

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第544號

原告 桃園市政府財政局

法定代理人 歐美環

訴訟代理人 謝清傑律師

被告 楊仕帆

訴訟代理人 林易徵律師

複代理人 李德瑋律師

被告 衣芮國際股份有限公司

法定代理人 趙令訓

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告楊仕帆應於楊李春鳳死亡時，將坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號一三二A面積十平方公尺及編號一三二B面積三十九平方公尺之地上物、坐落同段一七八之一地號土地上如附圖所示一七八-1A面積九平方公尺、坐落同段一七九之五地號土地上如附圖所示編號一七五-5A面積三十八平方公尺之地上物之地上物拆除，並將上開土地騰空返還於原告。

二、被告衣芮國際股份有限公司應於本判決確定後六個月履行期間，自如第一項所示地上物遷出。

三、被告楊仕帆應自民國一一四年七月一日起，按月於每月最末日給付原告新臺幣貳萬壹仟參佰肆拾玖元，至其第一項履行完畢為止。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

六、本判決第三項於原告以新臺幣參拾捌萬伍仟元為被告楊仕帆供擔保後，得假執行；但被告楊仕帆如以新臺幣壹佰壹拾伍

萬貳仟捌佰肆拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時聲明：(一)被告楊仕帆應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上之全部地上物（如起訴狀附件1占用位置圖所示A部分，49平方公尺）、坐落同段178之1地號土地上之全部地上物（如起訴狀附件1占用位置圖所示B部分，9平方公尺）、以及坐落同段179之5地號土地上之全部地上物（如起訴狀附件1占用位置圖所示C部分，38平方公尺，前揭土地下各以地號稱之，合稱系爭土地）拆除並全部騰空返還予原告（以上正確位置及面積依實測為準，請容於實測後更正）；(二)被告衣芮國際股份有限公司（下稱被告衣芮公司）應自坐落132地號土地上之全部地上物（如起訴狀附件1占用位置圖所示A部分，49平方公尺）、178之1地號土地上之全部地上物（如起訴狀附件1占用位置圖所示B部分，9平方公尺）、以及179之5地號土地上之全部地上物（如起訴狀附件1占用位置圖所示C部分，38平方公尺）騰空遷出（以上正確位置及面積依實測為準，請容於實測後更正）；(三)被告楊仕帆應自民國113年7月1日起，按月於每月最末日給付原告按第1項土地占用面積及當期申報地價計算百分之1之金額（元以下四捨五入），至其第1項履行完畢為止；(四)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9至10頁）。嗣變更聲明為：(一)被告楊仕帆應將132地號土地上如附圖所示132B部分面積39平方公尺及132A部分面積10平方公尺之地上物、179之5地號土地上如附圖所示179-5A部分面積38平方公尺之地上物、178之1地號土地上如附圖所示178-1A部分面積9平

01 方公尺之地上物（下合稱系爭地上物）拆除，並將上開土地
02 騰空返還原告；(二)被告衣芮公司應自系爭地上物遷出；(三)被
03 告楊仕帆應自114年1月1日起，按月於每月最末日給付原告
04 按第1項土地佔用面積及當期申報地價計算百分之1之金額
05 （元以下四捨五入），至其第1項履行完畢為止；(四)願供擔
06 保請准宣告假執行。核原告就聲明第1、2項係於測量後特定
07 返還土地及拆除地上物之範圍，屬更正事實上之陳述，就聲
08 明第3項係減縮請求不當得利之金額，揆諸前開說明，其訴
09 之變更係屬合法，應予准許，合先敘明。

10 二、本件被告衣芮公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
11 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
12 其一造辯論而為判決。

13 貳、實體事項

14 一、原告主張：

15 (一)系爭土地為桃園市所有，原告為管理機關。被告楊仕帆以系
16 爭地上物佔用系爭土地如附圖所示部分，並將系爭地上物出
17 租予被告衣芮公司。

18 (二)被告既無權占有系爭土地，原告自得依民法第767條第1項前
19 段、中段規定，行使物上請求權，請求被告楊仕帆將系爭地
20 上物拆除，並騰空返還該部分土地予原告，並請求被告衣芮
21 公司自系爭地上物騰空遷出。

