

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度重訴字第13號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 黃柏榮律師

楊逸政律師

李詩涵律師

被告 巨廷地產股份有限公司

法定代理人 賴易廷

訴訟代理人 黃暘勛律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落附表「坐落土地」欄所示土地上，如附表「複丈成果圖所載地上物編號及面積」欄所示地上物拆除後，將占用土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣320,820元，及自民國113年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年11月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣16,390元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項，於原告以新臺幣7,200,000元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣21,343,500元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣320,820元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項所命給付到期部分，於原告每期以新臺幣5,500元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣16,

01 390元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
06 查原告起訴聲明原求為：一、被告應將如本院卷第15頁使用
07 現況略圖所示臺東縣○○里鄉○○段000○000○00000地號
08 土地（下分稱地號，合稱系爭土地）上之鐵架鐵皮馬達室、
09 棚架（含廚房、餐廳、水井）及庭院（含泡湯池）地上物清
10 除，將面積共計837平方公尺（實際面積待測量後更正）之
11 土地返還予原告。二、被告應給付新臺幣（下同）189,700
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息；暨自民國113年3月1日起至返還前項所示土
14 地之日止，按月給付原告16,390元。三、願供擔保，請准宣
15 告假執行。嗣經本院囑託太麻里地政事務所測量結果，原告
16 復於本院114年1月10日言詞辯論期日變更聲明如後述原告聲
17 明欄所示，有民事起訴狀、前揭期日筆錄在卷可稽（本院卷
18 第7至8、188至190頁）。原告前述所為，核係依附圖即太麻
19 里地政事務所113年10月複丈成果圖所示測量結果更正其事
20 實上及法律上陳述，並未變更本件訴訟標的，是與前揭規定
21 相符，自無不可。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，現以原告為管理機
24 關，坐落系爭土地上如附表「複丈成果圖所載地上物編號及
25 面積」欄所示地上物（下分稱其編號，合稱系爭地上物）均
26 為被告所有，被告無權占用系爭土地，原告自得本於管理機
27 關權責請被告拆除該等地上物後，將占用土地返還原告。又
28 被告因占用系爭土地，而受有相當於租金之不當得利每月1
29 6,390元，自112年3月至113年10月間所受利益合計則為320,
30 820元，原告自得一併請求被告返還上開不當得利，爰依民
31 法第767條第1項前段、第179條等規定提起本件訴訟等語。

01 並聲明： 1.被告應將系爭土地上系爭地上物移除，並將上
02 開土地返還原告。 2.被告應給付原告320,820元，及自民事
03 陳報暨變更訴之聲明（一）狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按週年利率5%計算之利息。 3.被告應自113年11月1日起至
05 返還第1項所示土地之日止，按月給付原告16,390元。 4.願
06 供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭地上物除水井係於53年間即已存在外，其餘
08 均係知本大飯店股份有限公司於90年間委託開達休閒開發股
09 份有限公司（下稱開達公司）經營管理，而由該公司與原告
10 所屬臺灣北區辦事處臺東分處簽立國有非公用財產委託經營
11 契約承租系爭土地後，再由該公司興建，是可知系爭地上物
12 已存在多年。又系爭土地面積不大，且四周為建物與山林環
13 繞，縱使之拆除，系爭土地仍無法利用，但如將之拆除，恐
14 有影響結構安全，且亦造成被告嚴重經濟損失，二者相衡，
15 應可認原告拆除系爭地上物所得利益，對於整體社會經濟及
16 原告所得利益均甚微，但對被告影響甚鉅，故依民法第148
17 條及第796條之1等規定，應認系爭地上物免予拆除。又系爭
18 土地範圍狹小，無法作為商業使用，亦無法出租他人，其經
19 濟價值甚低，是原告主張以16,390元計算每月相當於租金之
20 不當得利，應屬過高等語置辯。並聲明： 1.原告之訴駁回。
21 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項（本院卷第191頁，並依判決格式調整用
23 語）：

