

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3332號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 陸成預拌混凝土有限公司

兼

法定代理人 黃裕陸

被告 黃佩雯

黃裕敏

黃清玉

黃惠停

黃裕隆

共同

訴訟代理人 林益輝律師

王邦安律師

賴英姿律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃佩雯、黃裕敏、黃裕陸、黃惠停、黃裕隆、黃清玉應將臺中市○○區○○段00000地號土地上，如附圖編號A混凝土塊(面積0.3平方公尺)、編號B混凝土塊(面積6.55平方公尺)；臺中市清水區海風段735-4地號土地上如附圖編號C混凝土塊、水泥地、紅磚(面積0.69平方公尺)；臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖編號H鐵皮建物、沉澱池設備(面積106.14平方公尺)等地上物騰空拆除，並返還占用部分予原告。

01 二、被告陸成預拌混凝土有限公司應將臺中市○○區○○段000
02 地號土地如附圖編號K水泥地(面積13.58平方公尺)、編號L
03 預拌廠使用範圍(面積270.65平方公尺)等地上物騰空拆
04 除，並返還上開占用部分，及返還臺中市清水區海風段737
05 地號土地上如附圖編號E砂石廠使用範圍(面積229.62平方公
06 尺)、臺中市清水區海風段748地號土地如附圖編號I砂石廠
07 使用範圍(面積49.95平方公尺)之土地予原告。

08 三、被告黃佩雯、黃裕敏、黃裕陸、黃惠停、黃裕隆、黃清玉應
09 給付原告新臺幣1,060元，及自民國115年3月18日起，按週
10 年利率5%計算之利息，暨自民國112年11月1日起至返還土
11 地之日止，按月給付新臺幣85元。

12 四、被告陸成預拌混凝土有限公司應給付原告新臺幣2,720元，
13 及自民國115年3月18日起，按週年利率5%計算之利息，暨
14 自民國112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付新臺幣
15 422元。

16 五、原告其餘之訴駁回。

17 六、訴訟費用由被告黃佩雯、黃裕敏、黃裕陸、黃惠停、黃裕
18 隆、黃清玉負擔11%、被告陸成預拌混凝土有限公司負擔5
19 6%，餘由原告負擔。

20 七、本判決原告勝訴部分，於原告與被告各以附表四「供擔保准
21 為假執行金額」欄、「預供擔保免為假執行金額」欄所示金
22 額，分別供擔保及預供擔保後，得假執行及免為假執行。

23 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序方面

26 一、本件原告法定代理人已變更為卓翠雲，有財政部令可稽(見
27 本院卷二第125頁)，其聲明承受訴訟(見本院卷二第123
28 頁)，核無不合，應予准許，先予敘明。

29 二、原告起訴聲明如附表一「起訴聲明」欄所示(本院卷一第11
30 頁)。嗣於訴訟進行中，追加黃佩雯、黃裕敏、黃裕陸、黃
31 惠停、黃裕隆、黃清玉(下稱黃佩雯等6人)為被告，並更正

01 聲明如附表一「更正後聲明」欄所示(本院卷一第317至319
02 頁、卷二第194頁)，核與請求基礎事實同一，依民事訴訟法
03 第255條第1項但書第2款規定，應予准許。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：伊為坐落臺中市○○區○○段00000○00000○00
06 0○000地號土地（下合稱系爭土地，分以地號稱之）之管理
07 機關。被告以臺中市清水地政事務所民國113年6月24日函附
08 複丈成果圖(下稱附圖)編號A至C、E至L所示混凝土塊、水泥
09 地、紅磚、柏油路、雜樹、雜草、砂石廠及預拌廠使用範
10 圍、鐵皮建物、沉澱池設備等地上物無權占有系爭土地，受
11 有相當於租金之不當得利。伊以系爭土地申報地價週年利率
12 5%計算被告所受利益，計算式如附表二所示，被告應返還
13 上開不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179
14 條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如附表一「更正後
15 聲明」欄所示。