22 (三)另被告楊仕帆以系爭地上物佔用系爭土地，乃無法律上原因
23 而享有使用、收益該部分土地之利益，致原告受有損害，原
24 告自得依民法第179條規定，請求被告楊仕帆返還自114年1
25 月1日起至拆除系爭地上物並騰空返還系爭土地之日止，佔
26 用系爭土地之不當得利，按申報地價總額百分之1按月計
27 算；又被告楊仕帆以系爭地上物佔用系爭土地，亦屬故意不
28 法侵害原告之所有權，原告自得依民法第184條第1項前段規
29 定，請求被告賠償原告所受損害，亦按申報地價總額百分之
30 1按月計算等語。

31 (四)並聲明：如前開壹、一所載變更後之聲明。

01 二、被告楊仕帆則以：

02 (一)訴外人楊李春鳳於53年4月17日向訴外人桃園縣龜山鄉公所
03 (現改制為桃園市○○區○○○○○○000地號土地，並於55
04 年1月10日在相鄰之坐落同段133地號土地上，興建同段913
05 建號建物(門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000號，下稱
06 913建號房屋)，嗣該建物經轉讓、繼承，被告楊仕帆現為
07 其事實上處分權人，楊李春鳳現仍居住於該建物。又楊李春
08 鳳及訴外人楊茂峰分別於91年7月1日、93年12月6日、97年1
09 月8日、100年1月1日、101年12月14日、102年12月16日、10
10 7年1月1日向桃園縣龜山鄉公所及原告承租系爭土地近19
11 年，且原告於100年至113年每年要求楊李春鳳給付土地使用
12 補償金時，被告楊仕帆與楊李春鳳均有按期繳納。是以，原
13 告知悉系爭地上物興建至今業已60年，從未要求楊李春鳳及
14 被告楊仕帆拆屋還地，原告現請求拆屋還地有違民法第148
15 條規定云云。

16 (二)原告提起本件訴訟之目的，係為避免影響毗鄰之中興路停車
17 場內車輛駕駛人開車視線，以確保公共安全，提升市有土地
18 整體規劃運用效益及維護公產權益，然原告未說明其有立即
19 使用系爭土地之必要及可能性；又如拆除系爭地上物，將造
20 成913建號房屋整棟倒塌，且現住於913建號房屋內之楊李春
21 鳳現年98歲，領有極重度身心障礙證明，倘任意改變居住環
22 境，將增加生命身體危害之風險，對比楊李春鳳之生命法益
23 及913建號房屋之財產利益，原告以本件訴訟行使權利獲得
24 之利益甚少，被告及楊李春鳳所受損失甚大，原告權利之行
25 使有違民法第148條規定，且違反經濟社會文化權利國際公
26 約第10條第1項前段、第11條第1項前段、公民與政治權利國
27 際公約第17條第1項、身心障礙者權利公約第28條第1項之意
28 旨。

29 (三)如原告依法確得請求被告楊仕帆拆除系爭地上物，則亦請斟
30 酌其拆除將影響913建號房屋，並考量楊李春鳳之年齡、身
31 心障礙等情事，一時間難另覓其他居住等情，酌定2年以上

之履行期間等語，資為抗辯。

(四)並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告衣芮公司經合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、關於本件應適用之法律：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第767條第1項前段、中段、第148條定有明文。權利之行使，是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之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台上字第737號判決意旨參照）。

(二)按公民與政治權利國際公約第17條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段關於適足居住權之規定，具有國內法律之效力，本於基本人權保障之旨，在私有土地所有人依民法第767條規定訴請無權占有人拆屋還地訴訟中，該占有人可援引作為防禦方法，惟囿於我國就兩公約上述揭示適足居住權意旨，尚乏對私有土地所有人行使其所有權與適足居住權間相關法律之明確規定，法院僅得在個案中於現行法規範圍內衡酌保障無權占有人之適足居住權之適當方法，不得逕課私有土地所有人於訴請拆屋還地前應對無權占有人行通知、協商、補償、安置措施等義務，並以土地所有人未行上述法律未明文規定之義務，排斥其所有權之行使（最高法院109年度台上字第614號判決意旨參照）。

(三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得

01 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
02 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
03 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。因故
04 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，第
05 184條第1項前段定有明文。