24 (一)系爭土地均為中華民國所有，而以原告為管理機關。

25 (二)系爭土地經原告於91年5月2日出租予訴外人開達休閒開發股
26 份有限公司，約定租期為91年5月1日至101年4月30日。

27 (三)系爭地上物均為被告所有。

28 四、本院之判斷

29 (一)被告應將系爭地上物拆除，並將其占用土地返還原告：

30 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，
31 為民法第767條第1項前段所明文規定。又以無權占有為原

01 因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實
02 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其
03 不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
04 占有係有正當權源之事實證明之。查系爭土地為國有，現以
05 原告為管理機關，占用該土地上之系爭地上物則為被告所有
06 等事實，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(三)），被告復未
07 舉證其有何使用系爭土地之合法權利，則原告以被告無權占
08 有系爭土地，訴請其拆除系爭地上物，並返還占用土地，即
09 屬有據。

10 2.被告雖辯稱依民法第148條及第796條之1等規定，其應免予
11 拆除系爭地上物云云，然則：

12 (1)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
13 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
14 之移去或變更，民法第796條之1固定有明文。所謂土地所有
15 人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權
16 利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而
17 言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築
18 之情形不符；倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利
19 用土地權利之人，應屬單純之「無權占有」（最高法院107
20 年度台上字第644號判決要旨參照）。又上開規定限於越界
21 建物為房屋或與此價值相當者，始有適用，此觀民法第796
22 條之2即明。查如附表所示，系爭地上物占用面積高達837平
23 方公尺，核與卷附土地建物查詢資料所載系爭土地全部面積
24 相符（計算式：661.15平方公尺+88.62平方公尺+87.23平
25 方公尺=837平方公尺，本院卷第24至26頁），是其逾越地
26 界部分顯非建物之「一部」，難認有上揭規定之適用。況系
27 爭土地旁之同段664地號土地上建物現為已無營業之溫泉飯
28 店（下稱系爭飯店），而系爭地上物除附表編號A部分為結
29 構與系爭飯店相連，原供作該飯店餐廳使用之鐵皮搭建物
30 外，其餘附表所示地上物分屬溫泉泡湯池、水井及石材鋪
31 面，此經本院勘驗屬實，有勘驗筆錄及照片附卷可稽（本院

01 卷第100至107頁)。上述泡湯池、水井及石材鋪面等地上物
02 核非房屋或與之價值相當之物；至附表編號A之地上物業經
03 被告自陳為飯店本體完工後始興建(本院卷第190、191
04 頁)，亦非建築房屋時逾越地界，均無前揭第796條之1之適
05 用餘地。被告抗辯系爭地上物得依上開規定免為拆除，自屬
06 無據。

07 (2)按民法第148條規定，行使權利不得以損害他人為主要目
08 的。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
09 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
10 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己
11 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
12 視為以損害他人為主要目的；民法第148條第1項所稱權利之
13 行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以
14 損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於
15 他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無
16 該條項規定之適用。茲查，系爭土地業為系爭地上物占滿，
17 業如前述，是該土地已無法另為他用，顯見對於所有權人影
18 響甚鉅。被告固稱拆除系爭地上物將損及系爭飯店結構安
19 全，惟除附表編號A建物外，其餘地上物結構上均未與系爭
20 飯店建築本體相連；至編號A建物僅係在飯店本體建築旁，
21 以鐵皮等輕結構向外搭建空間，自難認拆除此等地上物有何
22 損及建物結構安全之處。而拆除系爭地上物雖將損及被告使
23 用之經濟利益，惟相較於其占用情形，仍不足認原告拆除系
24 爭地上物所受利益遠小於被告因此所受損害，被告復未舉證
25 本件專以損害他人權利為目的，則被告抗辯原告訴請拆除系
26 爭地上物為權利濫用，即無可取。

