

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第457號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司（即交通部臺灣鐵路管理局之承受訴訟人）

法定代理人 鄭光遠

訴訟代理人 王德凱律師

複代理人 曾慶崇律師

被告 季節開發有限公司

法定代理人 方素蝶

被告 胡善棚

上二人共同

訴訟代理人 張益隆律師

複代理人 林怡芬律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告胡善棚應給付原告新臺幣31萬3,101元，及自民國114年10月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國114年10月3日起至騰空返還臺中市○區○○段○○段00000地號土地如附圖所示編號A（面積為43平方公尺）部分之日止，按月給付原告新臺幣3,104元。
- 二、原告其餘先位之訴及備位之訴均駁回。
- 三、訴訟費用由原告負擔。
- 四、本判決第1項前段得假執行。但被告胡善棚以新臺幣31萬3,101元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第1項後段就按月給付已到期部分得假執行。但被告胡善棚如每期以新臺幣3,104元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、原告交通部臺灣鐵路管理局完成公司化登記為國營臺灣鐵路
05 股份有限公司（下稱臺鐵公司），有經濟部民國113年1月1
06 日經授商字第11230231810號函可稽（本院卷一257至259
07 頁），並聲明承受本件訴訟（本院卷一369頁），又原告法
08 定代理人原為杜微，先於114年3月21日變更為伍勝園，嗣於
09 同年6月16日變更為鄭光遠，均據其等聲明承受訴訟（本院
10 卷一489頁、卷二第11頁），核無不合，均應准許，合先敘
11 明。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
13 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
14 此限，另不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
15 陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但
16 書第2、3款、第256條分別定有明文。原告原聲明請求如附
17 表起訴聲明所示。嗣變更請求不當得利金額及不請求拆除鋪
18 面如附表變更後聲明所示，係屬擴張、減縮應受判決事項之
19 聲明，又變更先、備位請求對象如附表變更後聲明所示，係
20 基於原告所有之臺中市○區○○段○○段00000地號土地
21 （下稱12-15地號土地）遭占用之同一基礎事實，核與上開
22 規定相符，應予准許。另原告依臺中市中山地政事務所收件
23 日期112年4月28日山土測字第040400號土地複丈成果圖（下
24 稱附圖，本院卷一159頁）之結果更正訴之聲明，係屬更正
25 事實上之陳述。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：12-15地號土地為原告管理之國有土地，與季節
28 開發有限公司（下稱季節公司）於105年9月5日取得之臺中
29 市○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼：台中市○區
30 ○○路000號，下稱系爭建物）坐落之同段12-6、12-13、12
31 -14地號土地相鄰，系爭建物外牆及附連之旗桿基座、排風

01 口水泥基座、瓦斯管線、鋼架、植物等（下稱系爭地上物）
02 使用12-15地號土地如附圖所示編號A部分（下稱系爭占用部
03 分），為無權占有，嗣季節公司於110年5月18日辦理系爭建
04 物信託登記予胡善棚，爰依民法第767條第1項規定，先位請
05 求先位被告胡善棚，備位請求備位被告季節公司拆除系爭地
06 上物，騰空返還所占用之土地。被告無權占用12-15地號土
07 地，受有相當於租金之不當得利，而系爭地上物作為商業使
08 用，應無土地法第97條所定申報地價年息10%之限制，應以
09 季節公司110年8月間向原告標租12-15地號土地內約280.88
10 平方公尺（下稱系爭標租部分）之土地租金，換算之年租金
11 率約為12-15地號土地申報地價64%，計算相當於租金之利
12 益，爰依民法第179條規定，先位請求胡善棚，備位請求季
13 節公司給付不當得利等語。並聲明：如附表變更後聲明欄所
14 示。

