

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第418號

原告 交通部高速公路局北區養護工程分局(改制前為：  
交通部臺灣區國道高速公路局北區工程處)

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 中華瓦斯工程有限公司

法定代理人 湛榮芳

訴訟代理人 湛興之

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年2月8日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段00000地號土地（下  
稱系爭土地）上，如附圖所示編號C部分之鐵皮屋拆除，並  
將如附圖所示編號C、D部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）282,752元，及自民國110年  
5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自110年5月10日起至返還第1項土地之日止，按月給  
付原告35,344元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔75%，餘由原告負擔。

六、本判決第1項於原告以532萬元供擔保後，得假執行；但被告  
如以15,964,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第2項於原告以94,250元供擔保後，得假執行；但被  
告如以282,752元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第3項於原告按月以11,781元供擔保後得假執行，但

01 被告如按月以35,344元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
07 款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明主張：一、被告應將  
08 系爭土地上之地上物拆除，並將系爭土地如起訴狀附圖所示  
09 土地（面積1,105平方公尺）返還原告。二、被告應給付原  
10 告389,576元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
11 年利率5%計算之利息，暨自110年5月10日起至返還前項土  
12 地之日止，按月給付原告48,697元（見本院卷第7頁）。未  
13 則於本院審理中將訴之聲明變更為：一、被告應將系爭土地  
14 上，如附圖所示B部分之鐵皮屋面積192平方公尺之地上物拆  
15 除，並將系爭土地如附圖所示A、B部分土地（面積1,157平  
16 方公尺）返還原告。二、被告應給付原告407,904元，及自  
17 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
18 利息，暨自110年5月10日起至返還前項土地之日止，按月給  
19 付原告50,988元（見本院卷第271、289頁）。核原告為訴之  
20 變更所執之基礎原因事實相同，與前揭規定相符，應予准  
21 許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：系爭土地為國道一號高速公路用地，為國有土  
24 地，原告為管理機關。原告於106年7月間標租系爭土地中1,  
25 105平方公尺之土地（即國道一號19k+973至19k+048路段之  
26 路旁空地），經被告投標後於106年9月7日得標，兩造並於1  
27 06年9月8日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租  
28 賃期限自106年9月10日至109年9月9日止。惟系爭租約租期  
29 屆滿後被告並未得標續租，卻拒不返還所承租之土地。又經  
30 測量被告原所承租土地即如附圖（A方案）所示編號A、B部  
31 分土地（面積共1,157平方公尺），原告自得依民法第767條

第1項前段、第179 條之規定，請求被告拆除系爭土地上如附圖所示編號B 部分之鐵皮屋（面積192 平方公尺），並將附圖所示編號A、B部分土地返還原告。又被告於租期屆至後無權占有原告土地，自應返還相當於租金之不當得利，並以新得標人即訴外人陳英舜之年租金率0.106為計算。則自109年9月10日起至110年5月9日止，原告得請求被告給付共407,904元，另自110年5月10日起至被告返還占用土地之日止，原告得請求被告按月給付50,988元。為此爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地上，如附圖所示B部分之鐵皮屋面積192平方公尺之地上物拆除，並將附圖所示A、B部分土地（面積1,157平方公尺）返還原告。(二)被告應給付原告407,904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110年5月10日起至返還前項土地之日止，按月給付原告50,988元。

二、被告則抗辯：本件標案由陳英舜得標，然被告有優先承租權，當場要求比加價，卻被告知優先承租權已被取消。又投標人陳英舜標封上所書寫之土地標租案財物名稱脫漏（標的物名稱未填寫完整），為不合格標，自應由被告得標。另在資格審查時竟當場讓陳英舜於身分證影本上補蓋章，本應廢標。且陳英舜進入收發室遲被告良久，時間記錄卻比被告早入收發室送標單，顯有更改時間，則陳英舜已逾收件時間，應取消參與投標資格。另原告於開標日未派監察人員到場，違反投標須知第14條第1項，開標程序違法，自始無效。此外，原告請求不當得利，應以新的招標公告所載面積802平方公尺來計算等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(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)關於原告請求被告拆除鐵皮屋及返還占用土地部分：