16 二、被告則以：735-2、735-4地號土地上如附圖編號A、B、C施
17 設在黃佩雯等6人所有之735-3地號土地，並未占用735-2地
18 號土地。又附圖編號E、I所示砂石廠使用範圍原為被告陸成
19 預拌混凝土有限公司(下稱陸成公司)占有使用，但已拆除騰
20 空為空地、編號F、J所示柏油路為主管機關施設供公眾通行
21 之道路、編號K所示水泥地實與坵塊編號G同為雜草，被告均
22 未以地上物占有使用。附圖編號H之地上物，屬符合國有財
23 產法第42條第2款規定得逕予出租之土地，且黃佩雯等6人已
24 向原告申租。另附圖編號L部分雖為陸成公司占有使用中，
25 但原告前曾通知陸成公司若於「既存未合法或合法另有擴大
26 使用土地之砂石碎解洗選場輔導方案(草案)」(下稱系爭
27 草案)核定過渡期間，配合繳納土地使用補償金，並簽具承
28 諾書者即暫緩起訴，乃同意陸成公司於系爭草案通過前以繳
29 納使用補償金方式繼續使用系爭土地，故原告起訴違反誠信
30 原則中之禁反言原則，屬於權利濫用等語，資為抗辯，並聲
31 明：(一)原告之訴假執行之聲請駁回。(二)如受不利判決，願供

擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)黃佩雯等6人應騰空移除如附圖編號A、B、C、H之地上物，並返還占用部分予原告；陸成公司應騰空移除附圖編K、L之地上物，並返還上開占用部分及附圖編號E、I所示範圍之土地予原告。

1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，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（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2.附圖編號A、B、C、H部分：

(1)系爭土地為國有土地，原告為管理機關。附圖編號A、B、C之混凝土塊及編號C之水泥地與紅磚；編號H之鐵皮建物(部分設有稅籍，門牌號碼為臺中市清水區和睦路2段98巷1號房屋，下稱系爭鐵皮建物)與沉澱池設備均為黃佩雯等6人共有，應有部分各6分之1等事實，為兩造所不爭執(見本院卷二第113頁)，首堪認定為真正。而附圖編號A、B、C、H之各地上物坐落系爭土地乙節，有附圖可稽(見本院卷一第381頁)，被告抗辯附圖編號A、B、C未占有735-2、735-4地號土地，要無可採。被告復未證明有何合法占有權源，則原告請求黃佩雯等6人騰空拆除附圖編號A、B、C、H之地上物，並返還占用部分土地予原告，即屬有據；超過上開部分，原告請求被告共同返還，應無可取。

(2)被告雖抗辯系爭鐵皮建物已經向原告承租，然關於非公用財產類不動產之出租，相關規定乃就承租人資格條件之限制，申請人固得依相關規定申請承租，但是否准許，仍須經受理機關之審查。故國有財產署出租就國有土地占用人所為承租之要約，自有決定承諾出租與否之自由，並不負承諾出租之

01 義務(最高法院88年度台上字第1868號判決意旨參照)。是縱
02 黃佩雯等6人已經向原告提出承租之申請，亦未課予原告負
03 有須出租給黃佩雯等6人之義務，而於黃佩雯等6人與原告訂
04 立租賃契約前，均未使其等因此取得占有權源。故被告所
05 辯，並無可取。

06 3.附圖編號E、I、K、L部分：

07 (1)附圖編號E、I、K、L所示範圍上坐落水泥地、陸成公司預拌
08 廠廠區等地上物乙節，有附圖可憑(見本院卷一第381頁)；
09 陸成公司占有使用附圖編號E、I部分，於原告起訴後已經移
10 除砂石；附圖編號L部分仍為陸成公司占有使用等情，為兩
11 造所不爭執(見本院卷二第113頁)；附圖編號K部分鄰近陸成
12 公司使用廠區範圍，亦有原告勘查案件紀錄表、現況照片圖
13 與使用現況略圖可佐(見本院卷一第269至299頁)，且該表面
14 鋪設水泥地，核與一旁柏油道路不同，衡情堪認為陸成公司
15 所使用占有。被告既抗辯附圖K土地之占有人僅有陸成公司
16 (見本院卷二第112頁)，原告既未證明黃佩雯等6人亦為占有
17 人，則原告請求陸成公司應將附圖編號K、L之占用部分騰
18 空，並返還附圖編號E、I、K、L所示範圍之土地，應屬可
19 採。然其請求黃佩雯等6人騰空移除、返還部分，尚無可
20 取。

