臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第381號

原　　告　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　程光儀律師

複　代理人　林泓均律師

訴訟代理人　林昶邑律師

　　張義群律師

　　張庭維律師

被　　告　烏來名湯溫泉會館

000000000000000000

法定代理人

訴訟代理人　李嘉泰律師

　　李蕙珊律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國114年12月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外，如附圖所示編號A（面積14.85平方公尺）貨櫃屋、B（面積304.66平方公尺）停車場、C（面積135.98平方公尺）及D（面積8.45平方公尺）庭院、E（面積47.06平方公尺）鋼筋混凝土樓房、F（面積161.21平方公尺）磚造鐵皮建物、G（面積9平方公尺）及H（面積74.75平方公尺）磚造鐵皮建物，刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予原告。

二、被告應自民國114年1月1日起至返還第一項聲明所示土地之日止，按月給付原告新臺幣120元。

三、訴訟費用新臺幣1,550元由被告負擔，另減縮部分新臺幣1,320元由原告負擔。

四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣143,632元為原告預供

擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人之本人承受其訴訟以前當然停止。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。原告之法定代理人原為郭曉蓉，嗣於訴訟進行中變更為趙子賢，有財政部民國114年5月19日中財人字第11408614920號令可佐（見本院卷第43至45頁），並經趙子賢聲明承受訴訟（見本院卷第41頁），應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告歷次變更聲明如下：

㈠原告起訴時聲明：「㈠被告邱垂益即烏來名湯溫泉會館應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示紅色圈k之水泥庭院、道路、花圃、搭棚、階梯、二層貨櫃屋、編號A之鋼筋混凝土造三層樓房、編號B之鋼筋混凝土造二層樓房、編號C之磚造平房及編號D之鐵皮屋刨除、拆除騰空後，將占用面積共計1,374平方公尺（實際面積以測量為準）之土地返還予原告。㈡被告邱垂益即烏來名湯溫泉會館應給付原告新臺幣（下同）217元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自112年2月1日起至被告邱垂益即烏來名湯溫泉會館返還第1項聲明所示土地之日止按月給付原告217元。」。

㈡於114年4月25日追加被告白月裡並變更聲明為：「㈠被告邱垂益應將系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外，如新北市新店地政事務所114年3月27日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A貨櫃屋（面積14.85平方公尺）、B停車場（面積304.66平方公尺）、C（面積135.98平方公尺）及D庭

院（面積8.45平方公尺）、E鋼筋混凝土樓房（面積47.06平方公尺）、F磚造鐵皮建物（面積161.21平方公尺）、G（面積9平方公尺）及H磚造鐵皮建物（面積74.75平方公尺）刨除、拆除騰空後，將占用面積共755.96平方公尺之土地返還予原告。㈡被告白月裡應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告120元。」（見本院卷一第441至451頁）。

㈢於114年9月22日撤回被告邱垂益，並變更聲明為：「㈠被告白月裡應將系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外，如新北市新店地政事務所114年3月27日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之…，刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予原告。㈡被告白月裡即烏來名湯溫泉會館應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告120元。」（見本院卷二第71至73頁）。

㈣再於114年11月14日變更聲明為「㈠被告烏來名湯溫泉會館應將系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外，如附圖所示之…，刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予原告。㈡被告烏來名湯溫泉會館應自114年1月1日起至返還第㈠項聲明所示土地之日止，按月給付原告120元。」（見本院卷二第99-100頁）。

㈤原告所為歷次變更，依前述規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告方面：

㈠聲明：

1.被告應將坐落於系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外，如附圖所示編號A貨櫃屋（面積14.85平方公尺）、B停車場（面積304.66平方公尺）、C（面積135.98平方公尺）及D庭院（面積8.45平方公尺）、E鋼筋混凝土樓房（面積47.06平方公尺）、F磚造鐵皮建物（面積161.21平方公尺）、G（面積9平方公尺）及H磚造鐵皮建物（面積74.75平方公尺）（下合稱系爭地上物）刨除、拆除騰空

後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予原告。

2.被告應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告120元。

㈡陳述：

1.系爭土地於94年4月19日登記為中華民國所有，原告為管理者，兩造間無租賃關係，被告亦無其他合法占有權源，竟於92年前即以門牌號碼新北市○○區○○路00號建物（下稱啦卡路34號建物）之系爭地上物占用系爭土地，違法占用期間已達20餘年，原告因而無法即時提出拆除異議。又訴外人即前烏來名湯溫泉會館經營者邱烽堯雖曾於105年1月6日向原告申請承租系爭土地，然因逾期未補正資料，已於108年7月16日遭原告註銷申請，復由白月裡於112年5月11日再向原告申請承租系爭土地，亦因逾期未補正資料，再遭原告於113年3月11日註銷申請，是以被告從未合法承租系爭土地。