15 二、被告則以：系爭建物前身為87年建築之金沙百貨大樓，興建
16 當時均有鑑界測量，並無越界之情事，嗣後越界之原因可能
17 因測量技術改良或因地震導致地籍線位移，實不可歸責於被
18 告，季節公司於105年9月5日始自母公司皇家季節酒店有限
19 公司取得系爭建物，為配合集團不動產集中管理，於110年5
20 月18日將系爭建物信託予胡善棚，均善意不知系爭建物有越
21 界建築情事，且依社團法人臺中市建築公會鑑定報告（下稱
22 系爭鑑定報告），倘若拆除系爭占用部分，勢必影響大樓結
23 構安全及耐震效果，應依民法796條之1規定免為拆除。另系
24 爭占用部分僅43平方公尺，完全不影響原告出租停車場之使
25 用收益，原告之請求違反民法第148條規定，屬權利濫用。
26 再原告以申報地價年息64%計算不當得利，已違反土地法第
27 97條第1項之規定，應以申報地價年息7%計算相當於租金之
28 不當得利等語置辯。並聲明：原告先、備位之訴均駁回。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告主張12-15地號土地為中華民國所有，原告為管理機
31 關，系爭地上物占用12-15地號土地如附圖編號A，且季節

01 公司於110年5月14日信託登記予胡善棚等情，為被告所不爭
02 執（本院卷一410至411頁），復經本院會同兩造及臺中市
03 山地政事務所測量人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場
04 照片、複丈成果圖（即附圖）可證（本院卷一133至159
05 頁），堪認實在。

06 (二)先位之訴部分：

07 1.原告請求胡善棚拆除系爭地上物部分：

08 (1)原告主張胡善棚未實際占有系爭建物以為營運，其信託行為
09 屬消極信託，應係脫法行為而為無效云云。然查所謂消極信
10 託，係指委託人僅以其財產在名義上移轉於受託人，受託人
11 自始不負管理或處分之義務，凡財產之管理、使用、或處分
12 悉由委託人自行辦理時，是為消極信託。而季節相關企業所
13 有的不動產都是由胡善棚負責等情，業據胡善棚供述明確
14 （本院卷一504頁），足認系爭地上物之相關管理、處分事
15 宜由胡善棚掌理，難謂季節公司與胡善棚就系爭地上物及信
16 託範圍有何通謀虛偽之消極信託情事，自與消極信託不相
17 同，難以係消極信託而指為無效，原告上開主張，難認有
18 據。季節公司既依信託契約，將系爭地上物移轉登記為胡善
19 棚所有，系爭地上物在法律上之所有人即為胡善棚，而非季
20 節公司，故原告依民法第767條第1項請求胡善棚拆除系爭地
21 上物，自屬有據。

22 (2)土地所有人建築房屋非因故意逾越地界，鄰地所有人請求移
23 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部
24 或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項定有明文。查
25 系爭占用部分形狀狹長，面積為43平方公尺，而12-15地號
26 土地業由原告併同毗鄰之同段12-13、12-6地號土地委由他
27 人經營停車場使用，又系爭建物為地下6層、地上27層之建
28 物，總面積為5萬323.18平方公尺，有建物登記謄本可參
29 （本院卷一31至33頁），系爭地上物之拆除對於系爭占用部
30 分之使用收益而言，可謂並無實質助益，且經本院囑託社團
31 法人臺中市建築師公會鑑定結果，系爭建物計有5根主要結

01 構柱占用12-15地號土地，倘若拆除系爭地上物勢必影響大
02 樓結構安全及耐震效果，而有害公共安全等情，有鑑定報告
03 書可稽（外放鑑定報告書3至4頁），堪認原告請求拆除系爭
04 地上物，所得甚微，被告卻因此所失甚大，系爭地上物如不
05 予拆除，因其占用12-15地號土地之形狀狹長而面積僅為43
06 平方公尺，尚不阻礙或減損12-15地號土地原本併供停車場
07 之效用。換言之，系爭地上物不予拆除，對公共之利益應無
08 重大影響，此觀諸系爭建物於88年2月23日即完成建物所有
09 權第一次登記，有臺中市地籍異動索引（本院卷一39頁），
10 在此之前，已越界占用12-15地號土地長達24年，已相當程
11 度具有法律秩序之安定性，亦可知悉。參以系爭占用部分之
12 形狀狹長窄小，可知金沙國際興業股份有限公司顯非故意或
13 重大過失而越界建築，應係系爭地上物在原始建築之初，因
14 測量或施工誤差所致，綜合上述情況，堪認原告請求拆除越
15 界占用之系爭地上物，有違物盡其用之公共利益及當事人利
16 益，被告抗辯應依民法第796條之1第1項規定，免除其拆除
17 系爭地上物，返還土地義務等語，應屬可採。則原告請求胡
18 善棚拆除系爭地上物，將土地返還原告，即屬無據。

