

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第398號

原告 交通部高速公路局北區養護工程分局

法定代理人 林炳松

訴訟代理人 侯雪芬律師

複代理人 柳慧謙律師

被告 全國通汽車股份有限公司

法定代理人 何崇維

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分面積六十一平方公尺之貨櫃屋、編號B部分面積三十四平方公尺之雨遮及綠色標記部分之鋼架均拆除，並將臺北市○○區○○段○○段○○○地號如附圖所示編號A、B、C部分面積合計一千零二平方公尺土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬玖仟伍佰伍拾貳元，及自民國一百一十年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年五月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆萬肆仟玖佰肆拾肆元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸佰伍拾萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹仟玖佰伍拾參萬玖仟元為原告供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得為
02 假執行。但被告如以新臺幣參拾伍萬玖仟伍佰伍拾貳元為原告供
03 擔保後，得免為假執行。

04 本判決第三項原告於屆期部分，以每期新臺幣壹萬肆仟元為被告
05 供擔保後，得為假執行。但被告於屆期部分，以每期新臺幣肆萬
06 肆仟玖佰肆拾肆元為原告供擔保後，得免為假執行。

07 事實及理由

08 一、原告主張：

09 (一)系爭土地為國有，原告(改制前為:交通部臺灣區國道高速公
10 路局北區工程處)為管理機關。原告於民國106年7月間標租
11 系爭土地中之960平方公尺土地(即國道一號20公里609公尺
12 至20公里689公尺路段之路旁空地)，被告於106年7月24日
13 得標，並簽立交通部臺灣區國道高速公路局土地租賃契約書
14 (下稱系爭租約)，第4條約定租賃期間自106年9月1日至10
15 9年8月31日，第5條第1項約定土地年租金率為0.088(已含
16 地價稅及營業稅)，月租金以年租金率乘以承租各筆土地之
17 當期申報地價乘以承租面積計算合計除以12計收。

18 (二)惟系爭租約於109年8月31日租期屆滿後，被告並未得標續
19 租，自109年9月1日起，已無任何合法使用權源，又不返還
20 所承租之系爭土地，而無權占用系爭土地如附圖所示A、B、
21 C部分，原告自得依民法第767條第1項及第179條規定，請求
22 被告將如附圖所示編號A部分貨櫃屋、B部分雨遮、綠色標記
23 部分門字型鋼架均拆除，並將系爭土地如附圖所示A、B、C
24 部分(面積合計1,002平方公尺)騰空返還予原告。

25 (三)另系爭土地已由訴外人陳英舜以年租金率0.106得標，被告
26 無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告受
27 有損害，原告亦得依民法第179條規定，請求被告返還109年
28 9月1日至110年4月30日，按上開年租金率0.106計算之不當
29 得利359,552元，並請求自110年9月1日起至返還系爭土地之
30 日止，按月給付原告44,944元。

31 (四)爰聲明：

1. 被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積61平方公尺之貨櫃屋，編號B部分面積34平方公尺之雨遮，及綠色標記部分門字型鋼架均拆除，並將系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分面積合計1,002平方公尺土地騰空返還予原告。
2. 被告應給付原告359,552元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自110年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告44,944元。
3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告有優先承租權，並非無權占有。兩造約定被告於重新標租時有優先承租權，被告已於新標租案前發函給原告，表示有意願繼續承租，並於原告109年8月4日辦理系爭土地公開標租時參與投標，復於開標時表示行使優先承租權。詎原告於決標後，才通知被告有違約使用事由，不讓被告行使優先承租權，致被告未能續租簽約，被告不服，已於109年8月28日向原告聲明異議。又被告於承租時曾提交使用計畫書，載明系爭土地將作為倉庫使用，租賃期間原告均未提及有違章建築處理程序等相關規範，亦未依據其所制訂違章建築處理作業程序取締，直到重新招標前4個月才通知被告有違約情事，導致被告也來不及依程序申請建築執照及使用執照，原告不能執此主張被告有違約使用之喪失優先承租權事由等語。

(二)並聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
2. 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)請求返還土地部分：

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實，有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按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、中段亦有明

01 文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原
02 告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為
03 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應
04 就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，
05 則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552
06 號判決意旨參照）。

