

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2027號

原告 桃園市政府交通局

法定代理人 張新福

訴訟代理人 許富雄律師

複代理人 黃建霖律師

被告 聯勝營造有限公司

法定代理人 葉文仁

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 陳俊愷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年11月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖編號A之鐵皮屋（面積110.41平方公尺）、編號B之水泥造斜坡（面積11.78平方公尺）、編號C之蓄水池（面積53.03平方公尺）、編號D之水塔（面積0.95平方公尺）拆除回復原狀後，將前開土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬捌仟玖佰玖拾參元，及自民國一一一年十二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一一年七月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣捌仟捌佰捌拾貳元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣參佰伍拾壹萬壹仟陸佰伍拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零伍拾參萬肆仟玖佰陸拾陸元原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣伍萬貳仟玖佰玖拾捌元為被告

01 供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬捌仟玖佰
02 玖拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

03 八、本判決第三項各該到期部分，於原告以新臺幣貳仟玖佰陸拾
04 元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌仟捌佰
05 捌拾貳元為原告就各該到期部分預供擔保後，得免為各該到
06 期之假執行。

07 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序事項

10 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
11 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
12 訴訟以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不
13 適用之，惟承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
14 明，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條分別定有
15 明文。查原告之法定代理人原為劉慶豐，於本院審理期間變
16 更為張新福，並據其於民國112年2月21日具狀聲明承受訴訟
17 （見本卷院第199頁），於法尚無不合，應予准許。

18 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
19 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
20 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。又
21 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
22 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。查
23 本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○
24 ○段0000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖編號A
25 所示部分面積87.12平方公尺（正確位置及面積待測量後更
26 正）之地上建物拆除並回復原狀後，將土地騰空返還原告。
27 (二)被告應給付原告新臺幣（下同）77萬6,239元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日，按週年利率5%計算之利息。
29 (三)被告應至回復原狀並將土地返還予原告之日止，按月給付
30 原告4萬3,415元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷
31 第3頁）。嗣經本院會同兩造至系爭土地進行履勘，並經桃

園市八德地政事務所進行測量而製成112年4月20日德地測字第1120003623號土地複丈成果圖(見本院卷第251頁，下稱附圖)，原告即於112年9月19日具狀將其聲明變更(見本院卷第261頁)為如後述。經核原告上開所為，係基於被告無權占有系爭土地之同一基礎事實，並依附圖之測量結果，擴張請求拆屋還地、給付不當得利之面積，至變更請求被告拆屋還地之具體位置、範圍，乃依附圖而為事實上之補充、更正，則非為訴之變更或追加，且被告已表示就變更聲明程序並無意見(見本院卷第301頁)，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭土地為桃園市政府所有並由原告管理，兩造間曾締結「108-109年度桃園市八德區委託民間執行違規車輛移置及保管作業勞務採購契約」(下稱系爭契約)，履約期限係自決標次日起至109年12月31日為止，被告依系爭契約第2條第2項約定固需要提供辦公處所、民眾休息室等設備，惟依系爭契約第16條第10項約定「本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅」，被告即無權利使用系爭土地。然雙方之契約關係已於109年12月31日終止，自110年1月1日起被告即無權占用系爭土地，原告自得依據民法第767條第1項訴請被告排除侵害，並將系爭土地騰空返還；又被告占用原告前揭土地為無法律上原因而受利益，原告自得依民法第184條第1項前段、第179條之規定，請求自110年1月起至返還系爭土地之日止相當租金之不當得利，並以系爭土地公告現值年息10%為計算相當於租金之不當得利之基準等語，並聲明：(一)被告應將系爭土地上如附圖編號A、B、C、D所示部分面積合計176.71平方公尺之地上物拆除並回復原狀後，將土地騰空返還原告。(二)被告應給付原告157萬4,486元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日為止，按年息5%計算之利息。(三)被告應至回復原狀並將土地返還予原告之日止，按月給付原告8萬8,060元。(四)原告願供擔保請准宣

01 告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)、被告原於109年6月底即完成辦公室組合屋，得進行拖吊場業
04 務，卻遭鄰近居民檢舉為違建，原告遂要求被告拆除另取得
05 建築執照以興建新屋，被告僅得遵照原告要求辦理，待被告
06 完成新建辦公室已屆109年12月30日。系爭契約履約期限雖
07 至109年12月31日，惟因原告係於109年6月30日發給建照，
08 並命6個月內開始興建系爭廳舍，再於履約期限屆至後即110
09 年8月18日發給使用執照，原告顯然同意被告使用系爭廳舍
10 之基地之期限延至履約期限之後，就系爭廳舍之基地部分為
11 不定期使用借貸契約，而被告借用系爭土地之目的，既以該
12 房屋作為辦公室廳舍，自以該廳舍不堪使用時，返還期限始
13 屆至，且依系爭契約第12條第3款可知，被告於契約完成履
14 約後，應負擔之清除義務，並不包含應有之設施即本案系爭
15 廳舍在內。

