

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第95號

上訴人 張儷馨  
訴訟代理人 王正  
被上訴人 新竹縣政府

法定代理人 楊文科  
訴訟代理人 劉珮伶  
曾綉娟  
張欣如

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國113年4月30日本院新竹簡易庭113年度竹簡字第110號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)坐落新竹市○○段○○段00000○00000地號土地(下稱系爭10-10地號土地、系爭10-21地號土地，並合稱系爭土地)為新竹縣所有，並由被上訴人管理。上訴人所有門牌號碼新竹市○○街00巷0弄0000號未辦保存登記房屋(下稱系爭房屋)，無權占有被上訴人所管理系爭10-10地號土地10平方公尺、系爭10-21地號土地26平方公尺，前經被上訴人提起拆屋還地及請求不當得利訴訟，業經本院另案106年度重訴字第148號(下稱前案)判決，並於民國107年7月8日確定在案，判決結果認上訴人應拆除系爭房屋並將占用之土地返還予被上訴人，及給付被上訴人自88年7月1日至105年12月31日之土地使用補償金共新臺幣(下同)53萬8,740元，及自107年3月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，被上訴人業已向本院聲請強制執行在案。

01 (二)又上訴人尚欠繳被上訴人106年1月1日起至112年3月2日止  
02 無權占用之土地使用補償金，依新竹縣縣有基地及房屋租  
03 金率計收基準第1點及第4點規定，占用基地之使用補償金  
04 以當期土地申報地價年息5%計收，又依新竹縣縣有不動產  
05 被占用處理要點規定，向占用縣有地者開徵土地使用補償  
06 金，每年分兩期開徵，開徵日期分別為開徵當年度1月1日  
07 至6月30日，及7月1日至12月31日，繳納期間分別為當年  
08 度7月1日至7月31日及次年度1月1日至1月31日，上訴人共  
09 計受有相當於租金之不當得利合計為22萬6,383元，依民  
10 法第203條規定，逾期繳納按年利率百分之5計算之利息，  
11 利息起算為當年度8月1日及次年度2月1日(原審判決上訴  
12 人應給付被上訴人自107年4月12日起至112年3月2日止相  
13 當於租金之不當得利金額17萬9,497元，駁回被上訴人其  
14 餘請求，被上訴人就駁回其請求部分並未聲明不服)。

15 (三)再者，臺灣土地登記制度自臺灣光復該日起(34年10月25  
16 日)，依我國民法及土地法等相關規定公布實施，系爭土  
17 地亦在該制度下取得，土地所有權登記為縣有事由，業經  
18 監察院、行政院交下內政部、新竹市政府及新竹市地政事  
19 務所等機關先後查明，並依監察院109年8月15日調查報告  
20 (108內調68)載明略以：「…業據內政部及新竹市政府檢  
21 附日據至臺灣光復後各時期土地登記簿等相關資料影本證  
22 述並確認在案，是以新竹縣所擁有上開土地之所有權，仍  
23 應受土地法第43條有關土地登記效力之保障。」以資佐  
24 證，是以，被上訴人奉命接管系爭土地並依法完成登記，  
25 產權取得過程並無違誤，自得對任何人主張為真正權利  
26 人，故上訴人上訴主張被上訴人係造假登記云云，實屬無  
27 稽。