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，民法第767 條第1 項定有明文。次按，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 條前  
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。查  
系爭土地所有權人為中華民國，原告為管理機關，原告於10  
6年7月間標租系爭土地其中國道一號19k+973至19k+048路段  
之路旁空地，經被告投標後於106年9月7日得標，兩造並於1  
06年9月8日簽訂系爭租約，租賃期限自106年9月10日至109  
年9月9日止，租期屆滿後兩造並未再有簽訂租約，而被告迄  
未返還占用土地予原告等情，有系爭租約及系爭土地地價第  
二類謄本在卷可佐（見本院卷第19至28、33至34頁），復為  
被告所不爭執，上開部分事實均堪以認定。

2.查系爭租約第4條約定：「本租約為定期租賃契約，其期  
間…至109年9月9日止，共計3年。租期屆滿時，租賃關係即  
消滅，甲方（即原告，下同）不另通知。乙方（即被告，下  
同）如有意續租，於公開標租情形，乙方應參與該土地重新  
標租案之投標競標，如得標得重新簽訂契約續租；…」（見  
本院卷第21頁）。則兩造間系爭租約既已於109年9月9日屆  
滿，之後兩造亦未再簽訂任何契約，已難認定被告占有使用  
系爭土地有何法律上之原因。

3.被告雖抗辯：就系爭土地標案雖嗣由陳英舜得標，然被告有  
優先承租權，於109年7月7日原告承辦人曾至租地處拍照及  
勘查，說會回去寫報告表示被告沒有違規，承諾不會取消優  
先承租權等語。查投標須知第14條第10項第6款固規定：  
「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  
高標價在底價以上時：(1)如具誠信履約無任何違約紀錄該  
土地原承租人有投標且為合格標時，原承租人如於限期內  
（如30分鐘）表示『願以該最高標年租金率與原承租租金率  
最高者承租』，應以該年租金率決標予該投標者」（見本院  
卷第123頁），然原告前於109年4月9日即發函明確告知被告

其於系爭土地上構築鐵皮屋或貨櫃屋等相關構造物，已屬建築行為，請申請建築執照及使用執照或盡速拆除，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，契約屆滿重新招標時，將無法享有第一優先承租權利等語，有109年4月9日原告函文在卷可按（見本院卷第127頁）。且據被告陳述：收受該函後，有請會計小姐去聯絡建築師委託代為辦理申請作業，後來也不知道有沒有聯絡上，會計小姐後來也忘記此事。到了6月有再打過去給建築師請他處理申請作業。於109年7月7日原告承辦人有到現場，當時有告知承辦人已經委請建築師代為辦理建築執照及使用執照等語（見本院卷第176至177頁），則被告顯然知悉其於系爭土地上之鐵皮屋（貨櫃屋）已被認定屬違規使用，若未能申請相關執照或拆除，嗣將不能享有優先承租權，且被告亦委請建築師進行相關申請程序，然嗣後並未能辦理完成。是被告既有上開違約事實（違反系爭租約第7條第3項第3款），依投標須知自無從享有優先承租權，且經原告書面發函明確告知認定結、依據、改善方式及將無法享有優先承租權之後果。被告推稱以承辦人口頭承諾不會取消優先承租權，主張其仍享有優先承租權等語，實無可採。

4.被告抗辯：本件投標程序投標人陳英舜之土地標租案財物名稱脫漏，標的物名稱未填寫完整，故陳英舜非合格標。且在資格審查時有當場讓陳英舜於身分證影本上補蓋章，應廢標等語。按投標須知第14條第5項規定：「開標時先檢視各投標者外標封是否完整，未遭事前開啟，並均已依規定載明投標者之名稱、地址與投標標的名稱等符合書面密封規定，不符者視為不合格標，該投標者標封不予開啟，…」（見本院卷第122頁）。則依上開規定，應記載投標標的名稱，然並未要求必須一字不漏。查本件投標案財務名稱為「臺北市○○區○○段0○段00000地號（國道1號19K+973至20K+048）等1筆部分土地標租案」，有被告所提出之財物出租公告資料表可按（見本院卷第259頁）。又得標者陳英舜之外標封

