

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第160號

原告 農業部林業及自然保育署新竹分署

法定代理人 夏榮生

訴訟代理人 王歧正律師

劉書銘律師

馬傲秋律師

上 一 人

複 代理人 鄭可婕律師

被 告 通用矽酮股份有限公司

法定代理人 林永彬

訴訟代理人 林柏成

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹市○○段00000○000000○00000地號土地上如附圖所示編號A部分面積48.9平方公尺之警衛室、編號B部分面積5.14平方公尺之電箱、編號C部分面積0.73平方公尺之白色圍牆、編號C1部分面積1.01平方公尺之白色圍牆、編號C2部分面積7.5平方公尺之白色圍牆、編號C3部分面積3.05平方公尺之白色圍牆、編號C4部分面積0.87平方公尺之白色圍牆、編號D部分面積5.74平方公尺之鐵門、編號E部分面積108.38平方公尺之柏油鋪面、編號F部分面積279.63平方公尺之柏油水泥鋪面、編號G部分面積12.69平方公尺之門廊、編號H部分面積831.15平方公尺（含門廊下柏油面積10.58平方公尺）之圍牆、停車格、招牌、綠美化植栽、柏油鋪面拆除、刨除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣197,367元，及自民國114年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年6

01 月6日起至拆除、刨除第1項地上物返還土地之日止，按月給
02 付原告新臺幣3,289元。

03 三、原告其餘之訴駁回。

04 四、訴訟費用由被告負擔。

05 五、本判決第1項於原告以新臺幣1,337,350元為被告供擔保後，
06 得假執行；但被告以新臺幣4,012,051元為原告預供擔保，
07 得免為假執行。

08 六、本判決第2項於原告以新臺幣65,789元為被告供擔保後，得
09 假執行；但被告以新臺幣197,367元為原告預供擔保，得免
10 為假執行。

11 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
14 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
15 限。民事訴訟法第255條第1項第2款至第3款定有明文。原告
16 起訴時聲明為：(一)被告應將坐落新竹市○○段00000○00000
17 0○00000地號土地（下合稱系爭土地）上之建物及地上物予
18 以拆除、移除，並將該部分土地返還原告。(二)被告應給付原
19 告新臺幣（下同）282,360元，及自起訴狀繕本送達翌日起
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自民國11
21 4年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,706
22 元。嗣經本院會同地政人員至現場履勘，並囑託新竹市地政
23 事務所為測量後，原告變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土
24 地上如附圖所示編號A部分面積48.9平方公尺之警衛室、編
25 號B部分面積5.14平方公尺之電箱、編號C部分面積0.73平方
26 公尺之白色圍牆、編號C1部分面積1.01平方公尺之白色圍
27 牆、編號C2部分面積7.5平方公尺之白色圍牆、編號C3部分
28 面積3.05平方公尺之白色圍牆、編號C4部分面積0.87平方公
29 尺之白色圍牆、編號D部分面積5.74平方公尺之鐵門、編號E
30 部分面積108.38平方公尺之柏油鋪面、編號F部分面積279.6
31 3平方公尺之柏油水泥鋪面、編號G部分面積12.69平方公尺

01 之門廊、編號H部分面積831.15平方公尺（含門廊下柏油面
02 積10.58平方公尺）之圍牆、停車格、招牌、綠美化植栽、
03 柏油鋪面（下合稱系爭地上物）拆除、刨除，並將該部分土
04 地返還原告。（二）被告應給付原告198,981元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被
06 告應自114年6月6日起至返還上開土地之日止，按月給付原
07 告3,316元。核其請求之基礎事實與原起訴同一，且屬減縮
08 應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

09 二、原告主張：系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關。被
10 告所有之系爭地上物自91年間某日起，無權占用系爭土地，
11 爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將系爭
12 地上物拆除、刨除，並將該部分土地返還原告。又被告無權
13 占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，爰依民法第17
14 9條規定，請求被告給付自109年6月6日起至114年6月5日
15 止，以申報地價5%計算相當於租金之不當得利198,981元，
16 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
17 之利息；並自114年6月6日起至返還占用土地之日止，按月
18 給付原告3,316元等語。並聲明：如上開變更後訴之聲明，
19 且願供擔保請准宣告假執行。

20 三、被告則以：被告於84至85年間，陸續購得新竹市○○段000
21 ○000地號土地，依法申請建築執照興建辦公大樓，經主管
22 機關核定建築圖說，早年鑑界技術不佳，被告越界建築係善
23 意且無重大過失，系爭土地有部分於申請建造執照時，即為
24 現有道路，如予以拆除，將形成袋地，影響消防安全，應考
25 量比例原則、誠信原則，並適用民法第796條、第796條之1
26 規定等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請
27 均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 四、經查，系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關。坐落系
29 爭土地上之系爭地上物均為被告所有等節，有土地建物查詢
30 資料、地籍圖查詢資料（本院卷第25至30頁）在卷可考，並
31 經本院會同地政人員至現場履勘測量，有勘驗筆錄、現況照

01 片、Google街景圖及新竹市地政事務所114年12月10日新地
02 測字第1140010166號函所附複丈成果圖即附圖存卷可參（本
03 院卷第173至199頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

04 五、得心證之理由：

05 本件兩造爭執之點，應在於：(一)被告是否以系爭地上物無權
06 占用系爭土地？(二)原告得否請求被告給付相當於租金之不當
07 得利，及其得請求之金額為何？茲分述如下：

