

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第634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 洪暄祐律師

被告 李劉惠美

訴訟代理人 陳冠智律師

李秀珍

李誌逢

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年12月11日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上，如附圖編號552(1)所示鐵皮建物（面積8.21平方公尺）；坐落於桃園市○○區○○段00000地號土地上，如附圖編號592-4所示圍牆（面積0.86平方公尺）拆除，並將前開土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣126,133元，及自民國111年5月20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111年1月1日起至返還本判決第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣1,836元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣125,771元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣377,312元為原告供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣42,044元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣126,133元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 八、本判決第三項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣
02 612元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣
03 1,836元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序事項：

07 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
08 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原
09 告起訴時起訴之聲明第1至3項原係：被告應將坐落桃園市○
10 ○段000○000○0地號土地上如起訴狀附圖藍色框線所示門
11 牌號碼為桃園市○○區○○里○○街000號面積分別為86.82
12 、0.86平方公尺之圍牆內庭院、鐵皮二層樓房屋拆除，將該
13 土地騰空返還予原告。被告應給付原告210,800元，及自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
15 息。被告應自民國111年1月1日起至返還上開土地之日止，
16 按月給付原告新臺幣3,068元（見本院卷第3頁）。嗣民國11
17 0年9月20日依桃園市桃園地政事務所（下稱桃園地政所）11
18 1年8月15日桃地所測字第110010766號函附土地複丈成果圖
19 （見本院卷第77至79頁，即本判決附圖）具狀變更聲明如後
20 述訴之聲明所示（見本院卷一第83頁）。經核原告依測量結
21 果特定被告應返還位置及範圍部分，僅屬補充事實上陳述，
22 而非訴之變更或追加，合先敘明。

23 貳、實體事項：

24 一、原告主張：

25 (一)、緣原告為桃園市○○區○○段000○000○0地號國有土地(下
26 分別稱系爭522地號土地、系爭592之4地號土地，合稱系爭
27 土地)之管理者，於109年4月10日發現被告將之作為瑞華車
28 體有限公司工廠之圍牆內庭院、鐵皮造二層樓房（工廠地
29 址：桃園市○○區○○里○○街000號）使用，遂於110年5
30 月4日發函被告，請求被告拆除前開地上物、騰空返還系爭
31 土地，並繳納使用補償金暨差額，均未獲置理。

01 (二)、原告依據民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告拆除
02 附圖編號552(1)、552(2)、592-4所示地上物並騰空返還系爭
03 土地：

04 1、系爭土地為國有土地，而原告為系爭土地之管理機關，原告
05 業於110年12月13日發函被告聲明兩造間就系爭土地並無成
06 立租賃契約之合意或成立其他使被告有占有系爭土地合法權
07 源之法律關係，亦即被告就系爭土地為無權占有，故被告拆
08 除附圖所示地上物、騰空返還系爭土地，理由分述如下：

09 (1)、關於系爭592-4地號土地：

10 原告「從未」同意被告使用系爭龍壽段592-4地號土地，被
11 告答辯狀所提證據均與系爭龍壽段592-4地號無涉，如複丈
12 成果圖編號592-4(面積0.86)之圍牆占用系爭龍壽段592-4地
13 號土地確屬無權占有。

14 (2)、關於系爭552地號土地：

15 原告桃園辦事處固曾以財政部國有財產局台灣北區辦事處桃
16 園分處台財產北桃一第0000000000號函同意被告做整筆使用
17 (重測前崁子腳段227-130地號土地重測後即系爭552地號土
18 地，同意使用之面積為89平方公尺，重測後系爭552地號土
19 地面積則為86.82平方公尺，應係重測後造成面積些微減
20 縮)。惟觀諸前揭函文明以「本案國有土地，既經水利主管
21 機關桃園縣政府同意施設水利建造物(箱涵)，並經台端二
22 人切結施設工程之一切費用及施工而產生之全部責任，均應
23 由台端二人負責，本分處同意台端二人施設，請依切結書內
24 所載各項事項確實辦理」、「左列國有土地同意提供李煉
25 炎、李劉惠美二人施設其他水土保持或水利設施」等語，足
26 徵原告同意被告使用系爭龍壽段552地號土地之範圍，自參
27 至終均僅及於「被告施設水利建造物(箱涵)」部分而已。嗣
28 經原告桃園辦事處於91年1月30至現場勘查，發現被告將現
29 址做龍壽街179號圍牆內水泥地面、鐵皮棚架以及鐵皮造平
30 房、雨庇等使用，明顯違反並逾越原告先前同意被告使用系
31 爭龍壽段552地號土地之範圍，故原告爰取消被告使用系爭

