

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第419號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 劉師婷律師

複代理人 王俐涵律師

被告 佰歲興業股份有限公司

法定代理人 廖學陽

訴訟代理人 胡倉豪律師

複代理人 劉東霖律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年10月27日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號C之地磅站、編號D之水桶、編號E之水桶拆除騰空，並將土地返還予原告財政部國有財產署。

二、被告應給付原告新臺幣玖佰貳拾柒元，及自民國一一一年三月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自一一一年一月一日起至被告返還本判決第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰零伍元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣拾貳萬肆仟伍佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣玖佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於每月履行期屆至後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 一、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，
03 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財
04 產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利。經
05 查，坐落桃園市○○區○○段000地號國有土地（下稱系爭
06 土地）登記所有權人為中華民國，管理者均為財政部國有財
07 產署，此有系爭土地第一類登記謄本在卷可稽（見本院卷第
08 67至68頁），而原告為系爭土地管理機關即財政部國有財產
09 署下轄獨立之行政機關，並非其內部單位，且系爭土地係屬
10 原告業務職掌範圍，是系爭土地確由原告管領使用，其即得
11 代國家主張所有權人之權利甚明。據此，原告以被告公司無
12 權占有系爭土地為由，訴請拆除地上物返還土地及給付相當
13 於租金之不當得利，即係以管理機關地位代表國家起訴，行
14 使所有權人之權利，即無不合，應准許之。

15 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
16 各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項
17 之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按
18 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
19 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。經
20 查，本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將坐落系爭土地
21 上如附圖（按：此附圖為原告起訴狀所檢附，非本案判決附
22 圖，見本院卷第13頁）藍色框線所示門牌號碼為桃園市○○
23 區○○路○段000巷000號面積為795平方公尺之砂石場拆
24 除，並刨除水泥地再覆以與原生相同土質之土壤後，騰空返
25 還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）17,226元，及
26 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計
27 算之利息。(三)被告應自民國111年1月1日起至返還上開土地
28 之日止，按月給付原告1,951元。(四)請准原告供擔保後宣告
29 假執行（見本院卷第3頁）。嗣於訴訟進行中，經本院囑託
30 地政機關測量原告所主張被告地上物實際占有面積後，原告
31 於111年9月28日具狀聲請變更聲明為：(一)被告應將坐落桃園

市○○區○○段000地號土地上如附圖2（按：此即本案判決附圖）編號C、D、E所示面積為35.48、4.75、2.81平方公尺之地磅站、水桶拆除，將該土地騰空返還原告。(二)被告應給付原告927元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自111年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告105元。(四)請准原告供擔保後宣告假執行（見本院卷第125頁）。核原告上開訴之變更，核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，且原告更正訴之聲明有關請求被告拆除、返還之面積，則未涉及訴訟標的之變更，僅係更正事實上之陳述。揆諸前揭規定，原告所為上開訴之變更，核無不法，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，由原告管理。被告公司無權占用系爭土地如附圖標示C、D、E部分，在其上搭建水桶、地磅站等地上物，已侵害原告之所有權，原告爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告公司應將占用系爭土地之前揭地上物除去騰空，並將系爭土地返還原告。另被告公司無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第179條規定，按系爭土地申報地價年息5%計算，請求被告公司給付自110年4月起至110年12月止，所受相當於租金之不當得利，暨自111年1月1日起至返還占用土地之日止，按月計算之相當於租金之不當得利等語。並聲明：如前述變更後聲明所示。

二、被告則以：附圖於系爭土地上之編號C、D、E的地磅站、水桶，確實為被告所有並有占用系爭土地，對於原告主張之不當得利數額亦不爭執，惟被告於原告通知繳納系爭土地之使用補償金後便已繳納，且被告所占用部分，僅係裝設自動洗車設備，用以去除砂石場出場車輛所沾黏之泥沙並維護廠區周邊道路清潔，係有助公益之設施，原告將此部分土地取回亦無法使用；地磅站則是屬於建築物的一部分，屬於越界建築，請鈞院衡酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之

01 移去或變更等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
02 駁回；如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告請求被告公司拆除系爭土地上之地磅站、水桶部分（即
05 附圖編號C及部分之D與E所示部分）：

06 1.按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；對
07 於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者
08 得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人主
09 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
10 第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
11 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
12 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
13 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
14 明之（最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照）。經
15 查，系爭土地為中華民國所有，由原告管理等情，此有桃園
16 市楊梅地政事務所111年3月22日楊地測字第1110003341號函
17 暨所附土地登記公務用謄本在卷（見本院卷第65至67頁）可
18 憑，被告公司並不爭執其占用之系爭土地為國有土地，且原
19 告為系爭土地之管理人，僅爭執並非無權占有，則被告公司
20 就其占有系爭土地具有合法權源乙節，即應負舉證之責。

21 2.查原告主張其管理之系爭土地遭被告公司占用如附圖編號
22 C、D、E部分搭建水桶、地磅站等地上物（下稱系爭地上
23 物）等情，業據其提出土地建物查詢資料、土地勘查表-使
24 用現況略圖、現況照片等件為證（見本院卷第13、15至19、
25 63、67至69、89至100頁），而被告公司亦自承系爭地上物
26 為其所有且占有系爭土地，惟否認無權占有且無意願拆除等
27 語（見本院卷第73、149頁、第209至210頁），復經本院會
28 同兩造至現場履勘並囑請桃園市楊梅地政事務所派員測量屬
29 實，有勘驗測量筆錄及該地政事務所檢送之測量日期111年9
30 月2日土地複丈成果圖在卷（見本院卷第119頁）可參，是此
31 部分之事實應堪信為真實。