16 (二)、又系爭契約原訂履約期限僅不足6個月，被告仍承接系爭拖
17 吊場業務耗資鉅額興建辦公室廳舍，係因該拖吊場用地於系
18 爭契約109年12月31日契約到期時，將再予續約而辦公室廳
19 舍可繼續使用（或收購）。豈料桃園市政府因居民陳抗即片
20 面於契約到期後改為設置停車場，使被告面臨不得續約之不
21 利益外，尚須拆除房屋，原告應即時告知履約期限屆至後須
22 立即將拆除辦公室廳舍，且不應發給建照，實令被告血本無
23 歸，有違誠信原則。又系爭土地原先也是作為拖吊場、停車
24 場預定地所使用，其占用土地之經濟價值甚微，原告主張以
25 系爭土地公告現值年息10%計算，自無理由等語置辯。並聲
26 明：原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
27 為假執行。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第273、302頁）：

29 (一)、坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地為桃園市所有，並
30 由原告管理。

31 (二)、兩造間曾締結「108-109年度桃園市八德區委託民間執行違

01 規車輛移置及保管作業勞務採購契約」，履約期限是從決標
02 次日起至民國109年12月31日為止。

03 (三)、兩造間就「108-109年度桃園市八德區委託民間執行違規車
04 輛移置及保管作業勞務採購契約」之契約關係，已於109年1
05 2月31日屆期而終止。

06 四、本院之判斷：

07 原告主張被告以如附圖編號A、B、C、D所示地上物，無占權
08 有系爭土地，請求被告拆除該等地上物將土地騰空返還原
09 告，並給付相當於租金之不當得利等語；乃被告所否認，並
10 以前詞置辯。茲分述如下：

11 (一)、原告請求被告拆除如附圖編號A、B、C、D所示地上物將土地
12 騰空返還原告，有無理由：

13 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。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
15 段、中段有明文規定。又以無權占有為原因，請求返還土地
16 者，占有人以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，
17 係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請
18 求為有理由。查，系爭土地為桃園市政府所有、管理機關為
19 原告，被告為系爭之事實上處分權人，系爭地上物占有系爭
20 土地如附圖編號A、B、C、D所示位置，依序為面積110.41平
21 方公尺之鐵皮屋、面積11.78平方公尺之水泥造斜坡、面積5
22 3.03平方公尺之蓄水池及面積0.95平方公尺之水塔，合計占
23 用系爭土地176.17平方公尺等事實，經本院會同桃園市八德
24 地政事務所人員赴現場勘驗明確，有勘驗筆錄及現場地上物
25 之照片可憑（見本院卷209至251頁），且為被告所不爭執，
26 上開事實堪以認定。則被告以其非無權占有為抗辯，自應就
27 其有權占有之事實負舉證之責。

28 2、被告辯稱其依原告要求取得建造執照另建新屋，而桃園市政
29 府建築管理處係於109年6月30日發給建照，並命6個月內開
30 始興建，再於系爭契約履約期限屆至後之110年8月18日發給
31 使用執照，原告顯然同意將被告使用系爭廳舍之基地至履約

01 期限之後，就系爭廳舍之基地部分為不定期使用借貸契約，
02 應依使用目的即系爭廳舍不堪使用時返還期限始屆至云云。
03 惟：

04 (1)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
05 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
06 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
07 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
08 與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明文。查，
09 被告占有使用系爭土地，乃原告依系爭契約第2條第1項第2
10 款提供系爭土地以供被告依系爭契約同條項第2、3款及第2
11 項第1款用作拖吊場及辦公室廳舍使用，而系爭契約已載明
12 履約期限至109年12月31日（見本院卷第15頁），既定有履
13 約期限，被告因系爭契約而借用系爭土地，即應於契約所定
14 期限屆滿時返還借用物。又系爭契約既已明確定有期限，無
15 由視為未定期限而需依借貸之目的使用完畢時返還之情形。
16 況原告提供系爭土地供被告使用，其目的為供兩造履行系爭
17 契約所用，並無使被告在系爭土地上有建築物或其他工作物
18 為目的，而系爭契約已於109年12月31日屆期而終止（見不
19 爭執事項(三)），且系爭契約第16條第10項已約定：「本契約
20 終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅…」等語
21 （見本院卷第56頁），則被告依系爭契約關係而使用系爭土
22 地之占有權源，亦因系爭契約履約期限屆滿而不存在。從
23 而，被告因系爭契約而占有使用系爭土地，其使用借貸定有
24 期限，被告辯稱兩造間就辦公廳舍之基地為不定期使用借貸
25 契約，應依使用目的完畢即系爭廳舍不堪使用時返還期限始
26 屆至云云，即無可採。