記載投標標的名稱為「國道1號19K+973至20K+048橋下土地」，有標封影本可按（見本院卷第251頁），已足認定陳英舜投標之標的為何，並無不明確之處，是原告認定陳英舜之投標為合格標，尚無違誤。且被告投標時之外標封實則也僅記載「臺北市○○區○○段0○段00000地號（國道1號19K+973至20K+048）」（見本院卷第253頁），並無「等1筆部分土地標租案」之文字，亦非如其所述為「完整」之財物名稱，亦經原告認定為合格標。是被告指摘以標的物名稱必須一字不漏填寫，實無可採。再就被告所抗辯在資格審查時當場讓陳英舜於身分證影本上補蓋章等語，經原告主張身分證影本為投標之資格證明文件，當日僅是習慣性蓋章存查，並無所謂補章可言等語，而經本院詢以被告此部分是主張違反投標須知之哪部分規定，被告亦表示上面並未有此部分，只是認為一般投標時，沒有蓋章應該要廢標等語（見本院卷第175頁），可見此僅為個人之主張，於法尚屬無據。

5.被告抗辯：陳英舜進入收發室遲被告良久，投標標封上時間記錄卻是比被告早入收發室送標單，顯有更改時間。陳英舜已逾收件時間，應取消參與投標資格等語。查陳英舜標封上「收標封章」所記載之收件時間為9時24分，被告標封上「收標封章」所記載之收件時間為9時44分（見本院卷第251至253頁），均在截止投標時間（即當日10時）前（見本院卷第259頁）。而被告雖抗辯陳英舜進入收發室在其之後等語，然衡情本有數次進出收發室之可能，被告以其於到達收發室後有見陳英舜進入收發室一事，逕主張有違法更改收標封章上所載收件時間，為其主觀臆測，尚無所據。況且，若依被告所述，陳英舜進入收發室時在其之後，已逾截止投標時間，豈有可能被告見之未當場反應已逾時。是被告上開抗辯，實難採認。

6.被告抗辯：依投標須知第14條第1項，開標日應該要有監察人到場，原告於開標日未派監察人員到場，開標程序違法，程序違法所為之行為自始無效等語。查投標須知第14條、開

01 標決標規定：「(一)開決標時，招標（出租）機關請有關單位  
02 派員監辦、出納派員出席收取押標金、相關單位協辦開標、  
03 審標事宜」（見本院卷第121頁），係規定關於開決標時各  
04 單位之任務分配及工作，尚難認為無監辦人員到場，開決標  
05 即屬無效。且縱認開決標為無效，亦不代表被告於租期屆至  
06 後，仍有權利可占有使用系爭土地，是被告以此抗辯為有權  
07 占有，亦屬無理。

08 7.據上，被告抗辯均無理由，其於系爭租約屆滿後，無權占有  
09 使用原告系爭土地，則原告依民法第767條第1項請求被告拆  
10 除其於系爭土地上所構築之鐵皮屋及返還占用土地，為有理  
11 由。

12 8.被告應返還土地範圍之認定：

13 原告本件主張被告拆除地上物返還土地之請求權基礎為民法  
14 第767條第1項前段、第179條之規定，並非主張依系爭租約  
15 請求返還，則原告請求返還土地範圍，自應為被告現實際上  
16 無權占有使用之部分，而非必為當初系爭租約所記載之承租  
17 範圍。而經本院至現場勘驗，經被告主張：被告使用範圍為  
18 最後一塊即36F（柱子上標示符號，下同）至35F及第一塊40  
19 F至39F有用到第二根柱子，其他部分係使用到第一根柱子，測  
20 量點則從水溝蓋開始測量等語（見本院卷第203、207頁），  
21 經本院指示地政機關依被告上開所述繪製成附圖編號C、D部  
22 分（即B方案），並經本院當場確認現場如被告所述，第一  
23 塊及最後一塊之外其他部分，第一根柱子到第二根柱子間有  
24 土，故無法使用，製有勘驗筆錄在卷（見本院卷第203、207  
25 頁），並有現場照片在卷可佐（見本院卷第209、213至21  
26 7、225至229頁），則被告現占有使用之範圍如附圖所示編  
27 號C、D部分。至原告主張依系爭租約之附圖（見本院卷第13  
28 頁）承租之範圍為1105平方公尺（標示長度為75公尺，深度  
29 為15公尺），當時只是概算不是實際面積，因不可能先請地  
30 政機關來測量。故本件被告占用範圍之深度，主張從水溝蓋  
31 開始往內15公尺繪製（見本院卷第290頁），即地政機關所

