

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第598號

上訴人 鄭文煊

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 劉師婷律師

李律廷律師

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5月26日臺灣新北地方法院111年度重訴字第47號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人之法定代理人原為郭曉蓉，於本院審理時變更為趙子賢，業據其提出民國114年5月19日財政部令，並具狀聲明承受訴訟（本院卷第71-75頁），核無不合，應予准許。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人在原審起訴請求：(一)上訴人應將坐落新北市○○區○○段000、000、000、000地號土地（下合稱000等土地）如原判決附圖（下稱附圖）所示編號000(0)、000(0)、000(0)、000(0)部分面積合計1380.84平方公尺之地上物（下稱系爭地上物）拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）34萬7601元，及自114年4月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自114

01 年4月1日起至拆除系爭地上物並返還前項土地之日止，按月
02 給付被上訴人2萬1861元。原審為被上訴人勝訴之判決，上
03 訴人不服提起上訴，嗣被上訴人於本院減縮前開(二)之聲明
04 為：上訴人應自114年6月1日起至返還原判決主文第一項土
05 地之日止，按月給付被上訴人2萬1861元（見本院卷第176
06 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許（減縮部分
07 非本院審理範圍）。

08 貳、實體方面：

09 一、被上訴人主張：000等土地為國有土地（權利範圍均為全
10 部），伊為管理機關，上訴人未得伊同意，在附圖編號
11 000(0)、000(0)、000(0)、000(0)所示之土地（面積合計
12 1380.84平方公尺，下稱系爭土地）上興建未辦保存登記建
13 物（門牌號碼：新北市○○區○○路0段000巷00弄00號），
14 及附設之搭棚、廠房基地、水泥地等地上物（即系爭地上
15 物），無權占用系爭土地，致伊受有相當於租金之損害，爰
16 依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命上
17 訴人將系爭地上物拆除及返還系爭土地，並自114年6月1日
18 起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人2萬1861元。
19 於本院答辯聲明：上訴駁回。

20 二、上訴人則以：伊於92年間興建系爭地上物作為瓊麗有限公司
21 之工廠使用，為該地上物之事實上處分權人；伊不爭執系爭
22 地上物確實無權占有系爭土地，惟伊為申請標租系爭土地，
23 依工廠管理輔導法、特定工廠登記辦法相關規定申請納管前
24 開工廠，期間耗費數年補正資料，並額外支出工廠納管輔導
25 金及土地使用補償金，經新北市政府經濟發展局（下稱經發
26 局）函覆受理納管後，即向被上訴人申請標租系爭土地，並
27 經被上訴人受理。詎被上訴人突然通知伊暫緩辦理標租，致
28 伊無法繼續標租系爭土地以取得合法占有權源，被上訴人請
29 求伊拆除系爭地上物及返還系爭土地，有違誠信原則及信賴
30 保護原則，並無理由等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)
31 原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁

01 回。

02 三、查，000等土地為國有土地，由被上訴人管理，上訴人於90
03 年間興建系爭地上物，無權占用系爭土地，占用範圍如114
04 年3月19日複丈成果圖所示（即附圖），面積合計1380.84平
05 方公尺。系爭地上物為未辦保存登記建物，作為瓊麗有限公
06 司之工廠使用等情，為兩造不爭執（見本院卷第151頁），
07 應堪認定。

08 四、得心證之理由：

09 （一）按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨
10 害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中
11 段定有明文。上訴人既不爭執其以系爭地上物無權占有系爭
12 土地，被上訴人依前開規定請求上訴人拆除系爭地上物，並
13 返還系爭土地，應認有據。上訴人雖抗辯：被上訴人明知
14 000等土地將暫緩辦理招標，卻未曾告知伊，仍受理伊申請
15 標租，致伊持續繳納工廠納管輔導金、土地使用補償金，卻
16 無法取得合法占有權源，其請求返還系爭土地，實有違誠信
17 原則及信賴保護原則等語。查：

18 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
19 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
20 148條定有明文。又民法第148條所定權利之行使，不得以損
21 害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他
22 人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
23 苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最
24 高法院107年度台上字第2185號判決意旨參照）。

25 2.上訴人於111年10月25日依特定工廠登記辦法第8條規定向經
26 發局申請納管未登記之工廠，經該局函覆符合規定，並於
27 112年1月4日向被上訴人申請標租同段000地號土地（下稱
28 000地號土地），經訴外人大里果農產品有限公司得標，該
29 公司因未補正資料視為放棄得標；上訴人復於113年9月24日
30 再次申請標租000地號土地，經被上訴人受理乙節，有經發
31 局111年10月25日函、被上訴人112年1月9日、113年10月1日