龍壽段552地號土地之同意。而本件經法院勘驗現場並由桃園地政事務所測量亦確定占用系爭552地號土地之地上物為「鐵皮建物(車體廠)及圍牆」，顯非「水利建造物(箱涵)」等水土保持或水利設施，故請求將附圖所示地上物拆除，並請求不當得利，應有理由。

2、被告雖辯稱本件為不定期租賃，然查：

(1)、原告於89年10月24日以台財產北桃字5第0000000000號函同意被告於系爭土地上施設水利建造物（箱涵），並經被告切結該獲准施設水利建造物（箱涵）無條件供公眾使用（以下稱89年10月24日同意函）。惟原告於91年1月30日至現場勘查時發現被告違反原約定方式使用，遂於91年3月7日以台財產北桃二字第0910001972號函通知被告，溯及被告違反使用之時起，中斷該合法使用之法律關係（以下稱91年3月7日取消同意函），此後，被告再無與原告間針對系爭土地成立其他占有合意，是兩造間並不存在任何合法使用系爭土地之法律關係。

(2)、此外，台灣省桃園農田水利會於90年3月14日同意原告於水利建造物上加蓋（下稱91年3月14日同意加蓋驗收函），並向被告收取水利建造物之使用費，此部分僅為農田水利會同意原告使用水利建造物，與原告是否同意被告使用系爭土地間無關聯。且原告早於91年3月7日即發函中斷被告合法使用系爭土地之法律關係。是被告稱被告使用系爭土地，應屬不定期之租賃契約，顯屬無據。

3、被告雖又辯稱原告歷來並未表示被告有無權占有國有土地之情，而只是寫「占用」，足見被告一直以來都依法申請、興建廠房，原告也未認定有何無權占有情事，然查：

(1)、按國有非公用不動產被占用處理要點第6點規定：「被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。…」，及91年3月7日取消同意函第三點業已記載：「台端無權占用本局經管桃園縣○○市○○○段000000○○

00000地號內（面積分別為80、121平方公尺）國有土地，應依不當得利法則給付占用期間民國八十九年十月至九十一年二月之使用補償金合計新台幣九八、二六0元…」之語，是該使用補償金即為民法第179條所規定之不當得利甚明，被告經通知限期繳納後，亦有繳納自91年8月至96年6月份占用系爭552地號土地之使用補償金，顯見被告已知悉該使用補償金之性質為不當得利。

(2)、又91年3月7日取消同意函已通知被告終止原告與被告間之合法占有權源，既如前所述，是被告稱原告僅寫占有（按，應係「占用」之誤），且未認定被告有無權占有情事，顯無理由。

4、被告雖又辯稱附圖中552(1)部分8.21平方公尺，為被告瑞華車體廠之樑柱部分，如命拆除，等同整間工廠無法繼續使用等語。惟原告僅請求被告拆除該鐵皮建物之入口部分及雨庇，面積僅8.21平方公尺，難以影響其結構之安全，且被告並未舉證證明該部分為瑞華車體廠之樑柱部分，亦未證明拆除後會造成工廠無法繼續使用等事實。

5、至被告另辯稱原告請求返還系爭552地號土地後，被告工廠之車輛即無從通行至馬路，將淪為袋地等語。惟被告工廠（車體廠）所座落之548、549地號土地，均為被告所有，被告除通行552地號土地外，亦可通行比鄰之553地號土地至公路，是被告所有之548、549地號土地並非袋地，自不得主張袋地通行權。

(三)、原告依據民法第179條規定，請求被告返還占用系爭土地之不當得利：

1、被告就系爭552、592-4地號土地為無權占有，業如前述，被告應返還依土地法相關規定計算之相當於系爭土地租金之不當得利。又行政院82年4月23日臺82財字地11153號頒布「國有出租基地租金率調整方案」規定國有出租基地自82年7月1日起一律依照申報地價年息5%收租金。又斟酌系爭土地位於桃園市桃園區，位在內壢及桃園火車站交界處，交通位置優

