臺灣臺北地方法院民事判決

115年度簡上字第120號

上　訴　人　烏來名湯溫泉會館

000000000000000000

法定代理人　白月裡

訴訟代理人　李嘉泰律師

複　代理人　李蕙珊律師

被上訴人　　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　程光儀律師

複　代理人　田國邑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年12月22日本院新店簡易庭112年度店簡字第381號第一審判決提起上訴，本院於民國115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）於民國94年4月19日登記為中華民國所有，被上訴人係管理機關，兩造間並無租賃關係，上訴人亦無合法占有權源，竟於92年前以門牌號碼：新北市○○區○○路00號建物（下稱系爭34號建物）之如附表所示地上物（下稱系爭地上物）占用系爭土地【系爭地上物占用系爭土地面積、位置詳如新北市新店地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所載】，違法占用期間達20餘年，而訴外人即前烏來名湯溫泉會館經營者邱烽堯雖曾向被上訴人申請承租系爭土地，均因逾期未補正資料而遭被上訴人註銷申請，被上訴人從未合法承租系爭土地，再者，系爭34號建物屬臺北水源特定區計畫內未領有建築執照之非法建物，於取得使用執照

前，仍屬非法建物，不符合國有土地出租之規定，應不予出租，又倘若上訴人認系爭34號建物屬合法建物，須先取得使用執照重新向上訴合法申請租用，始能取得合法使用系爭土地權利，且依卷附國立中央大學太空及遙測研究中心歷史航空照片判釋成果報告書記載（下稱系爭歷史航空照片判釋成果報告書），按照歷年航空圖判釋之結果，系爭土地於82年7月21日前仍屬樹林地，系爭地上物係於82年7月21日後興建，與國有財產物第42條第1項第2款規定相悖，被上訴人基於維護水資源之公共利益，請求被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，訴請上訴人拆除系爭地上物並將占用系爭土地返還予被上訴人，自無違反誠信原則或權利濫用；又查，上訴人無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有損害，被上訴人請求上訴人返還上揭不當利益每月新臺幣（下同）120元，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，提起本件訴訟，求為命上訴人應將坐落於系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外之系爭地上物刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予被上訴人，並應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人120元。

二、上訴人抗辯略以：系爭34號建物早於92年已建成，其一部分（即如附圖編號E、F、G及H部分）係與門牌號碼：新北市○○區○○路00號建物（下稱系爭36號建物）為同時建造不可分離，系爭34號建物係屬於實施建築管理前已建造合法之建築物，縱有越界使用系爭土地之事實，亦非出於故意或重大過失，且被上訴人於上訴人越界建築時，應屬明知或可得而知其越界，卻未曾提出異議，迄今已達21餘年之久，始行使權利顯未兼顧當事人利益，應非法之所許。另縱認系爭34號建物之部分建築經認定為不合法建築物，惟被上訴人逕自切割系爭土地之租賃範圍，請求拆除系爭地上物，將致系爭34號建物之合法建築部分無法正常使用，已構成權利濫用，被上訴人所為請求，顯屬無據，應予駁回等語。

三、原審為被上訴人全部勝訴判決，即判命上訴人應將坐落於系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外之系爭地上物刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予被上訴人，並應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人120元，並諭知得假執行、供擔保後得免為假執行。上訴人不服提出上訴，並聲明：㈠原判決廢棄，㈡被上訴人於第一審之訴駁回；被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第70、71、104頁）

㈠坐落新北市○○區○○段000地號土地（即系爭土地）為中華民國所有，被上訴人為管理者，兩造間無租賃關係。上訴人之前曾有承租系爭土地，惟租期屆至後已無占有權源，有原審113年5月9日言詞辯論筆錄在卷可稽（見原審卷㈠第209頁）。

㈡上訴人為系爭地上物（即如附圖編號A貨櫃屋、B停車場、C及D庭院、E鋼筋混凝土樓房、F磚造鐵皮建物、G及H磚造鐵皮建物）之事實上處分權人。

㈢系爭地上物占用系爭土地之位置、面積如附圖所示。

㈣系爭土地於114年1月份申報地價為每平方公尺38元。

㈤如認上訴人應負不當得利返還責任，上訴人就系爭地上物占有系爭土地之不當利益為每月120元。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠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項前段定有明文。再按以無權占有為原因，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）。承上，系爭土地為中華民國所有，被上訴人為管理者，上訴人為系爭地上物之事實上處分權人，而系爭地上物占用系爭土地之位置、面積如附圖所示，為兩造所

不爭執，已如前述，惟上訴人抗辯其以系爭地上物占用系爭土地，並未構成無權占有云云，既為被上訴人所否認，依前揭說明，上訴人自應就其就系爭土地有合法占有權源之利己事實負舉證責任，合先敘明。經查：

