空地，並請求被告2人將占用之系爭267地號土  
07 地、被告三貿公司將占用之系爭265地號土地，遷讓返還予  
08 原告，即屬有據。

09 2、至被告雖辯稱：原告本件之請求屬權利濫用，且本件有民法  
10 第796條之1第1項本文規定之適用，原告不得請求被告拆屋  
11 還地，然為原告所否認。按權利之行使，不得違反公共利  
12 益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有規  
13 定，惟按「民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人  
14 為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而  
15 苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。」  
16 （最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。故權利濫  
17 用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權  
18 利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行  
19 使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權  
20 利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。經  
21 查，被告2人無權占用系爭267地號土地之面積，已達540.03  
22 平方公尺，被告三貿公司無權占用系爭265地號土地，已達9  
23 2.04平方公尺，其等占用土地之面積非小，其上並坐落有被  
24 告三貿公司所有之系爭267、265地上物，且系爭267地號土  
25 地之使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，系爭  
26 265地號土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為水利  
27 用地，均已如前述，則原告基於上開土地管理人之地位，為  
28 維護其代為行使之所有權人權能，並讓該等土地能依法規所  
29 為之編定用途使用，因而訴請無權占用該等土地之被告拆除  
30 地上物並返還土地，乃其權利合法正當之行使。縱認被告三  
31 貿公司占用系爭二筆土地之廠房遭拆除，短期內會影響到其

01 公司原放置於該處之飛機輪胎製造機械之生產及運作，然亦  
02 難認原告此一權利行使行為，係以損害被告為其主要目的，  
03 自不構成權利濫用。又按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰  
04 地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人  
05 利益，免為全部或一部之移去或變更，但土地所有人故意逾  
06 越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項固亦定有明  
07 文。惟依該條項規定之立法理由：「對於不符合第七百九十  
08 六條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房  
09 屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。  
10 為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字  
11 第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如  
12 參酌都市計畫法第三十九條規定，考慮逾越地界與鄰地法定  
13 空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變  
14 更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。  
15 但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公  
16 平，爰增訂第一項。」之說明，可知本條項實質上乃土地所  
17 有人行使物上請求權應符合民法第148條第1項規定之具體化  
18 規範。且民法第796條之1第1項規定之法律衡平關鍵及核心  
19 價值，乃在於若令土地所有權人拆除，是否嚴重影響社會經  
20 濟價值判斷及造成權益之重大損害，始得衡平考量無權占用  
21 者及鄰地所有權人正當權利行使之利害輕重，併兼顧整體社  
22 會經濟之發展，而免予拆除，惟若無權占用者之侵害可歸責  
23 性高，則仍應保障鄰地所有權人正當權益之行使，以免造成  
24 過度保障無權占有者權益之失衡現象。經查，系爭265、267  
25 地上物，其中屬工廠部分，係位在被告三貿公司廠房之西北  
26 側，屬該廠房之末端，廠房為鋼板頂，高約13米，沒有隔樓  
27 層，目前廠房內擺放被告三貿公司生產輪胎之機器，廠房天  
28 花板底下有天車（吊車），系爭267、265地上物之其餘部  
29 分，則為上開廠房外之圍牆、水泥空地及鐵皮倉庫之情，有  
30 本院112年7月10日勘驗筆錄、現場照片、空照圖及附圖在卷  
31 可參（見本院卷第93-105頁、第119頁），則考量系爭265、