良，又鄰近桃園醫院及桃園區戶政事務所，且被告係用以設立工廠使用，得享受商業上之特殊利益，自不受土地法第97條之限制，則依據上開法律規定暨司法實務見解，得請求相當於租金之不當得利以系爭土地申報地價總額年息5%計算為合理，查被告於105年5月至110年12月份占用系爭土地之不當得利共計209,901元（計算式詳本院卷第84頁），足見此使用補償金，係因無權占有而產生之相當租金之不當得利，是被告自本起訴狀繕本送達之翌日起即陷於給付遲延，原告自得請求被告返還該部分不當得利之給付遲延利息。

- 2、至就被告於111年1月1日起占用系爭土地之不當得利，以本起訴狀請求被告至返還系爭土地之日止，按月給付原告3,059元【計算式：（系爭552地號土地申報地價每平方公尺8,400元整 $\times$ 系爭土地面積86.55平方公尺 $\times$ 5% $\div$ 12個月）+（系爭592之4地號土地申報地價每平方公尺8,400元整 $\times$ 系爭土地面積0.86平方公尺 $\times$ 5% $\div$ 12個月）=3,059】。

（四）、聲明：被告應將坐落桃園市○○段000○○000○○0地號土地上如附圖2編號552(1)、552(2)、592-4所示門牌號碼為桃園市○○區○○里○○街000號面積分別為8.21、78.34、0.86平方公尺之鐵皮建物（車體廠）、圍牆拆除，將該土地騰空返還予原告。被告應給付原告209,901元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。被告應自民國111年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣3,059元。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）、原告請求被告拆屋還地，已違反信賴保護及誠信原則，並有濫用權利之情：

- 1、被告早於88年間申請並於89年10月24日獲財政部國有財產局台灣北區辦事處桃園分處以前揭89年10月24日同意函通知同意被告於國有土地內（註：崁子腳段227-130即為現今龍壽段552地號）可施設水利建造物（箱涵）設施。該函文附有被告提供之切結書、土地使用說明書（按應係土地同意使用函

之誤），由土地使用同意函可知，原告當時是同意被告於系爭土地即現今552地號上施設排水路加蓋，被告興建瑞華車體廠後，透過系爭土地，也才有辦法與龍壽街通行。而切結書係原告提供給被告簽名，該切結書第四點寫有：「國有財產局或其他政府機關需用土地時，無條件交還土地，並不要求任何補償」等語，被告當時因原告答應在「需用土地時」才會要求被告返還土地，被告權衡該國有地僅為水溝，旁邊（及同段549、559地號）又是被告之土地，始交付201萬7400元給臺灣省桃園農田水利會，做為建造物使用費。

2、被告基於信賴保護之信任，隨後開始委由廣隆潤業水泥製品有限公司興建「瑞華車體廠」，並於89年12月4日由行政院環保署、內政部共同審核認可登記。瑞華車體有限公司的廠商設施，並無無權占有之情，否則蓋在國有土地上再申請建照、使照，豈會通過？前揭91年3月14日同意加蓋驗收函亦說明系爭土地上的排水路加蓋，已驗收完成，可知被告當時係合法施設，並非無權為之，亦無占用到系爭土地。90年9月21日，桃園縣政府發函通知瑞華車體有限公司申請工廠登記案通過（下稱90年9月21日核准工廠登記函）。91年4月至5月間，國有財產局寄發「占用國有土地使用補償金計算表」，由該計算表上寫有：「您占用國有土地須繳納下列款項…」之語及該補償金計算表所載內容可知，國有財產局並未表示被告有「無權占用，國有土地之情，而只是寫「占用」而已。可見被告一直以來，都依法申請、興建廠房，國有財產局當時也未認定有何無權占有情事。原告嗣後又改稱被告為「無權占有」，實欠所據，亦已嚴重違反信賴保護原則與誠信原則。