07 2. 原告主張系爭土地為國有，其為管理機關，有土地登記謄本
08 為證（本院卷第37至38頁）。而系爭土地上有被告所建之貨
09 櫃屋、雨遮、鋼架，經本院於110年8月18日會同兩造、臺北
10 市松山地政事務所人員至現場履勘，其上確有如附圖所示編
11 號A部分貨櫃屋、編號B部分雨遮及綠色標記部分鋼架等物，
12 並有勘驗筆錄、現場照片及臺北市松山地政事務所土地複丈
13 成果圖（110年7月23日收件文號：松山土字第016700號）可
14 證（本院卷第111至133、137至141頁），且為被告所不爭
15 執，堪信為實。依上說明，應由被告就其占有系爭土地有正
16 當權源之事實負舉證責任。

17 3. 被告雖抗辯兩造約定被告於新標租案有優先承租權，被告已
18 於原告109年8月4日辦理系爭土地公開標租時參與投標，於
19 開標時表示有意繼續承租，原告於決標後，才通知被告有違
20 約情事，不讓被告行使優先承租權等語（本院卷第164
21 頁），惟原告否認之，主張只有誠信履約無任何違約紀錄之
22 原承租人可以在參與投標的情況下，行使優先承租權，但被
23 告未向原告申請核准，而在系爭土地上設置貨櫃屋、雨遮、
24 鋼架等設施，已構成違約使用，喪失優先承租權等語（本院
25 卷第164至165、170頁）。經查：

26 (1) 系爭契約第4條約定：「本租約為定期租賃契約，其期間自1
27 06年9月1日起至109年8月31日止，共計3年。租期屆滿時，
28 租賃關係即消滅，甲方（即原告）不另通知。乙方如有意續
29 租，於公開標租情形，乙方應參與該土地重新標租案之投標
30 競標，如得標得重新簽訂契約續租……」可知系爭租約於10
31 9年8月31日期間屆滿，而系爭土地於109年8月4日公開標租

01 時，由訴外人陳英舜以年租金率0.106得標，亦有原告提出
02 之土地標租案開標/決標/流標/廢標紀錄可證（本院卷第33
03 頁），堪認被告未在公開標租時得標，兩造未有續租之事
04 實，被告已喪失原占有系爭土地之合法權源。

- 05 (2)被告雖辯稱其有優先承租權，且已提出使用計畫書告知原告
06 要設置地上物，原告竟於決標後，才通知被告有違約使用事
07 由，此前原告均未提及有違約情事，導致被告來不及補正申
08 請等語（本院卷第198、199頁）。惟查系爭租約附件之交通
09 部臺灣區國道高速公路局土地標租案投標須知（經由系爭租
10 約第17條約定作為契約內容）第14條第10項第6款約定：
11 「如合於標租文件規定之投標者之最高標價或比加價結果最
12 高標價在底價以上時：(1)如具誠信履約無任何違約紀錄該
13 土地原承租人有投標且為合格標時，原承租人如於限期內
14 （如30分鐘）表示『願以該最高標年租金率與原承租租金率
15 最高者承租』，應以該年租率決標予該投標者。…」可見優
16 先承租權係以原承租人誠信履約無任何違約紀錄為其要件。
17 而系爭租約第7條第3項第3款約定：「未經核准設置之設施
18 （含崗亭、貨櫃屋、活動廁所、鏈式鐵絲網圍籬及建築
19 物），由甲方轄管工務段依『國道高速公路路權內違章建築
20 處理作業程序』辦理限期改善及強制拆除等，並終止契約，
21 所需費用由乙方負擔…」（本院卷第28頁），可知被告在系
22 爭土地設置貨櫃屋等設施前，應先向原告申請核准，此與被
23 告於承租時提出使用計畫書之意義不同，後者是得標前提出
24 計畫，前者是得標後依實際使用情形申請核准，被告得標前
25 提出使用計畫之行為不當然構成得標後申請核准之行為。而
26 被告未先向原告申請建築執照及使用執照，即於系爭土地上
27 設置貨櫃屋、鋼架之事實，既為被告所自承（本院卷第166
28 頁），堪認其有系爭租約第7條所定未經核准設置設施之違
29 約事由。再參諸被告另陳原告承辦人員曾向被告表示系爭土
30 地上有建築物，應找建築師繪圖向交通部高速公路局申請建
31 築執照（本院卷第165至166頁），原告並以109年4月9日北