01 267地上物屬廠房部分，僅係屬被告三貿公司該整棟廠房之  
02 小部分（參照本院卷第105頁之空照圖及第119頁之附圖），  
03 且位在廠房之一角及尾端，以現今之結構支撐及工程拆除技  
04 術，已難認拆除占用系爭二筆土地之廠房部分，會導致該整  
05 棟廠房整體之結構安全受到破壞，造成整棟廠房全部坍塌，  
06 致被告三貿公司之營運，會受到重大之損害。況被告三貿公  
07 司在上開廠房生產「製造飛機輪胎用機械」，其營運狀況及  
08 技術之良窳，主要仍屬被告三貿公司之商業利益，尚難認與  
09 公益有直接關係。反之，系爭二筆土地既分別為農牧用地、  
10 水利用地，本應分別作為農業及水利設施、計畫等使用，縱  
11 認系爭二筆土地，其中遭被告三貿公司所占用之部分，依被  
12 告所提主管機關新竹縣政府、新豐鄉公所人員於113年7月11  
13 日之會勘紀錄所載，無保留公用（青埔支線排水設施使用）  
14 之必要（見本院卷第216、218頁），然水利安全涉及全民公  
15 共之利益甚鉅，亦牽涉到長期、整體之規劃，縱使該部分土  
16 地，目前暫無保留作為青埔支線排水設施用地公用之必要，  
17 然因該部分土地，其旁邊即為河川（見本院卷第102頁上方  
18 之照片），故是否均無保留作為水利設施、計畫用地之必  
19 要，似仍需再予以考量、審酌，且如允許被告繼續占用該等  
20 土地，亦有違反區域計畫法之虞。是本院審酌上情，就兩造  
21 之利益及受損情形相權衡後，堪認准予原告訴請被告三貿公  
22 司拆除系爭265、267地上物，被告返還占用土地之請求，實  
23 無致被告三貿公司所受損失過大、原告所受利益甚小等不平  
24 衡狀態。何況系爭265、267地上物，所合計占用系爭二筆土  
25 地之面積甚大，亦堪認被告三貿公司興建上開廠房時，乃係  
26 故意越界占用系爭二筆土地，且被告林駱滿美原係承租土地  
27 作為農用，却未經地主同意，擅自讓另一被告在土地上興建  
28 地上物，則被告2人無權占用上開土地之可歸責性，亦顯然  
29 非低。是本院審酌上情，認本件應無民法第796條之1第1項  
30 本文規定之適用，被告辯稱有上開規定之適用，故原告不得  
31 請求被告拆屋還地云云，應不足採。

01 3、另按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被  
02 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行  
03 期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段固亦另定  
04 有明文。本件被告2人主張原告拆除系爭265、267地上物並  
05 返還系爭265、267地號土地之請求，應酌定履行期間5年云  
06 云，惟為原告所否認。經查，原告前就系爭265、267地上物  
07 無權占用之情形，曾發函請求被告林駱滿美於111年12月31  
08 日前拆除回復原狀，經被告林駱滿美於111年12月12日向原  
09 告申請展延回復原狀期限至112年2月28日，有原證6被告林  
10 駱滿美所撰申請書影本在卷為憑（見本院卷第79頁），是自  
11 111年12月12日起算至112年2月28日，共計2月16日，足見被  
12 告2人當時已認定僅需約2.5月期間，即可回復原狀。然自11  
13 1年12月12日起算至原告提起本件言詞辯論終結之113年8月1  
14 3日，已歷時約1年8個月期間，被告2人應已有充分時間準備  
15 及進行拆遷事宜，倘定履行期間，無異強令原告繼續容忍被  
16 告2人無權占用系爭二筆土地之事實，且限制原告就上開土  
17 地所有權之使用、收益及處分權之行使，核屬不宜。是為兼  
18 顧原告權益，並促使被告2人積極作為，本院認無酌定履行  
19 期間之必要，被告2人上開請求，難認有理。

20 (三)、原告請求被告2人給付相當於租金之不當得利，有無理由？  
21 如有，原告得請求被告給付之不當得利金額為多少？

22 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  
23 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還  
24 不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為  
25 度，非以請求相對人所受損害若干為準，無權占有他人土  
26 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此有最  
27 高法院61年台上字第1695號判例意旨可參。查被告2人無權  
28 占用系爭267地號土地，如附圖所示前述之部分，被告三貿  
29 無權占用系爭265地號土地，如附圖所示前述之部分，已如  
30 前述，堪認被告2人受有占有上開土地使用之利益，致原告  
31 受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被告2人就其等