3、況且複丈成果圖所示552(1)部分8.21平方公尺，為被告瑞華車體蹲之樑柱，如命拆除，等同整間工廠無法繼續使用，亦有違反比例原則情事。

(二)、再依臺灣省桃園農田水利會96年2月5日桃農水管字第0960001031號函（下稱96年2月5日申請退還水利建造物使用費回覆

01 函)可知，被告使用系爭土地應屬不定期租賃契約，並非無
02 權占有：

03 1、由96年2月5日申請退還水利建造物使用費回覆函說明二可
04 知，系爭土地當時由被告於88年間向農田水利會申請水路加
05 蓋，縣政府同意辦理後，被告確實有繳納了水利建造涵用
06 費，共計201萬7400元，如前所述，亦與台灣高等法院89年
07 度上字第1376號民事判決之事實相似。再者，由前開函說明
08 四內容可知，農田水利會亦認當時租約並無使用期限：「所
09 繳納水利建造物使用費，非以20年為期限，依『使用水利建
10 造物處理要點』內容及申請人所立切結書、申請書，均無
11 使用期限之記載或約定…所定基數應不等同使用年限之規
12 定」。

13 2、由此可知，被告使用本件國有土地並使用水利建造物，當初
14 農田水利會並無與被告約定期限，明定「租約」二字，但依
15 上開高等法院判決見解與前揭96年2月5日申請退還水利建造
16 物使用費回覆函可知，被告使用水利建造物，實屬與農田水
17 利會成立不定期限之租賃契約，此事亦經原告來函表示同
18 意。

19 3、再者，依96年7月5日臺灣省桃園農田水利會桃農水輔字第09
20 60005644號函（下稱96年7月5日雙重收費疑義回覆函）說明
21 三可知，臺灣省桃園農田水利會斯時已向被告表示：「該地
22 權屬國有財產局，該局徵收土地租金費用。本會為管理單位
23 徵收建造物使用費，實屬於兩種不同性質之費用」，由此可
24 知，農田水利會既表示原告向被告收的是「租金」，被告以
25 信賴保護原則，主張與農田水利會、被告皆立有租約，並非
26 無權占有確有所據。

27 (三)、綜上，本件被告已與農田水利會就使用水利建造物成立不定
28 期限之租賃契約，與原告間亦有租約，惟原告並無合法終止
29 系爭租約，亦無說明有何需用土地之情形下，原告卻逕向被
30 告請求返還土地，不僅於法不符，亦有違反信賴保護原則、
31 誠信原則與行政一體性原則。尤其，如依原告主張拆除靠近

01 水溝之圍牆，亦有造成公眾掉落水溝之危險，反不利於公
02 益，況592-4 的拆除面積只有0.26坪，因造成損害的可能，
03 與公益相較之下，顯然不符合比例原則；退萬步言，若法院
04 認為本件原告主張有理由，請求返還552地號之後，被告工
05 廠之車輛即無從通行至馬路將淪為袋地，被告又要再主張袋
06 地通行權，最後仍成為租金或通行權償金若干之爭議。

07 (四)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願
08 供擔保，請准免假執行。

09 三、本院判斷：

10 (一)、原告主張其為爭552、592-4地號土地之管理機關，被告於系
11 爭土地上興建如附圖所示鐵皮建物（車體廠）、圍牆等地上
12 物之事實，業據其提出土地登記第一類謄本、現場相片為證
13 （見本院卷一第15至19、73至76頁）為證，且為被告所不爭
14 執，而被告前經原告（當時名稱財政部國有財產局台灣北區
15 辦事處桃園分處）同意於系爭552地號土地施設水建造物
16 （箱涵），嗣又以91年3月7日取消同意函取消同意使用；台
17 灣省桃園農田水利會以91年3月14日同意加蓋驗收函同意被
18 告在系爭552地號土地上之桃園大圳二支線四號池給排水路
19 上加蓋之報驗；桃園縣政府並以90年9月21日核准工廠登記
20 函核准瑞華車體有限公司在桃園縣桃園市（已改制為桃園市
21 ○○區○○○里○○街000號申請工廠登記。被告於95年11
22 月29日向台灣省桃園農田水利會申請退還前揭繳納之水利建
23 造物使用費2,017,400元，經該會以96年2月5日申請退還水
24 利建造物使用費回覆函拒絕；被告主張國有財產局與台灣省
25 桃園農田水利會雙重徵收費用，經行政院農委會函轉台灣省
26 桃園農田水利會辦理，該會以96年7月5日雙重收費疑義回覆
27 函回覆表示「該地權屬國有財產局，該局徵收土地租金費
28 用。本會為管理單位，徵收建造物使用費，實屬兩種不同性
29 質之費用」之語，被告自91至96年曾向原告繳納使用系爭土
30 地補償金等事實，亦為兩造所不爭執，並有卷附89年10月24
31 日同意函、91年3月7日取消同意函、91年3月14日同意加蓋