08 (一)系爭地上物無權占用系爭土地：

09 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
11 段、中段定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地
12 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
13 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
14 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
15 明之（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。查
16 被告所有之系爭地上物占用系爭土地一節，為被告所不爭
17 執，已如前述，依上開說明，自應由被告就系爭地上物占用
18 系爭土地係有正當權源之事實舉證證明之。

19 2. 被告固抗辯：有民法第796條、796條之1規定之適用云云。
20 惟按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
21 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
22 更其房屋。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求
23 移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
24 部或一部之移去或變更。民法第796條第1項前段、第796條
25 之1第1項前段分別定有明文。又按民法第796條所定鄰地所
26 有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部
27 分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而
28 設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰
29 地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規
30 定之適用（最高法院82年度台上字第1867號判決意旨參
31 照）。查被告占用系爭土地之系爭地上物，經核皆為建物整

01 體之外越界加建之地上物，予以拆除並無礙被告所有建物本
02 身之完整性及安全結構，經衡酌公共利益及兩造權益，核無
03 民法第796條、第796條之1規定之適用。被告此部分抗辯，
04 即無可採。

05 3. 被告另抗辯：原告信賴建築執照，拆除違反誠信原則；將形
06 成袋地云云。觀諸被告提出之建築圖說（本院卷第107
07 頁），固有標示為「現有道路」之部分，然被告建築白色圍
08 牆、鐵門、警衛室，逾越現有道路之使用方法，將之據為己
09 用，無從逕以該「現有道路」之圖說標示為被告占用該部分
10 土地之合法權源。另按袋地通行權係為使與公路無適宜聯絡
11 之土地能物盡其用，擴張其不動產所有權能，相對限制相鄰
12 土地用益之制度，除當事人間合意外，唯訴請法院於通行必
13 要範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，乃至一
14 定要件下賦予鄰地所有人補償請求權之較輕處置，非袋地所
15 有人得任指鄰地一處供為通行之用（最高法院113年度台上
16 字第1180號判決意旨參照）。被告固有對外通行之需，惟是
17 否需通行系爭土地、是否屬損害最少之通行處所及方法，未
18 見被告曾訴請法院確認之，尚難遽認被告占有該部分非無權
19 占有。是被告此部分抗辯，亦無可採。

20 4. 從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
21 將系爭土地上之系爭地上物拆除、刨除，並將該部分土地返
22 還原告，自屬有據。

23 (二)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利及其得請求之金
24 額：

25 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
26 益。民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
27 得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被告所有系爭地
28 上物無權占用系爭土地，已經認定如前，被告即受有相當於
29 租金之利益。是原告請求被告給付無權占有系爭土地所受相
30 當於租金之不當得利，於法有據。惟如附圖所示編號H部分
31 面積831.15平方公尺係包含如附圖所示編號G部分門廊下柏

01 油面積10.58平方公尺，該10.58平方公尺部分，已在編號G
02 部分門廊之土地範圍內，應予扣除，故原告逾此部分之請
03 求，尚屬無據。

04 2. 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
05 年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土
06 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。又所謂土地之申
07 報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人
08 依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以
09 公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第1
10 48條、平均地權條例第16條亦有明定。另按無權占用他人土
11 地者，通常可享有相當於租金之不當得利，土地所有權人得
12 請求占用人返還，又基地租金之數額，除以基地申報地價為
13 基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人
14 利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
15 較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高
16 法院99年度台上字第2245號判決意旨參照）。查系爭土地位
17 於西濱公路旁，附近無商店、學校、醫院，開車10分鐘內可
18 與香山交流道通行，有本院勘驗筆錄附卷可參（本院卷第17
19 9至180頁）。是本院參酌系爭土地坐落位置、經濟用途、周
20 遭工商繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度及利用狀況
21 等因素，認原告主張被告給付相當於租金之不當得利，以申
22 報地價年息5%計算為適當。又系爭土地自109年起迄今之申
23 報地價，均為每平方公尺610元，有地價查詢資料附卷可憑
24 （本院卷第237至239頁），而被告所有系爭地上物占用系爭
25 土地面積合計1,294.21平方公尺（計算式： $48.9+5.14+0.73$
26 $+1.01+7.5+3.05+0.87+5.74+108.38+279.63+12.69+831.15-$
27 $10.58=1,294.21$ ），故被告自109年6月6日起至114年6月5日
28 止之不當得利數額為197,367元（計算式： $610*1,294.21*5%$
29 $*5=197,367$ ，元以下四捨五入，下同），自114年6月6日起
30 每月之不當得利為3,289元（計算式： $610*1,294.21*5%/12=$
31 $3,289$ ）。從而，原告請求之不當得利數額於此範圍內，核

01 屬有據；逾此部分之請求，則屬無據。

02 3. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
05 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
06 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
07 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
08 率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
09 分別定有明文。查上開197,367元之不當得利債權，核屬無
10 確定期限之給付，而原告起訴狀繕本係於114年7月16日送達
11 被告，有本院送達證書在卷可證（本院卷第79頁），是原告
12 就此部分另請求自起訴狀繕本送達之翌日即114年7月17日起
13 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

14 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
15 被告將坐落系爭土地上之系爭地上物拆除、刨除，並將該部
16 分土地返還原告；及依民法第179條規定，請求被告給付19
17 7,367元及自114年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計
18 算之利息，暨自114年6月6日起至拆除、刨除系爭地上物返
19 還該部分土地之日止，按月給付原告3,289元，為有理由，
20 應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合
22 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；又被告聲請宣
23 告免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規
24 定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既
25 經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
27 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
28 明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌原告敗
30 訴部分甚微，酌定由被告負擔全部訴訟費用。

31 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

民事第二庭 法官 楊子龍

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

書記官 洪郁筑