28 (四)並聲明：駁回上訴。

29 二、上訴人則以：

30 (一)上訴人父親於38年即居住在系爭房屋，系爭土地及房屋是  
31 上訴人父母合法買來的，上訴人從小就居住在系爭房屋，

01 嗣因繼承而取得系爭房屋及系爭土地之所有權，被上訴人  
02 非系爭土地所有權人，上訴人、上訴人父親與被上訴人間  
03 亦無任何私法上債權債務關係。

04 (二)被上訴人違反實施都市平均地權條例規定，利用日據時代  
05 的計畫，於45年間補辦新竹市都市計畫公告及自辦公有土  
06 地囑託登記公告後，竟以接管為名，將全數被劃定在新竹  
07 市都市計畫範圍內之日產無主土地變成公有土地，又於46  
08 年不當登記為新竹縣所有，未依照實施都市平均地權條例  
09 台灣省施行細則第112條之規定辦理「按戶檢查」通知在  
10 土地上有住家房子之權利人申報登記權利，竟由新竹市地  
11 政事務所人員鄭朝枝於46年辦理總登記時所使用之申報書  
12 用35年之土地申報書，並於46年做新總登記卡片上及35年  
13 台灣省土地關係繳驗憑證申報書背面都蓋上自己印章，扮  
14 演46年製作總登記卡片的登記員，也扮演35年在台灣省土  
15 地關係繳驗憑證申報書背面負責辦理審查全數日據登記文  
16 件的審查人員，顯涉有不法辦理將土地登記給自己機關，  
17 此參新竹市地政事務所未給法官本件土地台帳，意在遮掩  
18 犯罪，則被上訴人並非真正土地所有權人，應通知權利關  
19 係人申請塗銷登記後，依法補辦登記。

20 (三)上訴人所有系爭房屋係於政府60年修正建築法前就已事實  
21 存在之未辦保存登記之合法建築物，並非違法的違章建  
22 築，被上訴人利用辦理都更的機會訴請拆屋還地，而被上  
23 訴人辦理都更的做法，業經監察院糾正，認被上訴人辦理  
24 都更過程不該捨棄都更條例地上物有關拆遷程序規定，不  
25 該忽視兩公約適足居住權公法上義務，不該以公法遁入私  
26 法的手段，不該援引民法第767條物上請求權等規定，對  
27 合法居住超過數十年的住民訴請拆屋還地及給付所謂不當  
28 得利。被上訴人是利用詐欺訴訟的手段，利用前案法官忽  
29 略登記合法性之歷史脈絡及查證人民有利的居住事證，創  
30 設雙方不曾有過的債權債務關係。

31 (四)並聲明：

01 1、原判決不利於上訴人部分廢棄。

02 2、被上訴人在第一審之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)被上訴人主張系爭土地為新竹縣所有，並由其管理，系爭  
05 土地上有上訴人所有系爭房屋，無權占有被上訴人所管理  
06 系爭10-10地號土地面積10平方公尺、系爭10-21地號土地  
07 面積26平方公尺，前經被上訴人對於上訴人提起拆屋還地  
08 及請求不當得利訴訟，業經本院前案106年度重訴字第148  
09 號判決認上訴人應拆除系爭房屋，並將占用之土地返還予  
10 被上訴人，及給付被上訴人自88年7月1日至105年12月31  
11 日之土地使用補償金共53萬8,740元，及自107年3月1日起  
12 至清償日止，按年息百分之5計算之利息確定在案，嗣被  
13 上訴人向本院聲請對於上訴人所有系爭房屋強制執行拍賣  
14 取償，上訴人占用系爭房屋至112年3月2日止等情，業據  
15 提出土地登記謄本、臺灣高等法院民事判決確定證明書、  
16 本院前案判決書及本院民事執行處函附卷可稽(見112年司  
17 促字第5552號卷第9-31頁、本院卷2第61頁至第67頁)，並  
18 為上訴人對於系爭房屋占有系爭土地乙節並不爭執，復經  
19 本院依職權調閱兩造間前案案卷資料核閱無訛，足見被上  
20 訴人上開主張，要非無據。