06 五、得心證之理由：

07 (一)關於拆屋還地及遷讓返還之請求：

08 1. 本件原告主張：系爭土地為桃園市所有，原告為管理機關；
09 被告楊仕帆對系爭地上物有事實上處分權，而以系爭地上物
10 佔用系爭土地如附圖所示部分，並將系爭地上物出租予被告
11 衣芮公司；913建號房屋為被告楊仕帆所有等語，有系爭土
12 地建物查詢資料、913建號房屋異動索引查詢資料及建物查
13 詢資料、地上物權屬切結書等件附卷可證（見本院卷第21至
14 31頁），並經本院履勘（見勘驗筆錄，本院卷第225至235
15 頁），及委託桃園市龜山地政事務所現場測繪，且製作複丈
16 成果圖（見本院卷第247頁，即附圖），為被告楊仕帆所不
17 爭執，被告衣芮公司則經合法通知，於言詞辯論期日未到
18 場，亦未提出答辯書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前
19 段準用第1項前段規定，視同自認，堪信原告起訴主張之前
20 揭事實為真實。被告既為無權占有，則原告依民法第767條
21 第1項前段、中段規定行使物上請求權，請求被告楊仕帆拆
22 屋還地、被告衣芮公司遷讓返還，為有理由，應予准許。

23 2. 被告楊仕帆雖抗辯：原告知悉系爭地上物興建至今業已60
24 年，從未要求楊李春鳳及被告楊仕帆拆屋還地，原告現請求
25 拆屋還地有違民法第148條規定云云，然查：

26 (1)查在私法領域內，當事人依其意思所形成之權利義務關
27 係，基於契約自由原則，權利人雖得自由決定如何行使其
28 基於契約所取得之權利，惟權利人就其已可行使之權利，
29 在相當期間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，
30 足以引起義務人之正當信任，以為倘其履行權利人所告知
31 之義務，權利人即不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，

01 法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他
02 一切因素，認為權利人在義務人履行其所告知之義務後忽
03 又出而行使權利，足以令義務人陷入窘境，有違事件之公
04 公平及個案之正義時，本於誠信原則發展而出之法律倫理
05 （權利失效）原則，應認此際權利人所行使之權利有違誠
06 信原則，而不能發生應有之效果（最高法院100年度台上
07 字第1728號判決意旨參照）。

08 (2)權利人有相當之積極作為，足以引起義務人之正當信任
09 者，才能構成權利失效。單純消極不行使其權利還不夠，
10 還必須要「因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正
11 當信任」。理由在於：①義務人單方面的信賴，尚不值得
12 法律保障，只有在信賴是由權利人的行為所引起的情形
13 下，才有援引誠信原則，從而構成權利失效之餘地；②單
14 純消極不行使權利的事實，如何足以引起值得法律保障的
15 正當信任，殊難想像，如果僅以單純不行使權利為要件，
16 權利失效的法理內涵也將遭到掏空；③因單純不行使權利
17 而致生權利行使之障礙者，已有消滅時效制度之適用，倘
18 仍僅以權利人單純不行使權利為要件，而不以權利人的積
19 極作為為必要，權利失效將與消滅時效混淆，進而有架空
20 消滅時效制度的危險。

21 (3)本件被告抗辯原告長期不請求拆屋還地，致本件訴訟之請
22 求有違民法第148條所定誠信原則云云，然如上述，原告
23 單純不行使權利，不會構成權利失效；又原告所主張的物
24 上請求權，應無權利失效之適用，否則將造成占有與所有
25 永久分離，進而妨害社會經濟之結果情形。此部分抗辯於
26 法無據，並無可採。

27 3. 被告楊仕帆雖以前詞抗辯：原告行使物上請求權獲得之利益
28 甚少，被告楊仕帆及楊李春鳳所受之損失甚大，原告權利之
29 行使有違民法第148條規定云云。然查：

30 (1)權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
31 的，民法第148條第1項定有明文。又權利之行使，是否以

01 損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之
02 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較
03 衡量以定之；倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人
04 及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為
05 主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最
06 高法院71年度台上字第737號判決意旨參照）。