01 驗收函、90年9月21日核准工廠登記函、96年2月5日申請退
02 還水利建造物使用費回覆函、96年7月5日雙重收費疑義回覆
03 函可憑（見本院卷第121至148頁），均堪信為真實。

04 (二)、原告主張被告無權占用系爭土地如附圖編號552(1)、552(2)、
05 592-4所示部分等情，則為被告所否認，並以前詞為辯解，
06 茲就兩造爭執論斷如下：

07 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。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
09 者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。又按以
10 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
11 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
12 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
13 取得占有係有正當權源之事實證明之。

14 2、本件被告無權占有系爭土地，原告雖不爭執占用系爭土地如
15 附圖所示編號552(1)、552(2)、592-4部分，然否認為無權占
16 有，依據上開說明，被告自應就其為有權占有上開部分土地
17 之正當權源之事實，負舉證責任。被告辯稱其前曾獲原告同
18 意就系爭土地為使用，原告並向其收取費用，故定有不定期
19 租賃契約，並提出89年10月24日同意函、91年3月14日同意
20 加蓋驗收函、90年9月21日核准工廠登記函、96年2月5日申
21 請退還水利建造物使用費回覆函、96年7月5日雙重收費疑義
22 回覆函為據，然查：

23 (1)、前揭89年10月24日同意函為財政部國有財產局台灣北區辦事
24 處桃園分處出具，內容表示同意被告在系爭552地土地（重
25 測前為為崁仔腳段227-130地號）上施設水利建造物（箱
26 涵），函文並記載：「本案國有土地既經水利主管機關桃園
27 縣政府同意施設水建造物（箱涵），並經台斷二人切結施設
28 工程之一切費用及施工而產生之全部責任，均由台端二人負
29 責，本分處同意台端二人施設，請依切結書所載各事項確實
30 辦理」等語（見本院卷第123頁），固堪信桃園縣政府確曾
31 同意被告在系爭552地土地上設置水利設施（箱涵），原告

亦曾同意被告為設該等水利設施（箱涵）而使用系爭552地號土地，被告當時則提出切結表示所設置之箱涵無條件供公眾使用並願負擔全部施設費用及施工責任，地上物由原告自行處理，國有財產屬或其他政府機關需用土地時，無條件交還土地並不得請求賠償。然依據前揭函文要旨可知，系爭552地號土地之使用同意，係以設置水利設施（箱涵）為限，且該水利設施（箱涵）設置後，需提供作為公眾使用，並未同意系爭592-4地號土地使用，亦未同意在系爭552地號土地上設置廠房類之鐵皮建物，是難以前開函文證明被告有權在系爭592-4、552地號土地上設置附圖編號592-4、552(1)所示圍牆、鐵皮建物等地上物，從而，被告辯稱其有權在系爭土地上興建附圖編號592-4、552(1)所示圍牆、鐵皮建物地上物，並不足採，原告請求被告拆除附圖編號592-4、552(1)所示圍牆、鐵皮建物，並將所坐落土地返還原告，應屬有據。至前開應返還土地，若包含於原設水利設施（箱涵）之範疇（兩造於審理中均無法提出原始同意書之附圖），該項水利設施（箱涵）既然業依原告、台灣省桃園農田水利會之要求，並經被告切結而提供公眾使用，且被告亦為公眾之一，自難認被告於返還前揭土地後，日後不得與一般公眾相同，就該項水利設施（箱涵）為通常之使用，自不待言，附此敘明。

- (2)、被告雖以另案臺灣高等法院89年度上字第1376號判決為佐，辯稱本件兩造間就系爭土地為不定期租賃等語。然前揭判決與本件事實有別，該事件當事人係就台灣省桃園農田水利會就蓄水池之水利建造物收取之費用其性質究係建造物使用費抑或租金，此一爭點涉及當事人間就該水利建造物是否成立租賃關係，惟本件有爭執者，乃土地管理機關與土地使用權人間就系爭土地之使用，有無任合意定或法定之法律關係，二者爭點不同，自難比附援引。被告既未就其與原告關於系爭土地有何意定或法定之租賃關係存在為舉證，尚難僅憑被告曾經原告請求向原告給付（返還）相當於租賃之不當得