27 (2)被告以桃園市政府建築管理處（下稱建管處）於109年6月30
28 日發給建照執照，並命6個月內開始興建，再於系爭契約履
29 約期限屆至後之110年8月18日發給使用執照，且原告出具土
30 地使用權同意書並未記載期限等情，辯稱原告已默示同意被
31 告使用系爭土地至履約期限之後云云。然：

01 ①按「土地使用權證明書」僅有債之效力，基於債之相對性，
02 存在於出具者與被證明者之間，且土地使用權同意書僅為申
03 請建造執照之行政上措施，不得逕憑為永久有權占有之依據
04 （最高法院86年度台上字第94號、93年度台上字第1572號、
05 99年度台上字第1759號、102年度台上字第805號判決意旨參
06 照）。觀諸系爭契約書第2條第1項第3款約定：「廳舍（租
07 用）由廠商依相關規定設置。…」（見本院卷第17頁）；同
08 條項第18款約定：「…用地應依土地建築使用相關法令規定
09 辦理，簽約後如有違反致無法提供做為違規車輛保管使用
10 者，應負擔相關法律責任，並視同違約」（見本院卷第19
11 頁）；第13條10項約定：「廠商未遵守法令致生履約事故
12 者，由廠商負責。因而延遲履約者，不得據以免責」（見本
13 院卷第49頁）等情，足認被告設置辦公室處所之興建須符合
14 建築相關法規，而原告為使被告合法興建辦公廳舍而出具土
15 地使用權同意書，應僅為原告依系爭契約之約定而供被告申
16 請建造執照之用，尚無從據以認定原告有默示同意被告使用
17 系爭土地至履約期限之後等情，是被告辯稱原告出具土地使
18 用權同意書並未記載期限等情，已默示同意使用系爭土地至
19 履約期限之後云云，要難為採。

20 ②至被告雖另辯稱本件與被告簽立系爭契約，及發給建造執
21 照、使用執照者，均為桃園市市政府，具同一法人格，而於
22 系爭契約履約期限屆至後之110年8月18日發給使用執照，亦
23 可證明原告至遲於110年8月18日仍同意被告使用系爭土地作
24 為房屋建地云云。而原告與建管處雖均為桃園市政府建置內
25 之行政機關，然依法核發建造執照、使用執照，乃桃園市政
26 府建管處基於公共安全等因素，依據建築法所賦予其所為之
27 建築管理措施，此觀建築法之立法目的即明。則原告與被告
28 簽訂系爭契約，乃為委託民間執行車輛移置及保管作業所採
29 行之私經濟措施，兩造間就系爭契約所生之權利義務關係，
30 應以系爭契約之約定為斷；另針對被告申請建造執照、使用
31 執照之核發與否，則係由建管處依法作成行政處分或或其他

公權力行為，二者本不相涉，要無原告與建管處均為桃園市政府建置內之行政機關而混為一談之理，被告此部分所辯，亦非有據。

(3)被告另辯稱系爭契約履約期限不足6個月，被告耗資鉅額興建辦公室廳舍，係因系爭契約到期時再予續約而辦公室廳舍可繼續使用（或收購），原告於契約到期後片面將系爭土地改設置為停車場，且系爭土地於履約期限屆至後須立即將拆除辦公室廳舍，原告應即時告知，且不應發給建照，原告有違誠信原則云云。

①按民法第148條係規定行使權利，不得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，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。

②系爭契約已定明履約期限至109年12月31日，且系爭契約第16條第10項已約定：「本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅…」等語（見本院卷第56頁），系爭契約第12條第3項亦明定：「履約標的完成履約後，廠商應對履約期間損壞或遷移之機關設施或公共設施予以修復或回復，並將現場堆置的履約機具、器材、廢棄物及非契約所應有之設施全部運離或清除…」等語（見本院卷第47頁），足見系爭契約確已明定履約期滿雙方權利義務即消滅，被告即無權使用系爭土地，且應將現場堆置之履約器具等清除並回復原狀，原告於本件僅主張履約期限已滿，欲收回土地，難認原告於訂約或本件訴訟有何權利濫用或違反誠信原則之情形。