21 (二)又上訴人雖辯稱被上訴人違反實施都市平均地權條例規  
22 定，利用日據時代的計畫，於45年間補辦新竹市都市計畫  
23 公告及自辦公有土地囑託登記公告後，竟以接管為名，將  
24 全數被劃定在新竹市都市計畫範圍內之日產無主土地變成  
25 公有土地，又於46年不當登記為新竹縣所有，並非真正土  
26 地所有權人，應通知權利關係人申請塗銷登記後，依法補  
27 辦登記云云，惟經本院依上訴人聲請向新竹市地政事務所  
28 函調有關係爭土地辦理第一次登記之所有案件資料及「台  
29 灣省土地關係人繳驗憑證申報書」全部資料(包含所附證  
30 明文件及申報書正反面)，可知系爭10-21地號係於53年分  
31 割自10地號土地，而系爭10地號土地於日據時代之地號為

01 「新竹市旭町二丁目壹0番」，所有者為「新竹州」，至  
02 系爭10-10地號土地於日據時代之地號為「新竹市旭町二  
03 丁目壹0番-壹0」，所有權人亦為「新竹州」（詳本院卷  
04 1第415頁至第421頁），顯然非屬「無主之地」，上訴人主  
05 張系爭土地為無主土地，顯與日據土地登記簿記載不符，  
06 尚難採信。況土地法第52條規定：「公有土地之登記，由  
07 原保管或使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為  
08 之，其所有權人欄註明為國有、直轄市有、縣（市）有或  
09 鄉（鎮、市）有」；第53條規定：「無保管或使用機關之  
10 公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市  
11 或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國  
12 有」；第57條規定：「逾登記期限無人聲請登記之土地或  
13 經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，  
14 由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無  
15 人提出異議，即為國有土地之登記」。則系爭土地於日據  
16 時代既已登記為「新竹州」所有，光復後被上訴人機關奉  
17 令接收並依土地法第52條之規定，登記為被上訴人所有，  
18 並無違誤，故系爭土地為「新竹縣」所有，洵堪認定。

19 (三)再者，按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文  
20 判斷事項為限，判決理由雖無既判力，但法院於判決理由  
21 中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，若本於當  
22 事人事實審言詞辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所  
23 為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資  
24 料，足以推翻原判斷之情形外，法院在判斷之同時，應解  
25 為同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點之法律關係，  
26 不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上誠信原則（最  
27 高法院73年度台上字第4062號、91年度台上字第790號、9  
28 2年度台上字第2460號、96年台上字第1782號等判決意旨  
29 可參），此即學理所稱之「爭點效」，俾法院就前案爭點  
30 所為判斷對已為實質論辯之當事人發生拘束力，而擴大判  
31 決解決紛爭之功能，並避免當事人就相同原因事實滋生之

01 紛爭，援引前訴已爭執之同一攻擊或防禦方法反覆爭訟。  
02 經查，本件兩造亦為前案之當事人，而前案為本件被上訴  
03 人起訴主張新竹縣為系爭土地所有權人，上訴人無權占有  
04 系爭土地，故請求上訴人拆屋還地，並給付相當於租金之  
05 不當得利。而前案業將「系爭土地之所有權人」、「被告  
06 (註：指上訴人)是否無權占有系爭土地」等節列為重要爭  
07 點，並基於兩造之辯論結果進行實質審理判斷，據以認  
08 定：「系爭10-10地號土地係於46年2月19日由新竹縣以  
09 『接管』為原因登記為所有權人，系爭10-21地號因分割  
10 自10地號亦為新竹縣『接管』取得，…惟被告主張，其父  
11 親係自38年開始占有系爭土地，迄新竹縣於46年間登記為  
12 所有權人時，顯未逾民法第769條規定得時效取得未登記  
13 不動產之20年期間，而無從時效取得系爭土地，況時效取  
14 得未登記不動產，尚須請求地政機關登記為所有人，非謂  
15 當然取得所有權，已詳述如上，是被告抗辯：原告在46年  
16 間私下違法登記為系爭土地所有權人，未辦理公告開放給  
17 自38年即以合法且和平繼續善意持有土地之住戶得請求登  
18 記為所有權人云云，即乏所據，難認正當。…又國家機關  
19 代表國庫接收敵偽不動產，係基於國家之權力關係而為接  
20 收，並非依法律行為而取得不動產所有權，依民法第758  
21 條之反面解釋，既無須登記已能發生取得所有權之效力，  
22 自得本其所有權對抗一般人，不能因接收前所有權之取得  
23 未經登記，而謂其仍無對抗第三人之效力（最高法院40年  
24 台上字第1912號判例參照）。本件依被告提出新竹市地政  
25 事務所105年12月14日函件可知，系爭土地日據時期土地  
26 登記簿記載所有權人為『新竹州』，係基於國家之權力關  
27 係而為接收，亦即無須登記即能發生取得所有權之效力，  
28 自得本於所有權對抗一般人，與法律行為而取得有別，而  
29 無民法第758條『不動產物權，依法律行為而取得、設  
30 定、喪失及變更者，非經登記，不生效力』規定之適用。  
31 換言之，系爭土地所有權人新竹縣乃原始取得系爭土地，

