

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第822號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 杜微

訴訟代理人 鄭志政律師

被告 范國強即東霸鮮花禮儀用品店、東霸釣蝦場

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年2月7日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○段00000地號如附圖所示A位置，面積340平方公尺土地上之建物，及坐落同小段18-17地號如附圖所示B位置，面積269平方公尺土地上之建物全部拆除，將土地騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣45,675元，及自民國113年8月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民國113年7月10日起至返還前項土地時止，按月給付原告新臺幣761元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之62，餘由原告負擔。

五、本判決於原告以新臺幣22萬元為被告供擔保後，得假執行。被告以新臺幣654,675元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：新竹縣○○鎮○○段○○○○段00000○00000地號土地（下稱系爭土地，單獨論及時逕列地號）原登記為國有，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局。嗣交通部臺灣鐵路管理局於民國113年1月1日改制為原告，依「國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例」第3條第2項規定，原交通部臺灣鐵路管理局及所屬機構原辦理之各項業務，於原告完成公司登記後，均由原告概括承受辦理。原告依此得行使原交通部臺灣鐵路管理局對系爭土地之各項權利，不以登記成為土地所有權人時為限。被告范國強即東霸鮮花禮儀用品店、東霸釣蝦場無正當權源，於20餘年前即擅自占用系爭土地，並於系爭土地如主文第1項所示位置上興建鐵皮建物，經營殯葬禮儀事業及釣蝦場，已侵害原告對系爭土地之所有權，經原告函催返還未果，爰依民法第767條之規定，請求被告應將如主文第1項所示範圍土地上之建物予以拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，原告自得依土地法第105條準用同法第97條之規定，以土地申報地價之年息5%計算，請求被告返還自108年7月10日起至113年7月9日止占用系爭土地之不當得利合計新臺幣（下同）45,675元（計算式：609平方公尺×300×0.05×5=45,675），及自113年7月10日起至被告拆除上開地上物並返還占用土地予原告之日止，按月給付原告761元。並聲明：(一)被告范國強、東霸鮮花禮儀用品店、東霸釣蝦場等應連帶將坐落18-14地號土地如附圖所示位置A，面積340平方公尺之建物、18-17地號土地如附圖所示位置B，面積269平方公尺之建物均全部拆除，並將上列2筆土地騰空返還予原告。(二)被告范國強、東霸鮮花禮儀用品店、東霸釣蝦場等應連帶給付原告45,675元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及自113年7月1日起至第

01 一項所示占用之土地返還予原告之之止，按月給付原告716
02 元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告經合法通知未於最後言詞辯論到場，據其先前委任代理
04 人到場及所提書狀答辯略謂：被告於20多年前即已占有使用
05 系爭土地，陸續搭設建物使用迄今，原告明知系爭土地之使
06 用狀況，20餘年未反對被告使用，使被告確信原告不欲行使
07 權利，且原告收回土地之利益不高，卻會造成被告重大損
08 失，原告提起本件訴訟，有違誠信原則，自不得行使。又系
09 爭土地位於河川地附近，現為被告經營葬儀事業，平日供竹
10 東鎮及鄰近鄉鎮喪家出殯前擺放死者大體及進行殯葬儀式之
11 用，土地利用價值甚低，甚至可謂根本無人願意利用，原告
12 以申報地價年息5%計算被告無權占用系爭土地所受相當於租
13 金之利益，尚屬過高。此外，原告自113年6月12日始取得系
14 爭土地之所有權，是否可請求108年7月10日至113年6月11日
15 期間之不當得利，非無疑義。並聲明：原告之訴駁回；如受
16 不利判決，願供擔保免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)原告主張其為系爭土地之所有權人，被告占用系爭土地，並
19 於其上如主文第一項所示範圍土地興建鐵皮建物等情，業據
20 原告提出系爭土地登記謄本為證，並經本院於113年12月4日
21 會同新竹縣竹東地政事務所地政人員至現場履勘，並囑託地
22 政人員測量屬實，有勘驗筆錄、現場照片及新竹縣竹東地政
23 事務所113年12月24日東地所測字第1132300793號函暨其所
24 附之複丈成果圖即附圖在卷可憑，且為被告所不爭執，自堪
25 信原告之主張為真實。

26 (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。
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、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，
29 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
30 為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證
31 責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明

01 之。查系爭土地為原告所有，而被告在系爭土地如主文第一
02 項所示範圍興建鐵皮建物，占用18-14地號土地340平方公
03 尺、18-17地號土地269平方公尺等情，既經認定，原告自得
04 依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被告拆除系爭土
05 地上之鐵皮建物，將系爭土地騰空返還於原告。被告雖辯稱
06 原告行使權利違反誠信原則云云。惟按權利之行使，不得違
07 反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項
08 固定有明文，然所謂權利濫用，係在外觀上為權利之行使，
09 實質上卻違反權利之社會性，因此不能認為正當行使權利的
10 行為。權利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益的
11 結果，此乃不可避免的正常現象，不能指為權利的濫用，必
12 須權利人在主觀上有損害他人的意思並且以此為主要目的，
13 始構成權利之濫用。本件原告為維護名下土地之完整性，捍
14 衛財產權，提起本件訴訟，乃屬正當權利之行使，並無權利
15 濫用或違反誠信原則之情事，反係被告無權占有原告之土
16 地，經營事業牟利，侵害原告對系爭土地所有權之完整，若
17 未導正，反非事理之平。被告辯稱原告權利濫用，違反誠信
18 原則云云，無從採信。