27 (二)原告請求被告返還占用系爭土地所生之不當得利，為有理
28 由：

29 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
30 益。雖有法律上之原因，而其後以不存在者，亦同，民法第
31 179條定有明文。又國有非公用土地遭占用期間之使用補償

01 金，按占用情形依國有非公用不動產被占用處理要點（下稱
02 系爭處理要點）所附補償金計收基準表（下稱系爭基準表）
03 向實際占用人追收；而占用國有非公用不動產屬「房地或基
04 地」者，其每月補償金應按土地每年以當期土地申報地價總
05 額乘以5%計收，有系爭處理要點第7點暨基準表項次一規定
06 明確。本院審酌系爭土地112、113年土地公告現值為每平方
07 公尺23,500元、26,300元，同期間申報地價則為4,500元、
08 4,700元，遠低於公告現值，有前揭土地建物查詢資料、公
09 告土地現值及公告地價查詢結果可查（本院卷第24至26、19
10 6頁），而原告僅以申報地價為本件不當得利之計算基礎；
11 兼衡系爭地上物占用情況、系爭土地如卷附Google地圖所示
12 坐落位置、周遭繁榮程度、交通便利性、生活機能等情狀
13 （本院卷第185頁），暨被告占用系爭土地所受利益等情，
14 認原告主張依系爭處理要點暨基準表前揭規定，作為本件計
15 算相當於租金之不當得利之標準，應屬妥適。被告抗辯原告
16 上開主張之計算基準過高，尚非可取。

17 2.又開達公司與原告就系爭土地所簽定之租賃契約，其租賃期
18 間業於101年4月30日屆滿，業如前述（不爭執事項(二)），是
19 此後被告繼續占用系爭土地即屬不當得利，則原告按系爭土
20 地112、113年之土地申報地價，及系爭處理要點所訂5%週
21 年利率、被告占用面積等情，請求被告給付如附件所示占用
22 期間，亦即自112年3月至113年10月止之不當得利共320,820
23 元，及自113年11月1日起至返還占用土地之日為止，按月給
24 付不當得利16,390元（計算式如附件所示，各筆土地計算式
25 均為：申報地價×占用面積×週年利率5%，小數點以下四捨
26 五入），均屬有據。

27 3.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
31 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
03 第203條分別定有明文。查原告請求被告給付自112年3月至1
04 13年10月止之不當得利部分，為無確定清償期之債，此經原
05 告以民事陳報暨變更訴之聲明（一）狀催告被告給付在案
06 （本院卷第167、168頁），而原告主張該書狀業於113年11
07 月11日送達被告，為被告所無異詞（本院卷第190頁），是
08 原告就此部分債權，併為請求自該書狀送達翌日，即113年1
09 1月12日起至清償日止，按法定利率計算之遲延利息，亦屬
10 有據。

11 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條等規定，請
12 求如主文第一至三項所示，為有理由，應予准許。

13 六、本判決第一、三項，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行
14 及免為假執行，經核於法並無不合，爰各酌定相當擔保金額
15 予以准許。至本判決第二項所命給付金額未逾500,000元，
16 應依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行，
17 並依同法第392條第2項規定，職權宣告被告供擔保後得免為
18 假執行。

19 七、被告雖聲請傳喚證人彭靖中，以釐清系爭地上物興建過程，
20 惟此業經本院依憑卷內證據認定如前，自無重複調查必要。
21 是本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證
22 據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附
23 此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
26 民事庭 法官 蔡易廷

