

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第89號

01
02
03 上 訴 人 洪文峯
04 被上訴人 新竹縣峨眉鄉公所
05 0000000000000000
06 法定代理人 田昭容
07 訴訟代理人 邱福星
08 曾存義
09 蔣盛賢
10 羅美容

11 上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於民國113年5月28日本
12 院112年度竹東簡字第252號第一審簡易判決提起上訴，本院於民
13 國114年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 上訴駁回。

16 被上訴人就原審命給付之新臺幣11,113元應再給付自民國112年5
17 月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

18 上訴人其餘追加之訴駁回。

19 第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請
23 求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
24 在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款
25 分別定有明文。上訴人於原審起訴請求被上訴人應將上訴人
26 所有坐落新竹縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土
27 地）如原審判決附圖編號A、B、C部分之地上物（下稱系爭
28 地上物）拆除，將系爭土地返還予上訴人，並賠償上訴人新
29 臺幣（下同）404,000元。嗣上訴人對原審判決其敗訴部分
30 提起上訴後，追加請求被上訴人應給付392,887元自原審民
31 事起訴狀送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息百分之5

01 計算之利息（見本院卷第39頁）。另上訴人就上訴後所為追
02 加之聲明，原有聲請願供擔保請准宣告假執行，嗣於民國11
03 3年10月18日言詞辯論期日撤回假執行之聲請（見本院卷第1
04 08頁）。經核上訴人所為上開訴之變更，其請求之基礎事實
05 同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規
06 定，於法並無不合，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、上訴意旨除引用於原審提出者外，另補稱：

09 上訴人無從得知被上訴人與系爭土地原所有權人間是否有使
10 用特約，原所有權人出具之使用同意書未經登記亦未公證，
11 不得拘束繼受系爭土地之上訴人。系爭土地使用分類為農牧
12 用地，被上訴人建置系爭地上物作為湖光社區活動中心（下
13 稱系爭活動中心），與地目不符，且系爭活動中心長年未維
14 修、設備落後，不具現代化活動中心功能，根本無法發揮公
15 共設施功能，上訴人收回系爭土地以端正使用目的，被上訴
16 人不得以公共利益、誠信原則對抗上訴人。又土地法第97條
17 規定僅適用於供住宅用之房屋，系爭地上物係作為活動中
18 心，不受租金上限限制等語。並聲明：原判決不利於上訴人
19 部分廢棄；被上訴人應將坐落系爭土地如原審判決附圖編號
20 A、B、C所示之地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予上訴
21 人；被上訴人應再給付上訴人392,887元，及自原審民事起
22 訴狀送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
23 之利息。

24 二、被上訴人答辯除引用原審提出者外，另補稱：

25 系爭活動中心係被上訴人基於社會公益目的，於獲得原土地
26 所有人黃進輝明確同意下合法興建，並依法取得建築使用執
27 照，提供地方居民使用，作為推動各項公共服務之據點迄
28 今。系爭活動中心運作情形良好，多年來透過議員充實設備
29 計畫購置各項設備，以提升場地福利功能，並持續辦理各項
30 社會福利業務，被上訴人亦按年編列維修經費，隨時因應實
31 際需求進行整修，維持場地良好狀況，原審判決亦已確認系

01 爭活動中心作為公益性使用。上訴人於系爭活動中心建造完
02 竣並長期供公益使用後，始取得系爭土地所有權，被上訴人
03 與原地主間就系爭土地成立不定期之無償使用借貸契約，上
04 訴人行使物上請求權，有違誠信原則。並聲明：上訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)系爭活動中心是系爭土地前所有權人黃進輝70年間提供土
07 地，由被上訴人於72年間興建完工使用。