01 非繼受取得，故無前手之真正權利人存在，在民事法律關  
02 係上，原告主張系爭土地所有權人新竹縣得對任何人主張  
03 為真正權利人，核屬有據。」等情，則前案既已判決確  
04 定，此經本院調閱前案卷宗核閱屬實，觀之前案上開判斷  
05 並無資料足認有顯然違背法令之情事，上訴人亦未提出可  
06 推翻上開判斷之新訴訟資料，依前揭說明，兩造就上開重  
07 要爭點於本件訴訟不得再為相反之主張，本院亦不得再為  
08 相反之判斷，即有爭點效之適用。

09 (四)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
10 益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人之房  
11 屋，可得相當於租金之利益，並侵害房屋所有人之所有  
12 權，致其受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念(最  
13 高法院61年度台上字第1695號判決參照)。經查，系爭土  
14 地為新竹縣所有，由被上訴人管理，而上訴人占有系爭土  
15 地並無合法權源等節，已如前述，則上訴人無權占用被上  
16 訴人所管理之系爭土地，致獲有相當於租金之利益，並致  
17 新竹縣受有相當於租金之利益損害，被上訴人據此請求上  
18 訴人給付相當於租金之利益，即屬有據。上訴人固辯稱監  
19 察院已經糾正被上訴人辦理都更過程不該捨棄都更條例地  
20 上物有關拆遷程序規定，不該忽視兩公約適足居住權公法  
21 上義務，不該以公法遁入私法的手段，不該援引民法第76  
22 7條物上請求權等規定，對已合法居住超過數十年的住民  
23 訴請拆屋還地及給付所謂不當得利云云，然依監察院108  
24 年8月15日院台內字第1081930650號公告之糾正案(見原審  
25 卷第403-410頁)，可見監察院係認被上訴人所為捨棄行為  
26 時都市更新條例有關地上物拆遷之程序規定，並忽視「適  
27 足居住權」之公法上義務，而有疏失，故提案糾正，要求  
28 檢討改善。是監察院上開發文之意旨，固認被上訴人所為  
29 有違反行為時都市更新條例有關地上物拆遷之程序規定，  
30 及聯合國「經濟社會文化權利國際公約」所謂適足居住權  
31 之公法上義務等情。惟前開監察院提出糾正之事項，就本