2.依經濟部水利署臺北水源特定區管理分署113年7月12日水臺建字第11301020060號函可證啦卡路34號建物屬臺北水源特定區計畫內未領有建築執照之非法建物，於取得使用執照前，仍屬非法建物，不符合國有土地出租之規定，應不予出租。又烏來水源特定區業經內政部都市計畫審議委員會於113年11月4日發布實施，倘若被告認啦卡路34號建物屬合法建物，亦須先取得使用執照後，重新向原告申請租用，始能取得合法使用系爭土地權利。而維護集水區水源、水質、水量之安全，並保護臺北市約600萬需用水人之自來水源免受不當之破壞與污染，此公共利益自應大於被告利益，應優先受到保護。

3.依國立中央大學太空及遙測研究中心歷史航空照片判釋成果報告書記載，按照歷年航空圖判釋之結果，系爭土地於82年7月21日前仍屬樹林地，未有實際使用之情況，故可認部分系爭地上物如水泥庭院、花圃等係於82年7月21日後興建，與國有財產物第42條第1項第2款規定相悖，原告

請求被告將系爭地上物刨除、拆除騰空自無違反誠信原則或權利濫用之情事。

4.被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告請求被告依系爭土地114年1月申報地價週年利率5%按月計算給付相當於租金之不當得利120元，爰依民法第767條第1項中段、前段、第179條規定，提起本件訴訟。

二、被告方面：

㈠聲明：原告之訴駁回。

㈡陳述：

1.啦卡路34號建物早於92年已建成，其一部分（即附圖編號E、F、G及H部分）係與新北市○○區○○路00號建物（下稱啦卡路36號建物）為同時建造不可分離，因而啦卡路34號建物屬於實施建築管理前已建造合法之建築物，縱有越界使用系爭土地之事實，亦非出於故意或重大過失，且原告於被告越界建築時，應屬明知或可得而知其越界，卻未曾提出異議，迄今已達21餘年之久，原告至今始行使權利顯然未兼顧當事人利益，應非法之所許。另縱認啦卡路34號建物之部分建築經認定為不合法建築物，惟烏來水源特定區計畫業經內政部都市計畫委員會審議，並於113年11月4日發布實施，原先經輔導列管之烏來名湯溫泉會館得以個案變更方式申請合法化。然原告逕自切割系爭土地之租賃範圍，並請求拆除系爭地上物，將導致啦卡路34號建物之合法建築部分將因拆除分離而導致全部無法正常使用，顯未兼顧當事人利益，應構成權利濫用。

2.白月裡曾以自己名義於113年9月11日向原告承租系爭土地，租賃期間自113年5月1日起至116年12月31日止，租用面積共613平方公尺，並簽有國有基地租賃契約書。

3.系爭土地上之水泥庭院、道路、花圃、鐵欄杆等（即附圖編號A、B、C、D部分），非屬於被告所設置，而係臺北水源特定區管理委員會於86年間因崩坍地處理工程所設置，

因此原告請求被告拆除，並無理由等語。

三、兩造不爭執事項及爭執要點：

㈠兩造不爭執事項：

1.系爭土地為中華民國所有，原告為管理者，兩造間無租賃關係。被告之前曾有承租系爭土地，惟租期屆至後已無占有權源，有本院113年5月9日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷一第209頁）

2.被告為系爭地上物（如附圖編號A貨櫃屋、B停車場、C及D庭院、E鋼筋混凝土樓房、F磚造鐵皮建物、G及H磚造鐵皮建物）之事實上處分權人。

3.系爭地上物占用系爭土地之位置、面積如附圖所示，有新北市新店地政事務所114年3月27日土地複丈成果圖可稽（見本院卷第一第453頁）。

㈡兩造爭執要點：

1.原告求被告將坐落系爭土地上之系爭地上物（如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H）刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予原告，有無理由？

2.原告請求被告應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告120元之不當得利，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠原告請求被告將如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H所示之系爭地上物刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予原告，核有理由：

1.查原告為系爭土地之管理機關，被告為系爭地上物之處分權人，占用系爭土地如附圖所示等情，業經新北市新店地政事務所測量製有複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第一第453頁），右被告就系爭土地並無占有權源，已為被告所不爭執（見本院113年5月9日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷一第209頁），是被告之系爭地上物無權占有系徵土地，堪可認定。原告依民法第767條第1項前段、中段之

規定，請求被告將所占用如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H所示地上物刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予原告，核屬有據。

2.被告雖辯稱原告請求被告拆除系爭地上物系屬權利濫用云云，惟查，被告就系爭土地既無合法占有權，餘告請求拆除地上物返還所占用之土地，自無權利濫用，被告所辯尚難採取。

㈡被告應返還占有系爭土地之相當於租金之不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，自獲取相當於租金之利益。原告主張被告無權占用如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H所示土地，請求相當於租金之不當得利自屬有據。

2.原告依國有非公用不動產使用補償金計收基準表第一項及國有非公用不動產租賃作業程序第55點規定，以各年度當期之土地申報地價乘以年息5%作為年租金之標準，計算被告所受相當租金之利益，請求被告返還自114年1月1日起至返還係徵土地之日止按月給付原告120元，為有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段、第179條之規定，請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

六、本件係適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　22　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　蔡寶樺

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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　　114　　年　　12　　月　　22　　日

書記官　黃品瑄