01 無權占用上開土地部分，給付原告相當於租金之不當得利，  
02 即屬有據，應予准許。

03 2、按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條準  
04 用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為限。  
05 所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地價即  
06 法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申  
07 報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條定  
08 有明文。此外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎  
09 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用  
10 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以  
11 為決定(最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照)。上開  
12 條文固係針對城市地方房屋所訂定之標準，但其以不超過土  
13 地申報地價年息10%為上限，係限制租金之最高額，舉重以  
14 明輕，相較之下，經濟效益遠不如城市地方之非城市地方基  
15 地之租賃，其租金標準亦應參照上開計算基礎，不得超過土  
16 地申報價額年息10%。查系爭267地號土地為一般農業區之農  
17 牧用地，系爭265地號土地為一般農業區之水利用地，該2筆  
18 土地於112年間每平方公尺之申報地價均為220元，有土地建  
19 物查詢資料在卷可參（見本院卷第21頁、第29頁），又被告  
20 2人共同占用系爭267地號土地、被告三貿公司占用系爭265  
21 地號土地，主要係作為被告三貿公司之廠房、廠房外水泥空  
22 地、鐵皮倉庫等使用，而該等土地離西濱公路距離約300公  
23 尺遠，離○○○○○加油站、新竹客運站約300公尺，空  
24 地、圍牆旁邊就是河川，附近是廠房，也有少部分之住家與  
25 田地等情，亦有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷第  
26 93-103頁），是本院審酌被告2人所占用系爭265、267地號  
27 土地之位置，渠等占用上開土地作為工廠廠房及倉庫等地上  
28 物之基地及該等土地價值等因素，認原告主張以該等土地11  
29 2年度每平方公尺申報地價年息之5%，計算被告無權占用該  
30 等土地所受相當於租金之利益，尚為合理適當，應可採認。

31 3、又因被告三貿公司之系爭267地上物，無權占用系爭267地號

01 土地面積540.03平方公尺，業如前述，此外原告與被告林駱  
02 滿美間就上開筆土地之租賃關係，業於112年1月13日經原告  
03 合法終止，是原告請求被告2人自112年1月14日起，至渠等2  
04 人返還占用之系爭267地號土地予原告之日止，按月共同給  
05 付原告相當於租金之不當得利495元（計算式：540.03平方  
06 公尺×220元×5%÷12月=495元，小數點以下四捨五入），核  
07 屬有據而應予准許；又因被告三貿公司之系爭265地上物，  
08 自始即無權占用系爭265地號土地面積共92.04平方公尺，業  
09 如前述，則原告請求被告三貿公司給付其自起訴前之112年2  
10 月1日起，至其返還占用之系爭265地號土地予原告之日止，  
11 按月給付原告相當於租金之不當得利84元（計算式：92.04  
12 平方公尺×220元×5%÷12月=84元，小數點以下四捨誤入），  
13 亦屬有據而應予准許。

14 (四)、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請  
15 求被告三貿公司應將如主文第一項所示之地上物拆除、水泥  
16 空地刨除回復原狀，並由被告2人將如主文第一項所示占用  
17 之系爭267地號土地騰空返還予原告；被告三貿公司應將如  
18 主文第二項所示之地上物拆除、水泥空地刨除回復原狀，並  
19 將如主文第二項所示占用之系爭265地號土地騰空返還予原  
20 告，及依民法第179條不當得利之規定，訴請被告2人給付原  
21 告如主文第三項所示之金額；被告三貿公司給付原告如主文  
22 第四項所示之金額，為有理由，應予准許。至原告另依第二  
23 次租約第4條第22點第1項、民法第455條之規定，請求被告  
24 林駱滿美返還占用之系爭267地號土地部分，因與前述經本  
25 院判決准許之請求權，為選擇合併之關係，故此部分無庸另  
26 予審酌，併此敘明。

27 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，核均無  
28 不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
30 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘  
31 明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本  
02 文。

03 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日  
04 民事第一庭法 官 鄭政宗

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日  
09 書 記 官 黃志微