

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第45號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

劉逸旋律師

被告 源鼎宏實業有限公司

法定代理人 官錦池

訴訟代理人 張玉琳律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○○段000000地號如附圖所示編號(1)面積81平方公尺之一層鐵皮建物、編號(2)(3)面積各17、14平方公尺之二層鐵皮建物拆除，及將編號(4)面積240平方公尺之水泥鋪面刨除，並將前開土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣23,760元，及自民國112年1月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民國112年1月20日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣396元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣32萬元為被告供擔保後，得假執行。被告以新臺幣941,072元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又不變更訴訟標
06 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
07 或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有
08 明文。經查，原告原起訴聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○
09 ○鄉○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上之圍牆拆除
10 除（如起訴狀附複丈成果圖藍線標示A部分，佔用部分約23
11 平方公尺）、混凝土路面刨除、及鐵皮未保存登記建物拆除
12 （如起訴狀附圖藍線標示B部分，佔用面積約176.76平方公
13 尺），並將前開土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新
14 臺幣（下同）26,967元及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息
15 百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，
16 按月給付原告449元。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣
17 於114年3月25日言詞辯論期日將訴之聲明變更為：(一)被告應
18 將坐落系爭土地上如複丈成果圖所示編號(1)面積81平方公
19 尺之一層鐵皮、編號(2)(3)面積各17、14平方公尺之二層鐵
20 皮拆除，編號(4)面積240平方公尺之水泥鋪面刨除，並將前
21 開土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告47,520元，及自
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
23 利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日
24 止，按月給付原告792元。(四)原告願供擔保請准宣告假執
25 行。經核原告就其請求被告拆除鐵皮地上物、刨除地面之面
26 積、返還相當於租金不當得利金額及部分遲延利息，均擴張
27 應受判決事項之聲明；另原告更正請求拆除鐵皮地上物、刨
28 除地面之位置部分，並未變更本件訴訟標的，僅係於測量後
29 特定之具體範圍，屬補充聲明使之完足、明確，經核均與前
30 揭法律規定相符，應予准許。

31 貳、實體方面

01 一、原告主張：系爭土地為國有，伊為管理者，權利範圍為「全
02 部」，被告無權占有系爭土地，於系爭土地上蓋有未經保存
03 登記鐵皮建物，並鋪設水泥地面、設置圍牆，嚴重妨害伊對
04 系爭土地之管理、使用權利，影響農業水利灌溉管理業務甚
05 鉅，伊自得依民法第767條第1項前段請求被告將占用系爭土
06 地之鐵皮建物拆除及刨除水泥鋪面，並將該部分土地騰空返
07 還於伊。又被告因占有系爭土地受有相當租金之不當得利，
08 且不法侵害伊對系爭土地之權利，伊得就起訴狀繕本送達翌
09 日起回溯五年期間，請求被告按系爭土地申報地價年息百分
10 之10計算相當於租金之不當得利47,520元，並自起訴狀繕本
11 送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付伊相當於
12 租金之不當得利792元。爰依民法第767條第1項前段、第184
13 條、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：同前述變
14 更後之聲明。

15 二、被告則以：依行政院82年4月23日(82)台財字第11153號函發
16 布之「國有土地基金租金調整方案」第1條規定：國有出租
17 基地，自民國82年7月1日起，一律依照土地申報地價年息百
18 分之五計收租金，本件原告請求依申報地價年息百分之10計
19 算租金，並非適洽。又被告占用土地部分涉及廠房樑柱所
20 在，倘逕拆除恐破壞房屋結構安全，其已向原告聲請承租占
21 用部分土地等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
22 回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)原告主張伊為系爭土地之管理者，權利範圍為「全部」，被
25 告無權占有系爭土地，於系爭土地上蓋有未經保存登記鐵皮
26 建物，並鋪設水泥地面、設置圍牆等情，業據原告提出系爭
27 土地登記第二類謄本、系爭土地現況照片為證（見本院卷第
28 21至25頁），並經本院於113年11月20日會同新竹縣新湖地
29 政事務所地政人員至現場履勘，並囑託地政人員測量屬實，
30 有勘驗筆錄、現場照片及新竹縣新湖地政事務所113年12月3
31 0日新湖地測字第1132300352號函暨其所附之複丈成果圖即