01 函及113年7月11日民事陳報狀等在卷可憑（見原審卷二第83
02 頁、第163頁、本院卷第39頁、第43頁），另被上訴人於113
03 年3月12日決定暫緩標租，亦有113年3月12日函文附卷可稽
04 （見原審卷二第177頁），此部分事實固堪認定，惟被上訴
05 人僅係暫緩辦理標租，並非不得受理申請案件，被上訴人自
06 無告知之義務；且上訴人繳納工廠納管輔導金，係為使其工
07 廠可合法經營所必需支付之費用，並非因被上訴人請求返還
08 系爭土地所致之損害。另系爭地上物占用之土地地號包含
09 000、000、000、000等地號，此有新北市○○地政事務所
10 114年3月28日函覆之土地複丈成果圖附卷可佐（見原審卷二
11 第297-299頁），而上訴人僅向被上訴人申請標租000地號土
12 地（見本院卷第43頁），就其餘地號部分則未併為申請，縱
13 認上訴人非因被上訴人暫緩標租而標得000地號土地，但就
14 工廠占用之其餘地號土地部分，仍難謂有合法占用權源，況
15 上訴人亦非必可得標。又系爭土地地目為「田」，屬一般農
16 業區，土地利用應限於農業用，上訴人卻作為工廠使用，亦
17 難認合於非都市土地使用管制之限制。是被上訴人為維護國
18 家土地所有權之完整性，避免公共利益遭受損害，訴請上訴
19 人返還系爭土地，難認有違反誠信原則或權利濫用之情，核
20 屬權利之正當行使，上訴人此部分所辯，難認有據，委無足
21 採。

22 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益，民法第179條前段定有明文。無正當權源而使用他人
24 所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念。茲
25 查：上訴人無權占用系爭土地，而受有相當於租金之利益，
26 使被上訴人受有不能用益之損害，是被上訴人自得依前開規
27 定請求上訴人返還114年6月1日起至拆除系爭地上物並返還
28 系爭土地之日止，相當於租金之不當得利。又公有土地以各
29 該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例
30 施行細則第21條定有明文。而基地租金之數額，除以基地申
31 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程

01 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地
02 租金相比較，以為決定。參諸行政院93年12月2日修正發布
03 之國有出租基地租金率調整方案第1條規定，國有出租基
04 地，自82年7月1日起，一律依照土地申報地價週年利率5%
05 計收租金（見本院卷第165頁），並審酌系爭土地鄰近國道
06 ○號交流道旁附近有公車站，交通便利，復有新北市○○國
07 民小學、新北市○○運動中心，具文教、生活機能及遊憩價
08 值（見本院卷第165頁GOOGLE地圖），及上訴人以系爭地上
09 物作為廠房使用，獲取營業利益等一切情狀，認按各年度申
10 報地價5%作為不當得利之計算基準，應屬適當，並為兩造
11 所不爭執（見本院卷第151頁）。是被上訴人得請求相當於
12 租金之不當得利為每月2萬1861元（計算式如附表所示），
13 應屬妥適。

14 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
15 請求上訴人拆除系爭地上物，並將前開占用部分返還予被上
16 訴人，及依民法第179條規定請求上訴人自114年6月1日起至
17 返還前開土地之日止，按月給付被上訴人2萬1861元，為有
18 理由，應予准許。原審判命上訴人給付，並為准、免假執行
19 之宣告，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
20 廢棄，為無理由，應予駁回。

21 六、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
26 民事第十三庭

27 審判長法 官 邱蓮華

28 法 官 江春瑩

29 法 官 陳威帆

30 正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 15 日

書記官 蘇意絜

附表：

地號	占用 面積（平方 公尺）	計算式（適用113年度公告地價【即 申報地價】×占用面積×年息 5%÷12，元以下四捨五入）
000	33.4	$3,800 \times 33.4 \times 5\% \div 12 = 528$
000	89.01	$3,800 \times 89.01 \times 5\% \div 12 = 1,409$
000	1,162.04	$3,800 \times 1,162.04 \times 5\% \div 12 = 18,398$
000	96.39	$3,800 \times 96.39 \times 5\% \div 12 = 1,526$
合計：528 + 1,409 + 18,398 + 1,526 = 21,861元		