21 (2)被告雖抗辯已經騰空附圖編號E、I部分地上物，然占有之移
22 轉，因占有物之交付而生效力，民法第946條第1項定有明
23 文。是陸成公司既占有附圖編號E、I部分土地，則其應與原
24 告辦理點交以為交付，若未經兩造會同於系爭土地現場確認
25 並點交，無從認系爭土地之占有已由陸成公司移轉給原告。
26 陸成公司既自承於本件言詞辯論終結前，尚未點還予原告
27 (見本院卷二第198頁)，其亦未依法拋棄占有，自難認其已
28 非上開範圍土地之占有人，仍有返還該占有部分土地予原告
29 之義務。

30 (3)另被告抗辯附圖編號K部分實際上為雜草，然該部分既經本
31 院履勘現場要求原告指界請求拆除水泥地之範圍，並囑託臺

中市清水地政事務所依原告指界範圍測量繪製附圖(見本卷卷一第242頁)，該地政事務所亦依實際情形測量水泥地占有748地號土地之範圍如附圖K所示，足認附圖編號K部分仍為陸成公司以水泥地占有使用。

(4)至被告辯稱依照系爭草案之精神，原告請求陸成公司騰空返還附圖編號L部分，違反誠信原則等語。惟查：

①民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第753號判決意旨參照）。

②觀諸系爭草案僅係針對既存未合法或另有擴大使用土地之砂石碎解洗選場，其等未登記或另行擴大占有鄰地，而由國家於政策上選擇推動輔導合法化，並非使所有砂石碎解洗選場一定取得合法登記之資格。又原告通知陸成公司因應系爭草案，陸成公司配合繳納土地使用補償金後，原告得暫緩提起排除侵害民事訴訟乙節，固有原告111年10月7日台財產中管字第11197030760號函可佐(見本院卷一第95頁)，然細繹上開函文僅為配合經濟部輔導政策方向，原告得暫緩提起訴訟，並未放棄對陸成公司請求拆除無權占有地上物之訴訟權利，或代表陸成公司取得未來合法使用之占有權源。況原告身為國有土地之管理機關，本身即負有依法行政、維護國有財產完整性之法定義務，其本件起訴乃履行應有職責，難謂其起訴以損害陸成公司為主要目的，自未違反禁反言原則而構成權利濫用。從而，被告上開辯解，均無可採。

4.附圖編號F、G、J部分：

(1)原告請求被告拆除地上物騰空返還附圖編號F、G、J部分，經被告否認其為占有人，依民事訴訟法第277條本文之規

01 定，自應由原告就上開有利於己之事實，盡舉證責任。

02 (2)審以臺中市○○區○○段000地號土地東側現況土地乃路名
03 為同區和睦路2段98巷之道路(下稱系爭道路)使用，且供公
04 眾通行之巷道，附圖編號F、J位置，部分處於系爭道路範圍
05 一情，有臺中市養護工程處114年4月18日中市建養工海字第
06 1140020043號函文可參(見本院卷二第75頁)；考諸附圖編號
07 F、J均為柏油道路，原告請求測量位於737、748地號土地之
08 柏油路面(見本院卷一第261頁)，系爭道路延伸進陸成公司
09 之砂石廠區，亦有本院113年3月20日勘驗筆錄、國土測繪圖
10 資服務雲資料可參(見本院卷一第241至242、261頁)，可見
11 系爭道路乃經臺中市養護工程處列冊在案之巷道，而供不特
12 定公眾通行，難認陸成公司有排他性而單獨使用，自非僅置
13 於陸成公司實力支配下，尚無從以之遽論陸成公司為附圖
14 F、J之占有人。

15 (3)附圖編號G部分僅為雜草、雜樹，且原告未證明被告就該部
16 分雜草、雜樹曾為定期修剪、噴灑除草等管理行為，或被告
17 以設置圍籬等方式排除他人管領使用該部分土地，自難認被
18 告就此部分有事實上管領力。則原告主張陸成公司以附圖
19 F、G、J所示地上物無權占有系爭土地，尚難可取。