01 利，即謂兩造間有租約存在。至96年7月5日雙重收費疑義回
02 覆函所載原告「徵收土地租金費用」之意，係台灣省桃園農
03 田水利會向被告說明其所收取之費用水利建造物使用費，與
04 地權機關即原告，會向土地使用人收取之土地租金或費用有
05 別，並無重複收費問題，其真意並非肯定本件原告向被告收
06 取之款項為租金，況台灣省桃園農田水利會並非土地之管理
07 機關，其如何得代替管理機關說明收款之依據？被告此部分
08 所指，確有誤會。此外，被告辯稱拆除附圖編號552(1)部
09 分，將影響該鐵皮建物之結構，使之使用安全有虞，系爭土
10 地如附圖編號552(1)返還原告後，瑞華車廠用地將成為袋
11 地，徒增兩造困擾等情，未據被告提出任何證據為憑，尚難
12 認可採。

13 (3)、至於附圖編號552(2)部分乃瑞華車體廠前方空地及面對車體
14 廠左側圍牆，業經本院會同兩造及桃園市桃園地政事務所人
15 員於履勘現場時確認無訛，有卷附勘驗筆錄、現場相片、附
16 圖即桃園市桃園地政事務所111年8月15日號函附複丈成果圖
17 可憑（見本院卷第65頁、第73至76頁、第77至79頁）。該部
18 分土地（面積78.34平方公尺）佔系爭552地號土地（面積8
19 6.82平方公尺）90%以，原即為89年10月24日同意函所同意
20 原告設置水利設施（箱涵）並使用土地之範疇，原告亦於89
21 年間支付高達2,017,400元之費用設置水利設施（箱涵），
22 並同意將所設之水利設施（箱涵）提供公眾使用。原告雖併
23 請求被告拆除此部分圍牆及返還附圖編號552(2)之土地，然
24 為被告否認，並以前詞為辯解，且查：

25 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
26 的，行使權利、履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
27 8條定有明文。所謂權利濫用，係指某種例外的情形，在外
28 觀上為合乎法律要件之權利行使，但實質上權利人行使權利
29 之結果卻違反一般理性之人對公平正義的理解、判斷與期
30 待，進而影響私人間私法行為的互動、互信，法律秩序變得
31 乖違常理，並造成顯著的不公平，於此情形下權利人行使權

01 利，即不能認為是正當行使權利的行為。且權利之行使，是
02 否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得
03 之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較
04 衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及
05 國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要
06 目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院
07 著有71年台上字第737號裁判意旨參照）。

- 08 ②、本院審酌被告就附圖編號552(1)所示部分以興建鐵皮建物方
09 方式使用，與原告前揭同意使用內容相違，應拆除地上物返還
10 土地予原告，固如前述，然該部分面積（8.21平方公尺）僅
11 佔原獲同意使用之系爭552地號土地面積約9.5%，原告雖稱
12 其業於91年1月30日發現被告違反原約定使用方式而以91年3
13 月7日取消同意函「取消同意使用」，然此後未久，如附圖
14 編號552(2)之給排水路加蓋工程，業經台灣省桃園農田水利
15 會91年3月14日同意加蓋驗收函對於被告加蓋之工程表示允
16 為驗收，前開二機關對於如附圖編號552(2)之空地使用是否
17 妥適，顯然意見分歧，此意見之分歧將導致被告原先為獲同
18 意使用特定土地而耗費鉅資興建水設施並提供公眾使用之付
19 出，瞬間化為烏有（台灣省桃園農田水利會96年2月5日申請
20 退還水利建造物使用費回覆函稱此項給付為建造物使用費，
21 見本院卷第139頁），實不應將機關間意見分歧之不利益，
22 歸由人民承擔。加以被告就附圖編號552(2)土地之使用係於
23 給排水路加蓋後供通行使用，其上僅面對瑞華車體廠左側設
24 有防止人員墜落排水溝之矮牆，難謂與原約定之使用方式有
25 違，原告僅因被告在系爭552地號土地使用上9.5%未依約定
26 方法使用，即要求併就系爭552地號土地其餘90%部分返還
27 原告，其損及原告與大眾對於此部分水利設施使用之利益較
28 原告個人收回附圖編號552(2)土地之利益為鉅，被告辯稱原
29 告此部分請求有違誠信原則，應屬有據。是原告請求被告拆
30 除附圖編號552(2)所示地上物並返還該部分土地，為無理
31 由。