01 3.次查被告公司固抗辯其已向桃園市政府繳付補償金且地磅站
02 係建築物之一部分等語（見本院卷第73、149頁、第209至21
03 0頁），縱被告於兩造洽談專案讓售期間支付占有使用系爭
04 土地補償金，惟系爭補償金僅為105年4月至110年3月期間，
05 被告無權占用原告之土地，因而產生不當得利之利益（見本
06 院卷第21、22頁），即便被告已然繳付，難認有使被告產生
07 若持續繳納該補償金，即生被告得以合法占有之法律權源，
08 或原告即不會訴請拆屋還地之信賴。再細觀被告公司所提出
09 書狀，其上並無地磅站與建物密接不可分之證據，且觀諸原
10 告111年5月10日民事陳報狀檢附之照片，該地磅站僅係埋設
11 與地面齊平（見本院卷第91、93、94頁），並非與建物不可
12 分離，而土地所有人本得依所有權之作用行使其權利，被告
13 占用系爭土地搭建地磅站，係於原有房屋本體以外所加蓋之
14 動產，予以拆除，尚不影響原有房屋之整體性，並無對社會
15 經濟及被告之利益造成重大損害之情形。而水桶屬於動產，
16 也無土地所有人建築房屋逾越地界建築之情事，均無民法第
17 796條之1規定之適用，自難為被告有利之認定。況且，被告
18 公司並未具體指明並提出其他確切證據證明占有系爭土地有
19 何正當權源，則原告本於所有權人之地位，依民法第767條
20 第1項前段及中段之規定，請求被告公司應將前開無權占用
21 部分之地上物予以拆除，並將系爭土地返還原告，於法有
22 據，應予准許。

23 (二)原告得請求之不當得利金額：

24 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
25 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
26 9條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可
27 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。經查，系爭土
28 地為原告所管理，被告公司占用如附圖編號C、D、E部分土
29 地搭建水桶、地磅站等地上物，致系爭土地所有權人即中華
30 民國受有損害，依前開規定說明，自己成立不當得利，原告
31 本於系爭土地管理機關之地位起訴請求被告公司返還相當於

01 租金之利益，即屬有據。

02 2.又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、
03 第97條第1項規定予以計算較為客觀公允，再按城市地方房
04 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為
05 限，土地法第97條第1項定有明文。經查，本院審酌系爭土
06 地之座落位置、土地價值等情狀，認原告請求以系爭土地申
07 報地價年息5%計算相當於租金之損害，核屬公允而妥適。原
08 告主張自110年4月起至110年12月止之期間，及自111年1月1
09 日起至返還占用土地之日止，請求被告給付相當於租金之不
10 當得利如附表一所示之金額，及按月給付相當於租金之不當
11 得利如附表二所示之金額（計算式及金額均如附表一、二所
12 示），被告對原告所計算之不當得利數額不爭執，此有民事
13 答辯(二)狀可稽（見本院卷第147至149頁），則原告上開主張
14 洵屬有據。準此，原告請求被告給付927元，及自起訴狀繕
15 本送達翌日即111年3月18日起（見本院卷第51頁送達證書）
16 至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年1月1
17 日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告105元，應予准
18 許。

19 四、綜上所述，原告依所有權返還、排除之物上請求權，請求被
20 告公司應將系爭土地上之水桶、地磅站部分（即附圖編號C
21 及部分之D與E所示部分）除去騰空，並將土地返還予原告，
22 並依不當得利法律關係，請求被告公司給付相當於租金之不
23 當得利如主文第2、3項所示，為有理由，應予准許。

24 五、假執行之宣告：

25 本件原告勝訴部分，就返還土地及請求相當於租金之不當得
26 利部分，訴訟標的價額為土地起訴時之公告現值，而本案經
27 減縮返還土地面積後，所命給付之價額未逾50萬元〈 $2,894$
28 元 $\times (35.48\text{m}^2 + 4.75\text{m}^2 + 2.81\text{m}^2) = 124,558$ 元，小數點以
29 下四捨五入〉，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依
30 職權宣告假執行，兩造陳明願供擔保請准為假執行及免為假
31 執行，原告部分僅係促請本院宣告假執行，被告聲請部分，

經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

民事第四庭 法 官 徐培元

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 112 年 12 月 29 日

書記官 石幸子

附圖：桃園市楊梅地政事務所測量日期111年9月2日之土地複丈成果圖

附表一：自110年4月起至110年12月止之期間

編號	地號	期間	占用面積	申報地價	年利率	左列期間相當租金不當得利之金額
1	588	110 年 4 月起至 110 年 12 月止	43.04 平方公尺	578 元	5%	927 元
備註： 相當租金不當得利之金額計算式：申報地價×占用面積×年利率÷12×期間，元以下捨去）						

附表二：

編號	地號	占用面積	申報地價	年利率	相當租金不當得利之金額
1	588	43.04 平方公尺	578 元	5%	105 元
備註：					

(續上頁)

01

相當租金不當得利之金額計算式：申報地價×占用面積×年利
率÷12，元以下捨去)