01 附圖在卷可憑（見本院卷第209至213頁、第221至223頁），
02 且為被告所不爭執，自堪信原告之主張為真實。

03 (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。
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
05 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
06 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
07 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
08 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
09 明之；物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實
10 上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院85年度台上字第1
11 120號、102年度台上字第2053號判決意旨參照)。查系爭土
12 地為原告所有，而被告在系爭土地如主文第一項所示範圍興
13 建鐵皮建物、鋪設水泥鋪面，共計占用系爭土地352平方公
14 尺（81+17+14+240=352）等情，既經認定，被告復不爭執對
15 坐落系爭土地之廠房有拆除權能（見本院卷第211頁），原
16 告自得依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被告拆除
17 系爭土地上之鐵皮建物並刨除水泥鋪面，將系爭土地騰空返
18 還於原告。被告雖辯稱其占用系爭土地如附圖編號(2)、(3)
19 部分涉及其廠房樑柱所在，倘逕拆除恐破壞房屋結構安全，
20 其已向原告聲請承租系爭土地云云。惟原告已向被告表示無
21 法出租系爭土地明確（見本院卷第258頁），且拆除樑柱時
22 恐將破壞房屋結構安全部分，乃執行拆除時，被告應先為適
23 當之支撐及結構補強，避免未拆除部分倒塌之問題，亦不得
24 以此，謂無庸拆除返還□柱占用部分之土地。被告既迄未取
25 得占用系爭土地之合法正當權源，堪認系爭地上物無權占用
26 系爭土地甚明。故原告依民法第767條第1項前段、中段規
27 定，請求被告將坐落系爭土地如附圖所示編號(1)之一層鐵
28 皮、編號(2)(3)之二層鐵皮之拆除，如附圖所示編號(4)之
29 水泥鋪面刨除，並將該部分土地騰空返還予原告，為有理
30 由，應予准許。

31 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還
02 不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
03 度，非以請求相對人所受損害若干為準，無權占有他人土
04 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此有最
05 高法院61年台上字第1695號裁判意旨可參。查被告於主文第
06 一項所示編號(1)(2)(3)位置上興建鐵皮建物，並於編號(4)
07 位置上鋪設水泥鋪面，無權占用系爭土地共計352平方公
08 尺，已如前述，堪認被告受有該部分土地使用之利益，致原
09 告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被告就其無
10 權占用上開土地部分，給付無權占有期間之相當於租金之不
11 當得利，即屬有據。次按城市地方房屋之租金，以不超過土
12 地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項
13 定有明文；此一規定，依同法第105條，於租用基地建築房
14 屋準用之。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申
15 報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地
16 價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細
17 則第21條定有明文。所謂以申報總價年息10%為限，乃指租
18 金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算，尚
19 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，以為決定。又公有
20 非公用基地租金，依行政院82年4月23日（82）台財字第111
21 53號函，一律依照土地申報地價年息5%計收租金，此項公
22 有非公用基地租金收取標準，亦得作為斟酌被告所受不當得
23 利之參考。經查，系爭土地使用分區為特定農業區、使用地
24 類別為水利用地（見本院卷第107頁土地登記謄本），鄰近
25 台61西部濱海快速公路，附近無商業活動，非屬經濟繁榮之
26 地段，依履勘期日現場所見，系爭土地現況除鋪設水泥地、
27 廠房、設備，其餘部分為雜草叢生之土地，有勘驗筆錄（見
28 本院卷第209至第213頁）附卷可稽。本院審酌系爭土地為水
29 利用地，屬於事業用地，具排水及灌溉功能，依原告內部規
30 範無法用以出租收益，被告占用該等土地興建廠房營業，而
31 有相當之獲利，暨系爭土地坐落位置、繁榮程度、被告上開

01 占用之經濟用途及對於原告占有使用系爭土地之利益影響等
02 一切情形，復斟酌上揭公有非公用基地租金收取標準，認原
03 告請求以系爭土地申報地價年息百分之10計算相當於租金之
04 損害，尚屬過高，應以按申報地價年息百分之5計算為適
05 當，依此計算，原告請求被告給付自108年1月20日起至112
06 年1月19日止無權占用系爭土地相當於租金之不當得利23,76
07 0元（計算式：352平方公尺×270元×5%×5年=23,760）及其利
08 息，與自112年1月20日起至返還土地之日止，按月給付原告
09 相當於租金之不當得利396元（計算式：352平方公尺×270元
10 ×5%÷12個月=396元），為有理由，應予准許，逾此部分之請
11 求，則屬無據，應予駁回。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將如
13 主文第一項所示範圍之鐵皮建物拆除及水泥鋪面刨除，並將
14 土地騰空返還予原告，及依民法第179條不當得利之規定，
15 訴請被告給付原告相當於租金之不當得利23,760元及自起訴
16 狀繕本送達翌日（即112年1月20日）起至清償日止，按年息
17 百分之5計算之利息；並自112年1月20日起至返還土地之日
18 止，按月給付原告396元，為有理由，應予准許，其餘請
19 求，尚乏依據，應予駁回。

20 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，被告陳明願供擔保，
21 聲請准宣告免假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保
22 金額，分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失
23 所附麗，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
28 民事第一庭法 官 蔡孟芳

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
02 書 記 官 白瑋伶