01 3、準此，原告主被告無權占有系爭土地如附圖編號552(1)、592
02 -4部分，應將該部分地上物拆除，並返還占用土地予原告，
03 應屬有據，至其請求拆除附圖編號552(2)地上物，並返還該
04 部分土地，則難認有據。

05 (三)、關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

06 1、按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
07 還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請
08 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
09 有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益
10 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
11 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
12 年度台上字第1695號判決要旨參照）。依上開所述，附圖編
13 號552(1)、592-4地上物既無權占有原告管理之系爭土地，原
14 告自得請求被告等給付相當於租金之不當得利。至附圖編號
15 552(2)土地部分，原告雖因所有權行使不符民法第148條規定
16 之界限，而需限制其行使權利，然若謂被告可以無償使用系
17 爭土地如附圖編號552(2)土地，亦顯失公平，故原告請求被
18 告返還其使用此部分之利益，亦屬有據。

19 2、本院審酌系爭土地位於桃園市桃園區龍壽街，附近工廠、住
20 宅、農田均有，系爭土地為桃園大圳排水路，被告將之加蓋
21 使用等情，有勘驗筆錄、現場拍攝照片等在卷可稽。並參酌
22 系爭土地所在環境、生活機能、交通狀況、工商繁榮程度等
23 一切情狀，參酌被告在系爭土地上興建水利設施（箱涵）使
24 用，併將之提供與公眾使用之事實，參酌國有出租基地租金
25 調整方案第一條規定國有基地出租自82年7月1日起，一律依
26 照申報地價5%計收租金，但該方案第二條第4項亦規定民間
27 投資興辦公共設施使用者，可以按前述金額60%計收租金，
28 故認以系爭土地之申報地價年息3 % 計算不當得利損害金為
29 適當。是被告占有如附圖編號552(1)、552(2)、529-4土地，
30 面積為87.41平方公尺，原告請求被告給付如附表所示自105
31 年5月起至110年12月31日止之不當得利126,133元，及自111

01 年1月1日起至拆除附圖編號552(1)、529-4地上物返還占用土
02 地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1,836元
03 （計算式： $8,400 \times 87.41 \times 3\% \div 12 \text{個月} = 1,836$ ，小數點以下四
04 捨五入），即屬有據。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
05 回。

06 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
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
13 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付相當租金之
14 不當得利，核屬無清償期限及利率之債務，是其請求被告自
15 本件起訴狀繕本送達翌日即111年5月20日起按週年利率5%
16 計算之遲延利息，亦屬有據。

17 六、綜上，本訴原告為系爭土地之所有權人，請求依不當得利之
18 法律關係，請求判決如主文第1、2、3項所示，為有理由，
19 應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造
20 陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝
21 訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
22 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予
23 准許。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不一一論述。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
28 民事第三庭 法 官 卓立婷

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：

請求期間	不當得利之計算	備註
105年5月1日起至105年12月31日	$87.41\text{m}^2 \times 8700 \times 3\% \div 12 \times 8 = 15,209$	105年申報地價為8,700元/ m^2
106年1月1日起至107年12月31日止	$87.41\text{m}^2 \times 8700 \times 3\% = 22,814$	106年申報地價為8,700元/ m^2
107年1月1日起至108年12月31日止	$87.41\text{m}^2 \times 8300 \times 3\% = 21,765$	107年申報地價為8,300元/ m^2
108年1月1日起至109年12月31日止	$87.41\text{m}^2 \times 8300 \times 3\% = 21,765$	108年申報地價為8,300元/ m^2
109年1月1日起至110年12月31日止	$87.41\text{m}^2 \times 8500 \times 3\% = 22,290$	109年申報地價為8,500元/ m^2
110年1月1日起至110年12月31日止	$87.41\text{m}^2 \times 8500 \times 3\% = 22,290$	110年申報地價為8,500元/ m^2

(續上頁)

01

合計：126,133	
------------	--