19 (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
20 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還
21 不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
22 度，非以請求相對人所受損害若干為準，無權占有他人土
23 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此有最
24 高法院61年台上字第1695號裁判意旨可參。查被告於主文第
25 一項所示A、B位置上興建鐵皮建物，無權占用系爭土地共計
26 609平方公尺，已如前述，堪認被告受有該部分土地使用之
27 利益，致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求
28 被告就其無權占用上開土地部分，給付無權占有期間之相當
29 於租金之不當得利，即屬有據。又按城市地方租用基地建築
30 房屋之租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不
31 超過土地申報總價年息10%為限。所謂土地之總價額，係指

01 土地所有人依土地法申報之地價即法定地價，而公有土地則
02 以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、
03 平均地權條例施行細則第21條定有明文。此外，基地租金之
04 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
05 工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益
06 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定(最高法院68年台上
07 字第3071號判決意旨參照)。上開條文固係針對城市地方房
08 屋所訂定之標準，但其以不超過土地申報地價年息10%為上
09 限，係限制租金之最高額，舉重以明輕，相較之下，經濟效
10 益遠不如城市地方之非城市地方基地之租賃，其租金標準亦
11 應參照上開計算基礎，不得超過土地申報價額年息10%。查
12 系爭土地使用分區及使用地類別均為空白，其於113年1月公
13 告現值為每平方公尺1,000元，108年至113年每平方公尺之
14 申報地價均為300元，此有系爭土地之土地登記謄本、地價
15 第二類謄本在卷可參。又被告占用系爭土地，在其上興建鐵
16 皮建物，作為經營殯喪業、釣蝦場所使用，目前該釣蝦場停
17 止營業等情，業經本院至現場履勘屬實，有勘驗筆錄及東霸
18 釣蝦場商業登記基本資料在卷可參。本院審酌系爭土地雖非
19 位於市區，但被告占用該等土地在其上經營殯葬業等，仍有
20 相當之獲利，及系爭土地坐落之位置、繁榮程度、被告上開
21 占用之經濟用途及土地價值等因素，認原告主張依系爭土地
22 當年度每平方公尺申報地價年息之5%，計算被告無權占有系
23 爭土地所受相當於租金之利益，尚屬允當而可採，被告辯稱
24 以申報地價年息之5%計算不當得利數額為過高云云，洵非可
25 採。被告無權占用系爭土地之面積共計609平方公尺，而原
26 告對於系爭土地前管理單位交通部鐵路管理局之所有業務概
27 括承受，自得因承受而得請求交通部鐵路管理局為管理人期
28 間，被告占用土地之相當於租金不當得利，不因於113年6月
29 12日始取得土地所有權登記而有異。原告請求被告給付自10
30 8年7月10日起至113年7月9日止，無權占用該等土地相當於
31 租金之不當得利45,675元（計算式：609平方公尺×300元×5%

01 x5年=45,675元)及其利息，與自113年7月10日起至拆除占
02 用土地之鐵皮建物並返還占用土地予原告之日止，按月給付
03 原告相當於租金之不當得利761元(計算式：609平方公尺×30
04 0元×5%÷12個月=761元，元以下四捨五入)，為有理由，應
05 予准許。

06 (四)查東霸鮮花禮儀用品店、東霸釣蝦場均為范國強獨資，為被
07 告所不爭執(參卷宗第145頁至第146頁)，且如主文第一項
08 所示之鐵皮建物均為范國強所有，亦據被告坦認在卷(參卷
09 宗第145頁)，則東霸鮮花禮儀用品店、東霸釣蝦場與范國
10 強人格同一，原告訴請被告應連帶拆除地上物、返還土地、
11 給付相當於租金之不當得利，尚乏依據，此部分無從准許。

12 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請
13 求被告將如主文第一項所示之鐵皮建物拆除騰空，將土地返
14 還予原告，及依民法第179條不當得利之規定，訴請被告給
15 付原告相當於租金之不當得利45,675元及自起訴狀繕本送達
16 翌日(按即113年8月9日)起至清償日止，按年息百分之5計
17 算之利息；並自113年7月10日起至被告返還占用土地予原告
18 之日止，按月給付原告761元，為有理由，應予准許，其餘
19 請求，尚乏依據，應予駁回。

20 五、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 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
25 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 14 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 3 月 14 日
02 書 記 官 白瑋伶