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
31 書記官 王品涵

01 附表：
02

編號	坐落土地	複丈成果圖所載地上物編號及面積
1	臺東縣○○里鄉 ○○段000地號	石材鋪面1 (360.31m ²)
		建物A (72.72m ²)
		建物B (2.60m ²)
		水池A (5.27m ²)
		水池B (5.53m ²)
		水池C (5.55m ²)
		水池D (5.81m ²)
		水池E-1 (5.46m ²)
		水池G-1 (117.42m ²)
		水池H-1 (80.48m ²)
2	臺東縣○○里鄉 ○○段00000地號	石材鋪面3-1 (54.08m ²)
		石材鋪面3-2 (5.51m ²)
		石材鋪面3-3 (0.87m ²)
		建物C-2 (4.67m ²)
		水池F-2 (2.05m ²)
		水池G-3 (2.43m ²)
		水池H-3 (17.62m ²)
3	臺東縣○○里鄉 ○○段000地號	石材鋪面2-1 (14.98m ²)
		石材鋪面2-2 (2.84m ²)
		石材鋪面2-3 (4.28m ²)
		建物C-1 (10.10m ²)
		水池E-2 (0.36m ²)
		水池F-1 (2.62m ²)
		水池G-2 (26.85m ²)

(續上頁)

01

	水池H-2 (26.59m ²)
合計占用面積	837m ²

02

附圖：太麻里地政事務所113年10月複丈成果圖

03

附件：系爭土地不當得利計算表

04

臺東縣○○里鄉○○段000地號							
太麻里地政事務所複丈日期113年9月5日更正後之土地複丈成果圖所示：石材鋪面1（面積360.31平方公尺）、建物A（面積72.72平方公尺）、建物B（面積2.6平方公尺）、水池A（面積5.27平方公尺）、水池B（面積5.53平方公尺）、水池C（面積5.55平方公尺）、水池D（面積5.81平方公尺）、水池E-1（面積5.46平方公尺）、水池G-1（面積117.42平方公尺）及水池H-1（面積80.48平方公尺）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/平方公尺）	占用面積（平方公尺）	週年利率	月使用補償金（元）	經歷月數	應繳金額
00000-00000	11201	4,500	661.15	0.05	12,396	10	123,960
00000-00000	11301	4,700	661.15	0.05	12,947	10	129,470

05

臺東縣○○里鄉○○段000地號							
太麻里地政事務所複丈日期113年9月5日更正後之土地複丈成果圖所示：石材鋪面2-1（面積14.98平方公尺）、石材鋪面2-2（面積2.84平方公尺）、石材鋪面2-3（面積4.28平方公尺）、建物C-1（面積10.1平方公尺）、水池E-2（面積0.36平方公尺）、水池F-1（面積6.62平方公尺）、水池G-2（面積26.85平方公尺）、水池H-2（面積26.5							

(續上頁)

01

9平方公尺)、水池E-1 (面積5.46平方公尺)、水池G-1 (面積117.42平方公尺) 及水池H-1 (面積80.48平方公尺)							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	週年利率	月使用補償金(元)	經歷月數	應繳金額
00000-00000	11201	4,500	88.62	0.05	1,661	10	16,610
00000-00000	11301	4,700	88.62	0.05	1,735	10	17,350

02

臺東縣○○里鄉○○段00000地號							
太麻里地政事務所複丈日期113年9月5日更正後之土地複丈成果圖所示：臺東縣○○里鄉○○段00000地號土地上之石材鋪面3-1 (面積54.08平方公尺)、石材鋪面3-2 (面積5.51平方公尺)、石材鋪面3-3 (面積0.87平方公尺)、建物C-2 (面積2.05平方公尺)、水池G-3 (面積2.43平方公尺)、水池H-3 (面積17.62平方公尺)							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價(元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	週年利率	月使用補償金(元)	經歷月數	應繳金額
00000-00000	11201	4,500	87.23	0.05	1,635	10	16,350
00000-00000	11301	4,700	87.23	0.05	1,708	10	17,080

03

	合計	計算式
占用面積	837	(661.15+88.62+87.23)
月使用補償金	16,390	12,947+1,735+1,708

(續上頁)

01

應繳金額	320,820	(123,960 + 129,470 + 16,610 + 17,350 + 16,350 + 17,080)
------	---------	---