08 (二)上訴人於104年10月27日取得系爭土地所有權時，系爭活動
09 中心即已存在。

10 (三)系爭活動中心占有使用系爭土地之位置、面積詳如原審判決
11 所附複丈成果圖所示。

12 四、得心證之理由：

13 上訴人主張其為系爭土地所有權人，被上訴人以系爭活動中
14 心占用系爭土地如原審判決附圖所示A、B、C部分，經原審
15 於112年9月25日會同兩造履勘現場，及囑託新竹縣竹東地政
16 事務所派員會同測量屬實，有原審勘驗筆錄、新竹縣竹東地
17 政事務所112年10月11日東地所測字第1122300615號函暨所
18 附土地複丈成果圖可參（見原審卷第191至197頁），堪信屬
19 實。上訴人主張被上訴人無權占用系爭土地，為被上訴人否
20 認，並以前詞置辯，是本件應審究者為：(一)被上訴人所有系
21 爭活動中心占有系爭土地，是否為無權占有？如為無權占
22 有，上訴人請求拆除，有無理由？(二)上訴人請求被上訴人再
23 給付相當租金不當得利392,887元，有無理由？

24 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
25 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
26 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
27 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
28 台上字第1120號判決意旨參照）。就地上物有事實上處分權
29 之人，對於原讓與該地上物之土地所有人，得基於該讓與之
30 債權債務關係，合法占有土地，並視該債之關係為有償或無
31 償，判斷占有人有無支付對價之義務。而因除法律有特別規

01 定外，債之關係僅在特定當事人間發生效力，故受讓土地所
02 有權之第三人，原則上不受該債權契約之拘束，占有人即因
03 此失其合法占有土地之權源，不得以其與讓與人間之債權契
04 約，對於該第三人主張有權占有。惟以占有使用土地為標的
05 所訂立債權契約之目的，倘攸關社會經濟或公共利益，且該
06 占有人已繼續長期占有使用原讓與人所交付之土地，如該第
07 三人明知或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，且
08 限制其所有權之一部行使無致其財產權受不測損害之虞，復
09 不悖公平正義及誠信原則，非不得以其行使所有權不符民法
10 第148條規定為由，限制其權利之行使，即不得訴請占有人
11 拆除或遷讓地上物並返還土地（最高法院112年度台上字第1
12 546號民事判決意旨參照）。

13 (二)經查，系爭土地前所有權人黃進輝於70年間提供系爭土地，
14 由被上訴人於72年間興建系爭活動中心，上訴人於104年10
15 月27日取得系爭土地所有權時，系爭活動中心即已存在，為
16 兩造所不爭執（見本院卷第109頁）。上訴人自承系爭活動
17 中心於其小時候就存在，作為柑橘中盤商集中收貨處等語
18 （見原審卷第21頁、本院卷第226頁），關於系爭土地之實
19 際使用情形應已知悉甚久，而不動產價值非微，一般人購買
20 土地前，通常會至現場察看土地使用現況及周遭環境，衡諸
21 系爭活動中心占用系爭土地之位置、面積，上訴人應當知悉
22 系爭活動中心占用系爭土地之情形，並得以向系爭土地原所
23 有權人詢問確認，可見上訴人明知或可得而知上情仍受讓系
24 爭土地所有權。另參酌系爭活動中心占用系爭土地面積僅不
25 到1成，系爭活動中心之存在雖影響上訴人就系爭土地使
26 用、收益之完整性，然並未排除上訴人對於系爭土地其他部
27 分之使用，上訴人基於系爭土地所有權人之地位，仍可使用
28 系爭土地絕大部分之面積。考量系爭活動中心作為峨眉鄉居
29 民聚會使用，具有公益性質，原地主於提供土地供被上訴人
30 建蓋系爭活動中心之初，確係考量公共利益而許被上訴人長
31 期使用之情，應認於上訴人取得系爭土地後，限制上訴人就

01 系爭活動中心所在位置之系爭土地為所有權行使，尚不致使
02 上訴人財產權受有無法預測之極大損失，應不悖於公平正義
03 及誠信原則。揆諸上開判決意旨，上訴人行使所有權，請求
04 被上訴人拆除系爭地上物並返還占用土地，實有違民法第14
05 8條規定，不應准許。又土地使用地類別係行政機關依法編
06 定，縱有關農牧用地之使用有法令上之限制，其違反者僅主
07 管機關得依法取締，上訴人自不得以被上訴人以系爭活動中
08 心占用系爭土地違反使用地類別，而請求被上訴人拆除系爭
09 地上物。

