

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第439號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 程光儀律師

複代理人 錢佳瑩律師

訴訟代理人 張義群律師

張庭維律師

被告 全盛環保有限公司

法定代理人 廖家興

訴訟代理人 楊益松律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號J、N部分所示貨櫃（面積分別為22、16平方公尺）、編號I、M部分所示水泥地（面積分別為471、101平方公尺）、坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A、B、C、E部分所示貨櫃（面積分別為22、117、129、6平方公尺）、編號D部分所示雨遮（面積5平方公尺）、編號F、H部分所示水泥地（面積分別為6、2318平方公尺）拆除，並將前開部分土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣168,678元，及自民國111年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國111年11月1日起至返還第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣28,113元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣19,385,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣58,155,300元為原告預供

擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣56,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣168,678元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項各期清償期屆至部分，於原告以每期新臺幣9,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以每期新臺幣28,113元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按國有財產撥由各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有人之權利（最高法院51年台上字第2680號判決意旨參照）。經查，本件坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下分稱704、729地號土地）登記為中華民國所有，管理者為財政部國有財產署，有704、729地號土地查詢資料在卷可憑（見本案卷第25至27頁）。又財政部國有財產署為應轄區業務需要，得設分署，並特設北區、中區、南區分署，由各分署掌理轄區內之國有財產之管理、國有財產法務案件之處理等事項，財政部國有財產署組織法第5條、財政部國有財產署各分署組織準則第1條、第2條第2、6款亦有明文。基此，704、729地號土地既屬原告管理之國有財產，則本件原告以管理機關之地位代表國家訴請被告拆除地上物、返還土地及給付不當得利，自具當事人適格。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：「(一)被告應將704、729地號土地上如起訴狀附圖所示柏油碎石地、土石地及水泥地（面積約3,352平方公尺，實際面積以實測為準）拆除，並將上開占

01 用部分土地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)
02 123,134元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週
03 年利率5%計算之利息。(三)被告應自民國111年5月1日起至返
04 還第1項所示土地之日止,按月給付原告29,329元」(見本
05 院卷第13頁);嗣於訴狀送達後,更正聲明第1至3項如主文
06 第1至3項所示,並追加聲明:「願供擔保,請准宣告假執
07 行」(見本院卷第157至158頁)。核原告更正聲明第1項請
08 求被告拆除之範圍、面積部分,屬不變更訴訟標的而更正事
09 實上陳述;其更正聲明第2項請求被告給付之金額及追加聲
10 明部分,屬擴張應受判決事項之聲明;其更正聲明第2項遲
11 延利息起算日為民事變更聲明狀送達翌日及聲明第3項部
12 分,則屬減縮應受判決事項之聲明,均與法無違,應予准
13 許。

14 貳、實體事項:

15 一、原告主張:704、729地號土地為中華民國所有,原告為管理
16 機關。詎704地號土地如附圖(即臺中市新興地政事務所複
17 丈日期111年10月31日土地複丈成果圖)編號I、J、M、N部
18 分所示土地及729地號土地如附圖編號A、B、C、D、E、F、H
19 部分所示土地(下合稱系爭土地)現遭被告無權占有,並於
20 其上放置貨櫃、雨遮及鋪設水泥地,被告無法律上原因受有
21 相當於租金利益之不當得利,致原告受有損害。爰依民法第
22 767條第1項前段、中段、第179條、第181條規定,請求被告
23 將系爭土地上之貨櫃、雨遮及水泥地拆除,將系爭土地返還
24 予原告,並給付原告相當於租金利益之不當得利等語。並聲
25 明:(一)如主文第1至3項所示。(二)願供擔保,請准宣告假執
26 行。

27 二、被告則以:系爭土地原由訴外人順基企業有限公司(下稱順
28 基公司)占有使用,並於729地號土地上起造如附圖編號C、
29 E部分所示貨櫃、編號D部分所示雨遮,於704地號土地上起
30 造如附圖編號N、J部分所示貨櫃,嗣被告於110年10月28日
31 自順基公司承受占有,順基公司並於同日將上開貨櫃、雨遮