19 **2.原告請求胡善棚返還相當於租金之不當得利部分：**

20 民法第796條第1、2項規定，土地所有人建築房屋非因故意
21 或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出
22 異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地
23 因此所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請
24 求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形
25 成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請
26 求法院以判決定之。其立法理由記載：本條規定不排除債法
27 上不當得利請求權及侵權行為請求權。而前開關於給付償金
28 之規定，於適用同法第796條之1第1項本文規定時準用之，
29 是償金請求權之行使與不當得利或侵權行為之損害賠償請求
30 權，應係居於競合關係，原告自得請求胡善棚就無權占用12
31 -15地號土地部分，返還不當得利。又按無法律上之原因而

01 受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質
02 不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分
03 別定有明文。經查：

04 (1)系爭占用部分，均坐落於12-15地號土地上，胡善棚因此受
05 有使用前開土地之利益，致原告受有損害，該等利益依性質
06 不能返還，原告自得請求胡善棚償還相當於租金之價額。

07 (2)城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額
08 年息10%為限，上開規定於租用基地，建築房屋，均準用
09 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。惟城市地
10 方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利
11 益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上
12 開規定之限制。又所謂土地總價額，依土地法施行法第25
13 條，應依法定地價計算，而法定地價，依土地法第148條規
14 定，係指土地所有人依土地法所申報之地價，又土地所有權
15 人未於公告期限申報地價者，以公告地價80%為其申報地
16 價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金之數額，除
17 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
18 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
19 與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第30
20 71號判決參照）。

21 (3)12-15地號土地面臨建國路，位於臺中火車站對面，東方連
22 接臺灣大道一段，西方則連接建國北路、五權路，交通便
23 利，四周有小吃店等商店，商業繁榮等情，有本院勘驗筆錄
24 及現場照片可參（本院卷一133至155頁），本院斟酌12-15
25 地號土地位置、工商繁榮程度、系爭地上物之經濟價值及所
26 得利益等情狀，認原告主張不當得利之數額以申報地價年息
27 12%計算為適當。被告主張以12-15地號土地申報地價年息
28 7%計算云云，尚屬過低。另原告以系爭標租部分之土地租
29 金，換算之年租金率約為系爭土地申報地價64%，主張以12
30 -15地號土地申報地價年息64%計算相當於租金之利益云
31 云，並提出土地租賃契約、位置圖、照片為證（本院卷一18

01 9至199、203至205頁），查系爭標租部分與系爭占用部分，
02 雖均屬12-15地號土地，然系爭標租部分全部直接臨建國
03 路，系爭占用部分則未直接臨路，且地形極為狹長，兩者位
04 置、地形、面積均有差異，自不得以此計算不當得利，是原
05 告上開主張，洵非有據。

06 (4) 基上計算回溯5年之不當得利金額，而原告先位請求胡善棚
07 給付占用12-15地號土地自107年3月13日起至114年10月31日
08 止相當租金之不當得利，被告對於原告計算不當得利之期間
09 並未爭執（本院卷一475頁），然上開相當於租金之不當得
10 利等債權，核屬無確定期限之給付請求，經受原告催告時始
11 負遲延責任，原告係於114年10月3日提出民事更正聲明暨準
12 備書(二)狀，並經被告同日收受，有民事更正聲明暨準備書(二)
13 狀可稽（本院卷二29頁），斯時已發生並受催告之不當得利
14 僅前述107年3月13日起至民事更正聲明暨準備書(二)狀前1日
15 即114年10月2日止期間胡善棚占用12-15地號土地所受之利
16 益，原告就逾此範圍部分，自不得未經催告逕行請求胡善棚
17 負遲延責任。另12-15地號土地每平方公尺申報地價，於10
18 7、108年均為1萬647元、109年1月1日起為7,218元，有地價
19 第二類謄本可稽（本院卷一69頁），依此計算，原告得請求
20 胡善棚返還12-15地號土地107年3月13日至114年10月2日相
21 當於租金之不當得利為31萬3,101元【計算式：申報地價1萬
22 647元×占用面積43平方公尺×12%×(1+293/366) + 申報地
23 價7,218元×占用面積43平方公尺×12%×(5+274/365) = 31
24 萬3,101元】，按月金額為3,104元【計算式：申報地價7,21
25 8元/平方公尺×年息12%×43平方公尺÷12個月=3,104元】，
26 洵屬有據。