20 (二)黃佩雯等6人應給付原告新臺幣(下同)1,060元之本息，及自
21 112年11月1日起至返還占有部分土地之日止，按月給付85
22 元；另陸成公司應給付原告2,720元之本息，及自112年11月
23 1日起至返還系爭土地之日止，按月給付422元。

24 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所有
26 之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於
27 租金之損害，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第16
28 95號判決意旨參照)。是無權占有人顯係無法律上原因而受
29 利益，並已致土地所有權人受有損害，土地所有權人自得依
30 不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之不
31 當得利。

01 2.黃佩雯等6人占有附圖編號A、B、C、H；陸成公司占有附圖
02 編號E、I、K、L所示之土地，並無合法權源，已資認定如
03 前，自屬無法律上之原因受有利益，致原告不能使用收益上
04 開部分之土地，而受有損害，原告所受之利益依其性質屬不
05 能返還，故應返還以相當於租金計算之利益。

06 3.基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
07 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
08 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法
09 院88年度台上字第1894號判決意旨參照）。查系爭土地周圍
10 有工廠，距離清泉崗高爾夫球場、陽光精神醫院、東山國民
11 小學約7分鐘車程，開車約10分鐘可達清泉崗國際機場，為
12 兩造陳述在卷（見本院卷一第115、207頁），審酌系爭土地所
13 在、工商業繁榮之程度、占用人利用土地之經濟價值與所受
14 利益等情，及被告同意以系爭土地申報地價年息5%為不當
15 得利價額計算基準（見本院卷一第426頁），本院認以上開方
16 式計算，應屬適當。

17 4.被告同意其尚未繳納土地使用補償金之期間，如附表三「占
18 用期間」欄所示（見本院卷二第197頁），則原告請求黃佩雯
19 等6人給付1,060元、陸成公司給付2,720元，及自112年11月
20 1日起至返還土地之日止，黃佩雯等6人按月給付85元、陸成
21 公司按月給付422元（計算式詳附表三），亦屬有據。

22 (三)受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受
23 領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附
24 加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
25 無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182條第2項、
26 第203條規定可明，原告並得按上開規定，請求被告給付自1
27 15年3月17日民事更正聲明暨陳報狀繕本送達翌日即115年3
28 月18日起（見本院卷二第203頁），按週年利率5%計算之遲延
29 利息。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條
31 之規定，請求：(一)黃佩雯等6人應將735-2地號土地上，如附

圖編號A混凝土塊(面積0.3平方公尺)、編號B混凝土塊(面積6.55平方公尺)；735-4地號土地上如附圖編號C混凝土塊、水泥地、紅磚(面積0.69平方公尺)；737地號土地上如附圖編號H鐵皮建物、沉澱池設備(面積106.14平方公尺)等地上物騰空拆除，並返還占用部分予原告。(二)陸成公司應將748地號土地如附圖編號K水泥地(面積13.58平方公尺)、編號L預拌廠使用範圍(面積270.65平方公尺)等地上物騰空拆除，並返還上開占用部分，及返還737地號土地上如附圖編號E砂石廠使用範圍(面積229.62平方公尺)、748地號土地如附圖編號I砂石廠使用範圍(面積49.95平方公尺)之土地予原告。(三)黃佩雯等6人應給付原告1,060元，及自115年3月18日起，按週年利率5%計算之利息，暨112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付85元。(四)陸成公司應給付原告2,720元，及自115年3月18日起，按週年利率5%計算之利息，暨自112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付422元之部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 115 年 4 月 17 日