01 之事實上處分權讓與被告。被告承受系爭土地之占有後，另
02 於729地號土地上起造如附圖編號A、B部分所示貨櫃、編號
03 F、H部分所示水泥地，於704地號土地上起造如附圖編號I、
04 M部分所示水泥地，並另與原告簽訂「國有基地租賃契約書
05 （下稱系爭租約）」，約定由被告向原告承租729地號土地
06 如附圖編號G部分所示土地、704地號土地如附圖編號L部分
07 所示土地，原告並同意被告通行704地號土地如附圖編號K部
08 分所示土地。順基公司與被告占用系爭土地期間，均按期繳
09 納土地使用補償金予原告，原告對於順基公司、被告占用系
10 爭土地均予以容忍並收取補償金，卻突然訴請被告拆屋還
11 地，已妨礙被告公司運作，並構成權利濫用、違反誠信原則
12 及信賴原則等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
13 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
14 假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭
17 土地上之貨櫃、雨遮及水泥地拆除，並將系爭土地返還原告，
18 為有理由：

19 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；
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
21 段及中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，
22 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
23 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
24 責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
25 （最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

26 2.經查，704、729地號土地為中華民國所有，原告為管理機
27 關，系爭土地原由順基公司占有使用，並於729地號土地上
28 起造如附圖編號C、E部分所示貨櫃、編號D部分所示雨遮，
29 於704地號土地上起造如附圖編號N、J部分所示貨櫃，嗣被
30 告於110年10月28日自順基公司承受占有，順基公司並於同
31 日將上開貨櫃、雨遮之事實上處分權讓與被告，及被告承受

01 系爭土地之占有後，另於729地號土地上起造如附圖編號A、
02 B部分所示貨櫃、編號F、H部分所示水泥地，於704地號土地
03 上起造如附圖編號I、M部分所示水泥地等事實，為兩造所不
04 爭執，並經本院會同兩造及臺中市地政事務所人員到場
05 履勘測量，製有土地複丈成果圖、勘驗筆錄、現場照片在卷
06 可稽（見本院卷第117至141頁），堪認為真實。依前開說
07 明，應由占有人即被告就其占有系爭土地係有正當權源之事
08 實，負舉證之責。

09 3.被告固抗辯其與順基公司占有系爭土地期間均有按期繳納土
10 地使用補償金，原告提起本件訴訟違反信賴原則等語。惟
11 查，兩造簽訂系爭租約之租賃範圍為704地號土地如附圖編
12 號L部分所示土地、729地號土地如附圖編號G部分所示土
13 地，而不包含系爭土地，為兩造所不爭執（見本院卷第176
14 頁），足見被告、順基公司占有使用系爭土地確無正當合法
15 權源。再觀諸被告提出之國有土地使用補償金繳納通知書
16 （見本院卷第79至88頁），其上均已明確記載：「您（按即
17 被告）使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條
18 規定應給付不當得利」等文字，顯見原告早已告知被告、順
19 基公司其等占有系爭土地係屬無權占有，且土地使用補償金
20 之性質為不當得利，而非租金，堪認原告並無容忍被告、順
21 基公司占有使用系爭土地之情事，是被告抗辯原告提起本件
22 訴訟違反信賴原則等語，顯非可採。

23 4.又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
24 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
25 148條定有明文。權利之行使，是否以損害他人為主要目
26 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
27 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
28 之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚
29 大者，基於權利社會化之基本內涵，非不得視為以損害他人
30 為主要目的；至當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，然
31 苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。而

所謂誠實信用之原則，則係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考慮權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院107年度台上字第2210號判決意旨參照）。查原告為系爭土地之管理機關，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告將系爭土地上之貨櫃、雨遮、水泥地拆除，並將系爭土地返還原告，屬所有權人正當權利之行使。又被告無權占有之系爭土地面積為3,213平方公尺（計算式： $22+117+129+5+6+6+2,318+471+22+101+16=3,213$ ），有附圖可參，足見被告無權占用704、729地號土地之面積非微，堪認本件原告行使權利可使704、729地號土地所有人獲得相當利益，難謂有行使權利係以損害他人為主要目的或違反誠實信用原則之情形存在，故被告抗辯原告提起本件訴訟構成權利濫用及違反誠實信用原則等語，亦無足採。