01 件而言，僅係要求被上訴人對於系爭土地之無權占有人即  
02 上訴人，應給予適當之補償或安置方案，且拆遷程序亦應  
03 符合規範等節，並未具體指摘被上訴人自始不得要求上訴  
04 人給付相當於租金之不當得利；且囿於我國就聯合國大會  
05 於西元1966年12月16日通過之「公民與政治權利國際公  
06 約」及「經濟社會文化權利國際公約」（下合稱兩公約）  
07 所揭示適足居住權意旨，尚乏對私有土地所有人行使其所  
08 有權與適足居住權間相關法律之明確規定，法院僅得在個  
09 案中於現行法規範內衡酌保障無權占有人之適足居住權之  
10 適當方法，不得逕課私有土地所有人於訴請拆屋還地前應  
11 對無權占有人行通知、協商、補償、安置措施等義務，並  
12 以土地所有人未行上述法律未明文規定之義務，「排斥」  
13 其所有權之行使（參最高法院109年度台上字第614號民事  
14 判決）。是依上開說明，可知我國現行僅要求法院於審理  
15 拆屋還地等類似事件時，於個案中審酌兼衡無權占有人之  
16 適足居住權，並非當然阻卻土地所有權人行使所有權之權  
17 利，且依憲法第15條保障財產權規定，土地所有權人之所  
18 有權，亦為憲法所揭示應保障之權利，而適足居住權之保  
19 障，依經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段規  
20 定：「本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需  
21 之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環  
22 境」之適當住房權；公民與政治權利國際公約第17條第1  
23 項亦規定：「任何人之私生活、家庭、住宅或通信，不得  
24 無理或非法侵擾，其名譽及信用，亦不得非法破壞。對於  
25 此種侵擾或破壞，人人有受法律保護之權利」，可知旨在  
26 保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自  
27 由，國家應讓國民有適當居住生活環境，保護家庭，不受  
28 非法侵擾、破壞，即適當住房權之目的在使每個人都能享  
29 有安全、和平和尊嚴地居住某處之適當權利，並非賦予非  
30 法占用他人財產之權利，或取得與合法權利對抗之資格，  
31 即適足居住權並非指無權占有他人土地所為之建築不得依



01 法拆除，亦非禁止任何驅離無權占有土地者之行為，而係  
02 應採取適當措施，確保提供該遭驅離者適足替代住房，且  
03 必須遵守程序及賦予實質之保障。故被上訴人有無給予上  
04 訴人補償及安置措施，與被上訴人本於前述法律規定行使  
05 權利，究屬二事，故上訴人以前揭監察院糾正案為由，據  
06 以抗辯被上訴人本件請求不合法云云，亦難採信。是以，  
07 被上訴人請求上訴人給付系爭房屋自107年4月12日起至11  
08 2年3月2日止無權占用系爭10-10、10-21地號土地獲有相  
09 當於租金之不當得利，以系爭10-10、10-21地號土地自10  
10 7年1月起至112年1月之申報地價分別為2萬3,144元、1萬  
11 9,348元，斟酌系爭土地之位置、上訴人對各該土地之用  
12 益情形及目前社會經濟狀況等情狀，認以占用系爭土地面  
13 積，按申報總價額年息5%計算相當於租金之不當得利，合  
14 計為17萬9,497元【計算式： $\{10\text{m}^2 \times 2\text{萬}3144\text{元} \times 5\% \times (4 +$   
15  $324/365)\} + \{26\text{m}^2 \times 1\text{萬}9348\text{元} \times 5\% \times (4 + 324/365)\}$ ，元  
16 以下四捨五入】，即屬有據。

17 四、綜上所述，上訴人所有系爭房屋無權占有被上訴人管理之系  
18 爭土地，被上訴人依不當得利之法律關係請求上訴人給付相  
19 當於租金不當得利17萬9,497元，及其中17萬3,460元自被上  
20 訴人寄發通知繳款送達上訴人翌日112年4月11日起、其中6,  
21 037元自繳納當年度土地使用補償金期間屆滿翌日即112年8  
22 月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，  
23 為有理由，應予准許，原審就此為上訴人敗訴之判決，並依  
24 職權為假執行之宣告，並無不合，上訴意旨指摘原判決不  
25 當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
27 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此  
28 敘明。

29 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

01 民事第一庭審判長法官 鄭政宗  
02 法官 陳麗芬  
03 法官 王佳惠

04 以上正本係照原本作成。

05 本判決不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

07 書記官 黃伊婕