27 (三) 備位之訴部分：

28 系爭建物信託契約尚未消滅，季節公司並非系爭建物之所有
29 人，已如上述，又信託行為，委託人固有隨時終止信託契約
30 之權利，惟信託登記為受託人名義所有之不動產，在委託人
31 合法終止信託契約並回復登記為委託人名義所有以前，該不

01 動產仍應屬受託人所有，委託人不得對該信託登記之不動產
02 直接行使物權法上之權利（最高法院75年度台上字第1838號
03 判決參照）。故原告依民法第767條第1項之規定請求季節公
04 司拆除系爭地上物，另依民法第179條之規定，請求季節公
05 司給付系爭地上物占用12-15地號土地相當於租金之不當得
06 利，均屬無據。

07 四、綜上所述，原告依民法第179條第1項之規定，先位請求胡善
08 棚給付31萬3,101元，及自114年10月4日（即民事更正聲明
09 暨準備書(二)狀送達翌日）起至清償日止，按年息5%計算之
10 利息，暨自114年10月3日起至騰空返還系爭占用部分之日
11 止，按月給付3,104元，為有理由，應予准許。逾此範圍之
12 請求，為無理由，應予駁回。

13 五、本判決所命被告給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第
14 389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。原告就此雖
15 陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅具促使本院發動
16 上開職權之性質，而本院既已依職權宣告假執行，即無再命
17 原告提供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。另為衡
18 平胡善棚之利益，並依民事訴訟法第392條第2項之規定，依
19 職權宣告免為假執行之擔保金額。至原告其餘假執行之聲
20 請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

21 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
22 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
23 敘明。

24 七、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
25 併算其價額，修正前民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。
26 本件係於修正之民事訴訟法施行前即112年2月17日繫屬本
27 院，依民事訴訟法施行法第19條，仍適用修正前之民事訴訟
28 法第77條之2第2項規定，即訴訟標的價額不併算附帶請求之
29 孳息。本件原告勝訴部分僅涉及相當於租金之不當得利之請
30 求，依前開規定不併算為本件訴訟標的價額而為徵收裁判
31 費，原告其餘之訴均為敗訴，是以本件訴訟費用仍應由原告

01 負擔，附此說明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

04 民事第四庭 法官 吳金玫

05 正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

09 書記官 唐振鐙

10 附表：

11

起訴聲明	<p>先位聲明：</p> <p>一、季節公司應將坐落12-15地號土地如起訴狀附圖編號A部分36平方公尺之建物、編號B部分20平方公尺土地上之地上物、鋪面拆除，並將全部土地騰空返還原告。</p> <p>二、季節公司應給付原告35萬8,363元，及自112年2月1日起至前項土地交還原告之日止，按年給付6萬631元。</p> <p>三、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p> <p>備位聲明：</p> <p>一、胡善棚應將坐落12-15地號土地如起訴狀附圖編號A部分36平方公尺之建物、編號B部分20平方公尺土地上之地上物、鋪面拆除，並將全部土地騰空返還原告。</p> <p>二、季節公司應給付原告35萬8,363元，及自112年2月1日起至前項土地交還原告之日止，按年給付6萬631元。</p> <p>三、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>
變更後聲明	<p>先位聲明：</p> <p>一、胡善棚應將12-15地號土地如附圖編號A部分43平方公尺土地上之建物及地上物拆除，並將全部土地騰空返還原告。</p> <p>二、胡善棚應給付原告168萬8,743元，及自民事更正聲明暨準備書(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。</p> <p>三、胡善棚應自114年11月1日起至第1項土地交還原告之日止，按月給付原告1萬6,553元。</p> <p>四、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p> <p>備位聲明：</p> <p>一、季節公司應將12-15地號土地如附圖編號A部分43平方公尺土地上之建物及地上物拆除，並將全部土地騰空返還原告。</p>

	<p>二、季節公司應給付原告170萬1,586元，及自民事更正聲明暨準備書(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。</p> <p>三、季節公司應自114年11月1日起至第1項土地交還原告之日止，按月給付原告新臺幣1萬6,553元。</p> <p>四、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>
--	--