5.基此，被告無權占用系爭土地，妨害原告所有權之行使，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將704地號土地如附圖編號J、N部分所示貨櫃、編號I、M部分所示水泥地、729地號土地如附圖編號A、B、C、E部分所示貨櫃、編號D部分所示雨遮、編號F、H部分所示水泥地拆除，並將系爭土地返還原告，自屬有據，應予准許。

(二)原告依民法第179條規定，請求被告給付168,678元，並自111年11月1日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告28,113元，為有理由：

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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。請求返還不當得利，既以無法律上之原因而受利益致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他

01 人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客
02 觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受
03 之損害為斷（最高法院61年度台上字第1695號判決、104年
04 度台上字第715號判決意旨參照）。經查，被告自110年10月
05 28日起無權占用系爭土地迄今，業如前述，堪認被告無法律
06 上原因而受有使用系爭土地之利益，致原告受有損害。又被
07 告僅繳納704、729地號土地使用補償金至111年4月止，有繳
08 款人收執聯為證（見本院卷第79至88頁），故原告依民法第
09 179條規定，請求被告給付自111年5月1日起至返還系爭土地
10 予原告之日止相當於租金利益之不當得利，自屬有據。

11 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
12 價年息10%為限；第97條、第99條及第101條之規定，於租
13 用基地建築房屋均準用之；所謂土地及建築物之總價額，土
14 地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地
15 政機關估定之價額，土地法第97條第1項、第105條、土地法
16 施行法第25條定有明文。上開規定所謂以年息10%為限，乃
17 指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息
18 10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業之繁榮程度、使
19 用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，並與鄰地租金
20 相比較，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決意
21 旨參照）。又按出租不動產之租金，除另有規定外，依下列
22 計算方式計收：基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以
23 百分之5，國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1
24 款亦有明定。茲審酌系爭土地為公有土地，且被告占有系爭
25 土地係搭設貨櫃、雨遮之用，認原告主張依系爭土地各年度
26 申報地價年息5%計算相當於租金利益之不當得利，應屬適
27 當。又系爭土地111年之申報地價為2,100元／平方公尺，有
28 系爭土地申報地價查詢表附卷可查（見本院卷第211至213
29 頁），是原告請求被告返還自111年5月1日起至111年10月31
30 日止相當於租金之不當得利168,678元（計算式：系爭土地1
31 11年度申報地價2,100元×系爭土地面積3,213平方公尺×5%×

6/12=168,682.5元，原告僅請求168,678元），並請求被告自111年11月1日起至返還系爭土地予原告之日止按月返還相當於租金利益之不當得利28,113元（計算式：系爭土地111年度申報地價2,100元×系爭土地面積3,213平方公尺×5%÷12月=28,113.75元，小數點以下捨去），均屬有據。

3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件原告對被告前開已屆期之168,678元不當得利債權，屬無確定期限之給付，是依前開規定，應自原告催告請求被告負給付責任即民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日，起算遲延利息。查本件民事變更聲明狀繕本於111年12月30日送達被告，有民事變更聲明狀上之收受簽名可稽（見本院卷第157頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給付自111年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

四、綜上所述，被告無權占有原告所有之系爭土地，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將704地號土地如附圖編號J、N部分所示貨櫃、編號I、M部分所示水泥地、729地號土地如附圖編號A、B、C、E部分所示貨櫃、編號D部分所示雨遮、編號F、H部分所示水泥地拆除，並將系爭土地返還予原告；及依民法第179條規定，請求被告給付原告168,678元，及自111年12月31日起至清償日止之法定遲延利息，暨自111年11月1日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告28,113元，為有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，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 112 年 5 月 31 日

民事第二庭 審判長法官 呂麗玉

法官 李悌愷

法官 鄭百易

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 112 年 5 月 31 日

書記官 賴亮蓉