繪製之附圖所示編號A、B部分（即A方案）。然如前述，依原告本件所主張請求權基礎，應以被告實際占有部分（即附圖編號C、D）為可請求返還之範圍，而非系爭契約上所記載租賃範圍。另附圖所示編號D部分之鐵皮屋（貨櫃屋）為被告所構築，為被告所不爭執，是原告本件依民法第767條第1項請求被告將系爭土地上，如附圖所示編號D部分之鐵皮屋拆除，並將如附圖所示編號C、D部分土地返還原告，為有理由；逾上開部分，則屬無據，應予駁回。

(二)關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

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條前段定有明文。復按無權占有他人土地，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169號裁判意旨參照。又不當得利制度在於矯正因違反法秩序所預定之財貨分配法則，而形成之財產不當移動現象，使之回復公平合理之狀態。其機能固應使受益人返還其所受利益於受損人，惟受益人所受之利益如大於受損人所受之損害時，其返還範圍僅能以受損人所受之損害作為計算利益之範圍，以免受損人反而因此獲得不當之利益，轉失不當得利制度維護衡平之旨意（最高法院107年度台上字第811號判決意旨參照）。查系爭租約租期於109年9月9日屆滿後，被告並未得標，而由新得標人陳英舜以年租金率0.106得標，有109年8月4日開標紀錄在卷可按（見本院卷第29頁）。則若被告於租期屆滿後有返還土地予原告，原告即可出租予新得標人陳英舜而獲取租金，則被告因無權占有致原告所受之損害，自為原告原本可向新得標廠商所收取之租金數額。

2.本件標案契約計算租金之依據，即同系爭契約第5條第1項規定內容：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（見本院卷第22頁）。而系爭土地109年之申報地價為4,989元/平方公尺（見本院卷第33頁），依財物出租公告資料表出租標的共802平方公

尺，兩造亦不爭執本次招標之面積為802平方公尺（見本院卷第290頁），則新得標人之租金即係以802平方公尺為計算基準。原告亦表示計算租金仍以概算出來契約上的面積來計算等語（見本院卷第291頁）。是以，被告抗辯：原告請求不當得利之部分，應以新的招標公告記載面積802平方公尺來計算等語，為有理由（見本院卷第291頁），則原告本件得請求相當於租金之不當得利為每月35,344元（計算式： $0.106 \times \text{《年租金率》} \times 4,989 \times \text{《申報地價》} \times 802 / 12$ ，元以下四捨五入）。至於被告經本院認定現無權占有之範圍即附圖所示編號C、D部分合計870平方公尺，雖大於802平方公尺，然依上開最高法院判決意旨，其返還範圍僅能以受損人所受之損害作為計算利益之範圍，是仍應以每月35,344元為原告請求返還相當於租金之不當得利之計算。則原告請求被告給付自109年9月10日起至110年5月9日止相當於租金之不當得利282,752元（計算式： $35,344 \times 8$ ），及自起訴狀繕本送達翌日（即110年5月21日，見本院卷第67頁）起算之法定遲延利息，以及自110年5月10日起至被告返還占用土地之日止，按月給付原告35,344元，為有理由；至原告逾上開部分之請求即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求如主文第1項所示，並請求被告給付如主文第2項、第3項所示相當於租金之不當得利之本息，為有理由，應予准許。其逾上開範圍之請求，則屬無據，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，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，原告起訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文所示。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 15 日  
02 民事第七庭 法 官 黃愛真  
03 以上正本係照原本作成。  
04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
06 中 華 民 國 111 年 3 月 15 日  
07 書記官 王曉雁  
08 附圖：臺北市松山地政事務所110年12月23日函所附土地複丈成  
09 果圖