內字第10933604319號函，通知被告於系爭土地構築鐵皮屋或貨櫃屋等相關構造物，應依程序向交通部高速公路局申請建築執照及使用執照或儘速拆除，若未依契約規定申請，將依契約第7條相關規定，認定違規使用，契約屆滿重新招租時，將無法享有第一優先承租權利等語（本院卷第193頁），被告並已收悉原告之違規使用通知（本院卷第197頁），也可證明被告知悉原告有表明系爭租約第7條之違約情事，但迄未向原告補正核准程序，所為即與上開土地標租案投標須知第14條第10項第6款所訂「誠信履約無任何違約紀錄」條件不符，則原告主張被告有違約紀錄，洵屬有據。被告抗辯其有優先承租權，並不可採。

(3)此外，被告復未舉證證明有何其他占有系爭土地之正當權源，則原告請求被告將坐落系爭土地上之貨櫃屋、雨遮、鋼架均拆除，並將無權占用之系爭土地騰空返還予原告，合於依民法第767條第1項前段及中段規定，自屬有據。

(二)請求不當得利部分：

1. 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益。民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告於租賃期間屆滿後迄未將系爭土地返還原告，其自109年9月1日起占有系爭土地即無正當權源之事實，已如前述，堪認被告無法律上原因而獲得占有系爭土地之利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。

2. 原告主張依系爭租約第5條約定：「月租金以年租金率乘以承租各筆土地之當期申報地價乘以承租面積計算合計除以12計收。」及系爭土地於重新標租後，訴外人陳英舜得標之年租金率0.106，計算被告占有系爭土地所獲利益（本院卷第158頁），被告對原告主張不當得利之計算方式未為爭執。本院審酌系爭土地之位置、被告利用系爭土地之經濟價值及所受不用給付租金之利益等情，認原告主張以上述方式計算相

01 當於租金之不當得利，尚屬允當。而依平均地權條例施行細
02 則第21條規定，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地
03 價。系爭土地於109年1月公告地價為每平方公尺5,300元；
04 系爭土地於109年8月4日標租時由訴外人陳英舜以年租金率
05 0.106得標等情，有原告提出之地價查詢資料、土地標租案
06 開標/決標/流標/廢標紀錄在卷可參（本院卷第17、33
07 頁），則以年租金率0.106乘以公告地價5,300元乘以被告無
08 權占用面積1,002平方公尺合計除以12，被告占有系爭土地
09 所獲利益應為每月46,910元（計算式： $5,300 \times 1,002 \times 0.106 \div$
10 $12 = 46,910$ ，元以下四捨五入）。原告於上開範圍內（本院
11 卷第157、158、163頁），聲明請求被告給付自109年9月1日
12 起至110年4月30日止共8個月之不當得利359,552元，及自起
13 訴狀繕本送達翌日即110年5月23日（送達證書參本院卷第59
14 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，
15 暨自110年5月1日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給
16 付原告44,944元，為有理由，應予准許。

17 四、綜上所述，原告請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號
18 A部分貨櫃屋、編號B部分雨遮，及綠色標記部分鋼架均拆
19 除，並將系爭土地騰空返還予原告；另請求給付109年9月1
20 日至110年4月30日期間無權占有系爭土地之不當得利359,55
21 2元，及自110年5月23日起至清償日止，按週年利率百分之5
22 計算之利息；暨自110年5月1日起至返還系爭土地止，按月
23 給付原告44,944元，均有理由，應予准許。

24 五、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無
25 不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

26 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援
27 用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論
28 述，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 110 年 12 月 21 日
31 民事第二庭 法 官 林修平

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 12 月 21 日
05 書記官 賴靖欣

06 附圖，臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖(收件文號：松山
07 土字第016700號)影本。綠色區域部分坐落在B部分，部分屬鋼
08 架坐落在C部分，標色應以原圖為準。