1.承上所述，上訴人就渠等前曾承租系爭土地，惟租期屆至後已無占有權源一節並無爭執，上訴人雖抗辯稱先前多次向被上訴人申請承租系爭土地，均遭被上訴人無理註銷申請云云；然按「國有財產法第四十二條第一項第二款之規定，不過得據以申請租用而已，而非對該管理機關負有出租義務之強制規定，其是否准許，仍須經受理機關之審查，非謂一經申請，即須負出租之義務，而無斟酌准駁之權。是以非公用國有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，管理機關就非公用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，並不負承諾出租之義務。上訴人主張其向管理機關即被上訴人申請承租系爭土地，被上訴人即負有出租之義務云云，顯有誤會」，有最高法院100年度台上字第1132號判決可資參照，依卷附系爭歷史航空照片判釋成果報告書所載判釋結果（見原審卷㈡第341至354頁），系爭土地於82年7月21日前仍屬樹林地，未有實際使用之情況，故可認部分系爭地上物如水泥庭院、花圃等係於82年7月21日後興建，要與國有財產法第42條第1項第2款規定「非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：…二、民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。…」等情相悖，並不符合國有土地出租規定，本應不予出租，況縱認系爭地上物係於82年7月21日前興建，非公用國有土地之出租係屬私經濟行為，本應受契約自由原則之支配，國有財產法第42條第1項第2款規定並非使被上訴人負有出租義務之強制規定，被上訴人就上訴人所為承租之要約，自有決定承諾出租與否之自由，縱上訴人合於上開條款規定得申請

租用之條件，但被上訴人仍非無斟酌准駁之權，上訴人前揭抗辯，顯不可採。

2.上訴人另抗辯被上訴人明知系爭地上物越界而未及時提出異議，且係為系爭36號建物整體使用而建造，被上訴人依民法第796條第1項之規定，不得請求上訴人拆除系爭地上物云云；然按民法第796條第1項前段規定「土地所有人建築房屋非因故意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異議，不得請求移去或變更其房屋」之意旨，係指鄰地所有人於其土地遭越界建築當時明知而不即時反對，事後不得請求拆除建築物，至於鄰地所有人如係於土地遭越界建築完成後始行知悉，即無民法第796條第1項前段規定適用之餘地，依卷附新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書記載資料顯示（見原審卷㈠第147頁），系爭地上物早於92年前即已建造存在，（參原審卷第147頁），且上訴人亦自承系爭地上物於92年已建造存在（見原審卷㈠第197頁），然依卷附土地建物查詢資料可知（見原審卷㈠第31頁），系爭土地於94年4月19日完成土地所有權第一次登記，被上訴人登記為系爭土地之管理機關，自無可能於上揭土地遭越界建築當時明知而不即時反對，是以，上訴人所稱系爭地上物為越界建築，被上訴人未即時異議而不得請求拆除，亦屬無據。

3.上訴人又抗辯被上訴人提起本件訴訟，係以損害上訴人為主要目的，已違反誠信原則，並構成權利濫用云云。惟按民法第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（有最高法院107年度台上字第2449號民事判決可資參考）。本件被上訴人係以上訴人所有之系爭地上物無權占用系爭土地如附圖示面積755.96平方公尺，依民法第767條第1項之規定，訴請上訴人拆除系爭地上物並返

還上揭無權占用土地，係本於所有權人地位之正當權利行使，且非以損害上訴人為主要目的，亦無違反誠信原則或權利濫用可言，故上訴人所為上開抗辯，顯屬無據，自難採認。

4.上訴人復無法提出其他證據證明其就系爭土地有合法占有權源，依前揭說明，被上訴人請求上訴人將系爭土地如附圖所示面積755.96平方公尺之系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，要屬有據

㈡再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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。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（有最高法院61年台上字第1695號民事判決參照）。經查，上訴人自92年間起以系爭地上物無權占有系爭土地，已如前述，則上訴人係無法律上原因受有使用該地之利益，致被上訴人受有不能使用該地之損害一節，應堪認定；承上，兩造就上訴人以系爭地上物占有系爭土地所受不當利益為每月120元一節，並無爭執，是被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人120元，亦屬有據，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，請求上訴人應將坐落於系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外之系爭地上物刨除、拆除騰空後，將占用面積共計755.96平方公尺之土地返還予被上訴人，並應自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人120元自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

民事第一庭　審判長法　官　方祥鴻

法　官　鄧晴馨

法　官　李家慧

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

書記官　鍾雯芳

附表：

上訴人應拆除之系爭地上物（坐落系爭土地）
系爭土地上除擋土牆（含上方之欄杆）外，如附圖所示編號A（面積14.85平方公尺）貨櫃屋、B（面積304.66平方公尺）停車場、C（面積135.98平方公尺）及D（面積8.45平方公尺）庭院、E（面積47.06平方公尺）鋼筋混凝土樓房、F（面積161.21平方公尺）磚造鐵皮建物、G（面積9平方公尺）及H（面積74.75平方公尺）磚造鐵皮建物。

附圖：

新北市新店地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	新北市烏來區 南勢段 465地號
囑託法院及文號	臺灣臺北地方法院新店簡易庭 114年1月6日 北院增民簡112年店簡字第381號
囑託事項	依現場法院指界範圍測繪使用之位置及面積
收件日期文號	114年1月20日 店測數字第 6600 號
複丈日期	114年3月13日
附記	本複丈成果圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人

說明	代號	地號	使用面積	備註
	A	465	14.35	雷雕屋
	B	465	304.66	停車場
	C	465	135.98	庭院
	D	465	8.45	
	E	465	47.06	鋼筋混凝土樓房
	F	465	161.21	磚造瓦皮建物
	G	465	9.90	磚造瓦皮建物
	H	465	74.75	

面積單位-平方公尺



主任 賴如慧 中華民國 114 年 3 月 27 日

收件 114.01.23 6600

419