01
02
03

書記官 林錦源

附表一(日期：民國；幣別：新臺幣，下同)：

起訴聲明	更正後聲明
(一)被告應將坐落於臺中市○○區○○段00000○00000○000○000地號土地上如起訴狀所附略圖之735-2地號、735-4地號③、737 地號②、③、748地號②之砂石廠區、磚造平房等地上物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，並將土地返還予原告。 (二)被告應給付原告5,923元暨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。並自112年11月1 日起至返還土地之日止，按月給付原告856元。 (三)就聲明第一項、第二項（即本金5,923元部分），願供擔保，請准予宣告假執行。	(一)被告應將坐落於臺中市○○區○○段00000地號土地上，如附圖編號A混凝土塊（面積0.3平方公尺）、編號B混凝土塊（面積6.55平方公尺）；735-4地號土地上如附圖編號C混凝土塊、水泥地及紅磚（面積0.69平方公尺）；737地號土地上如附圖編號E砂石廠使用範圍（面積229.62平方公尺）、編號F柏油路（面積53.85平方公尺）、編號G雜樹、雜草（面積46.94平方公尺）、編號H鐵皮建物、沉澱池設備（面積106.14平方公尺）；748地號土地如附圖編號I砂石廠使用範圍（面積49.95平方公尺）、編號J柏油路（面積236.69平方公尺）、編號K水泥地（面積13.58平方公尺）、編號L預拌廠使用範圍（面積270.65平方公尺）等地上物騰空拆除（含移除或刨除），並返還占用部分予原告。 (二)被告應給付原告5,467元，及自115年3月17日民事更正聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自112年11月1日起至返還土地之日止，按月給付原告760元。 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

04
05

附表二：

編號	地號	占用期間	申報地價	坵塊編號	占用面積	每月不當得利價額	經歷月數	應繳金額
1	735-2	112年7月1日至同年10月31日	180元	A、B	6.85m ²	5元	4	20元
		112年11月1日起	180元			按月給付		5元
2	735-4	111年10月1日至112年10月31日	180元	C	0.69m ²	1元	13	13元
		112年11月1日起	180元			按月給付		1元
3	737	112年1月1日至同年10月31日	180元	E	229.62m ²	172	10	1720元
		111年10月1日至1		F	53.85m ²	40	13	520元

(續上頁)

01

		12年10月31日		G	46.94m ²	35	13	455元
				H	106.14m ²	79	13	1027元
		112年11月1日起	180元			按月給付		326元
4	748	112年7月1日至同年10月31日	180元	I、J、K、L	570.87m ²	428元	4	1,712元
		112年11月1日起	180元			按月給付		428元
						合計		5,467元
						按月給付合計		760元

02

附表三：

03

地號	被告	附圖編號	占用期間	申報地價	占用面積 (m ²)	每月不當 得利價額	計算式	請求金額	計算式
735-2	黃佩雯等6人	A、B	112年7月1日至112年10月31日	180元	6.85	5元	180元×6.85m ² ×5%÷12=5元	20元	5元×4月=20元
735-4	黃佩雯等6人	C	111年10月1日起至112年10月31日	180元	0.69	1元	180元×0.69m ² ×5%÷12=1元	13元	1元×13月=13元
737	黃佩雯等6人	H	111年10月1日起至112年10月31日	180元	106.14	79元	180元×106.14m ² ×5%÷12=79元	1,027元	79元×13月=1,027元
	陸成公司	E	112年1月1日起至112年10月31日		229.62	172元	180元×229.62m ² ×5%÷12=172元	1,720元	172元×10月=1,720元
748	陸成公司	I、K、L	112年7月1日起至112年10月31日	180元	334.18	250元	180元×334.18m ² ×5%÷12=250元	1,000元	250元×4=1,000元
備註	(1)原告請求元以下均無條件捨去(見本院卷二第205頁)。 (2)735-4地號土地部分因不及1元，仍四捨五入以1元計算(見本院卷二第204頁)。 (3)占用期間同於附表二所示，故按月給付之期間均自112年11月1日起至返還占用部分土地之日止。								

04

附表四：

05

編號	主文項次	供擔保准為假執行金額	預供擔保免為假執行金額
1	第一項	8萬8,000元	26萬1,464元
2	第二項	43萬3,000元	129萬6,740元
3	第三項	1,300元 2.按月給付到期部分各以30元	1,1,060元 2.按月給付到期部分各以85元
4	第四項	1,1,000元 2.按月給付到期部分各以150元	1,2,720元 2.按月給付到期部分各以422元