③系爭契約之履約期限及履約期滿應回復原狀之義務，均為被告訂約時所知悉，並非締約時所不可預料，其自行斟酌履約時間長短及評估履約風險後，仍與原告簽訂系爭契約並興建系爭興建辦公廳舍，自應自負盈虧，其將因此所產生之不利利益，歸咎於原告嗣將系爭土地改置為停車場而未能續約、原告未告知履約期限屆至後須立即將拆除辦公室廳舍、建管處不應發給建照等節，並指原告為權利濫用云云，洵無可採。

- 01 3、據上，被告無占用系爭土地之正當法律權源，則原告本於民
02 法第767條第1項前段規定，請求拆除如附圖編號A、B、C、D
03 所示地上物將土地騰空返還原告，為有理由，應予准許。
- 04 (二)、原告請求被告給付110年1月1日起相當於租金之不當得利
05 金，有無理由？
- 06 1、按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
07 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
08 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
09 準；又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
10 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
11 照）。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律
12 上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求
13 返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損
14 害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
15 利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有
16 土地所得之利益，參照本院61年台上字第1695號判例意旨，
17 原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台
18 上字第1094號判決意旨參照）。
- 19 2、被告對於其具事實上處分權之系爭地上物占有系爭土地如附
20 圖編號A、B、C、D所示位置，依序為面積110.41平方公尺之
21 鐵皮屋、面積11.78平方公尺之水泥造斜坡、面積53.03平方
22 公尺之蓄水池及面積0.95平方公尺之水塔，合計占用系爭土
23 地176.17平方公尺等事實，並不爭執，而系爭契約已因履約
24 期至109年12月31日業已屆滿，業如前認定，被告自110年1
25 月1日起即屬無權占有系爭土地，係無法律上原因而受利
26 益，致原告受有損害，故原告自得請求被告返還因占有系爭
27 土地所受之利益。
- 28 3、又城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建物申報總價
29 額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，此條項依土
30 地法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。又土地法
31 第97條所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係

指法定地價而言，而土地法第148條規定之土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報總價，即指該土地之申報地價。惟公有土地及依本條例第16條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。平均地權條例施行細則第21條亦定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

- 4、查系爭土地為公有土地，依上開說明，其公告地價即為申報地價，又系爭土地位於桃園市八德區豐田七街旁，為停車場，左側為公園，周邊為住宅建築，無商業活動聚集等情，業據本院於112年3月8日到場履勘屬實，有勘驗筆錄可憑（見本院卷第209頁），基此綜合衡量系爭土地之位置、工商業繁榮程度、被告利用土地之經濟價值及所受利益等因素，認原告主張被告所獲得相當於租金之利益，應以申報地價即公告地價年息5%計算，較為適當。又依系爭土地地價資料查詢，其110年度公告地價為每平方公尺1萬2,000元、111年度為每平方公尺1萬2,100元（見本院卷第113頁），從而，原告得請求被告給付自110年1月1日起至111年6月30日止相當租金之不當得利為15萬8,993元（ $12,000\text{元} \times 176.17\text{平方公尺} \times 5\% + 12,100\text{元} \times 176.17\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{月} \times 6\text{月}$ ），並自110年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付8,882元（ $12,100\text{元} \times 176.71\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{月}$ ）。原告請求於此範圍內為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據。
- 5、至原告就此部分之請求，主張依民法第179條及第184條第1項前段規定，擇一為有利之判決，本院既就民法第179條規定為原告有利之判決，自無庸再就民法第184條第1項前段之請求是否有理由為審酌。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條之規定，請求被

01 告應將系爭土地上如附圖編號A、B、C、D之地上物拆除並回
02 復原狀，將上開占用土地返還予原告，並請求被告給付原告
03 自110年1月1日起至111年6月30日止相當於租金之不當得利1
04 5萬8,993元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年12月20日
05 （見本院卷第129頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利
06 息，另請求自111年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月
07 給付原告8,882元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
08 求，則為無理由，應予駁回。

09 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，原告勝
10 訴部分經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至
11 原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，
12 不應准許，併予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
14 經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附
15 此敘明。

16 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
17 訟法第79條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日
19 民事第三庭 法 官 張世聰

20 正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 12 月 11 日
24 書記官 張詠昕