10 (三)按占有人與受讓土地所有權之第三人間，究無任何法律關
11 係，卻因而可使用土地而受利益，致第三人對該土地之使用
12 收益或處分權能受限制而受損害，第三人自非不得依不當得
13 利法律關係，請求占有人返還不當得利，以平衡保障其受憲
14 法保障之財產權（最高法院112年度台上字第1546號民事判
15 決意旨參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損
16 害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。依不當得利
17 之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方
18 所受之利益為度，非以請求相對人所受損害若干為準，無權
19 占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
20 念（最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨參照）。又
21 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
22 額年息10%為限，土地法第97條定有明文。土地法第97條限
23 制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，
24 該條規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適
25 用，至非供住宅使用房屋及其基地之租金，不受土地法第97
26 條規定之限制（最高法院107年台上字第1713號民事判決意
27 旨參照）。上訴人與被上訴人間無任何法律關係，被上訴人
28 因可使用系爭土地而受利益，致上訴人受有損害，上訴人自
29 得依不當得利法律關係，請求被上訴人返還不當得利。而被
30 上訴人占用系爭土地供活動中心之用，係非供住宅使用，固
31 不受土地法第97條之限制，惟基地租金之數額，除以基地申

01 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
02 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等，並與鄰地租
03 金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額
04 （最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。經查，系
05 爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，
06 系爭活動中心占用如複丈成果圖所示A、B、C部分，其中B部
07 分與A部分全部重疊，扣除重複部分，占用面積為350.43平
08 方公尺，系爭土地111年度之申報地價為每平方公尺67.2
09 元，本院審酌系爭土地之坐落位置、經濟用途、周遭工商繁
10 榮程度、交通便利性、生活機能完善度等因素，認以系爭土
11 地申報地價年息8%計算相當於租金之損害，應屬適當。上訴
12 人雖主張鄰近地區租金每月約3,500元至5,000元，然並未提
13 出相關資料以實其說，難認可採。依此計算，上訴人請求被
14 上訴人給付自107年5月4日至113年3月27日之不當得利，於1
15 1,113元【計算式：67.2元×350.43m²×8%×+（5+329/366）
16 =11,113元，元以下四捨五入】範圍內，為有理由，逾此範
17 圍之請求，難認有據。

18 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
23 但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第2項、
24 第233條第1項分別定有明文。上訴人所提出之起訴狀繕本於
25 112年5月17日送達被上訴人，有本院送達證書可稽（見原審
26 卷第109頁），上訴人追加請求利息，於被上訴人應給付之1
27 1,113元範圍內，應加給自起訴狀繕本送達翌日即112年5月1
28 8日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。逾此範圍
29 之請求，則屬無據，應予駁回。

30 五、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給
31 付11,113元，及自原審起訴狀繕本送達被上訴人之翌日即11

01 2年5月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
02 理由，應予准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁
03 回。原審就上訴人於原審請求拆除系爭地上物及給付392,88
04 7元部分為上訴人敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲
05 請，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
06 為無理由，應駁回其上訴。至上訴人追加請求利息之部分，
07 其中11,113元自112年5月18日起至清償日止，按週年利率5%
08 計算之利息，為有理由，其餘追加之訴為無理由，該部分追
09 加之訴應予駁回。又本件被上訴人對上訴人僅利息部分敗
10 訴，依民事訴訟法第79條規定，訴訟費用仍由上訴人負擔。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
12 斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁
13 之必要，併此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一
15 部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1
16 項、第450條、第78條、第79條，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
18 民事第一庭 審判長 法官 蔡孟芳
19 法官 楊明箴
20 法官 林麗玉

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
24 書記官 白瑋伶