07 (2)本件原告行使物上請求權，訴請被告楊仕帆拆屋還地，所
08 得利益就是回復系爭土地遭佔用部分的利益，被告楊仕帆
09 的損失也是占有、使用、收益該部分土地的利益，兩者相
10 當；913建號房屋縱因拆除系爭地上物而有崩陷之虞，也
11 是因為原有建物牆面拆除、進而增建系爭地上物所致，被
12 告楊仕帆作為系爭地上物之事實上處分權人，本應自行承
13 擔此等不利益，不能反過來限制原告就系爭土地行使權
14 利；又按卷附臺安醫院診斷證明書所示，楊李春鳳因腦內
15 出血、意識障礙，不宜移動及遷移，以免危及生命（見本
16 院卷第221頁），而楊李春鳳的生命法益當然高於原告的
17 財產法益，但這項法益的衝突，可以透過酌定履行期間加
18 以調和，尚難認原告行使物上請求權乃以損害他人為主要
19 目的，遽為駁回其拆屋還地之請求。此部分抗辯於法無
20 據，並無可採。

21 4. 被告楊仕帆雖抗辯：原告拆屋還地之請求與經濟社會文化權
22 利國際公約及第7號一般性意見所設協商、安置、補償之合
23 法性要件不符，構成對居住權之侵害云云。然查：原告作為
24 公權力機關，本即兩公約等國際人權公約上保障人權相關條
25 款之義務人，固不因其行使私法上權利而異，惟系爭土地前
26 為楊茂峰向原告承租，至109年12月31日租期屆至，依約本
27 應拆屋還地，不得另行請求協商、安置、補償，被告楊仕帆
28 既為楊茂峰之繼承人，自不得另以法律對於居住權之保障，
29 對抗原告拆屋還地之請求。此部分抗辯於法無據，並無可
30 採。

31 5. 據此，原告行使物上請求權，請求被告楊仕帆拆屋還地，及

01 請求被告衣芮公司遷讓返還，為有理由，應予准許。

02 (二)關於返還不當得利之請求：

03 1. 被告楊仕帆以系爭地上物無權占有系爭土地，無法律上之原
04 因而受有使用、收益系爭土地之利益，致原告受有損害，構
05 成不當得利，且其所受利益依其性質不能返還，依民法第
06 181條規定應價額償還。

07 2. 原告主張按系爭土地占用面積及當期申報地價計算百分之1
08 之金額即21,349元（計算式：132地號土地申報地價23,500
09 元/平方公尺〔10平方公尺+39平方公尺〕1%+178之1
10 地號土地申報地價13,000元/平方公尺 38平方公尺 1%+
11 179之5地號土地申報地價22,800元/平方公尺 9平方公尺
12 1%，小數點以下四捨五入，各該土地之申報地價見土地使
13 用補償金繳款書所載，本院卷第341頁），顯低於租金行
14 情，尚屬適當；又原告雖主張自113年1月1日起算應償還之
15 價額，然被告楊仕帆業已繳納114年1月1日至同年6月30日止
16 之土地使用補償金（見土地使用補償金繳款書在卷可稽，本
17 院卷第341頁），則原告僅得就自114年7月1日起的不當得
18 利，請求被告楊仕帆償還，逾此範圍之請求為無理由，應予
19 駁回。

20 (三)被告楊仕帆雖聲請函詢桃園市政府交通局，以資證明原告以
21 系爭地上物影響中興路停車場內車輛駕駛人之視線作為本件
22 訴訟之公共安全利益事由顯不存在云云（見本院卷第214至2
23 15頁），然原告拆屋還地之請求乃所有權之正當行使，業經
24 本院論述如前，被告楊仕帆此部分抗辯，無礙本院對於原告
25 並無權利濫用或違反誠信原則之判斷，核無調查之必要，爰
26 不予調查。

27 (四)被告楊仕帆另聲請函詢臺安醫院腦、脊髓神經外科，以資證
28 明原告提起本件訴訟對楊李春鳳所受之生命法益損失甚大云
29 云（見本院卷第216頁），然被告楊仕帆提出之臺安醫院114
30 年2月18日診斷證明書已經載明楊李春鳳不宜移動及遷移，
31 以免危及生命等語（見本院卷第221頁），自無另行調查之

01 必要，爰不予調查。

02 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、後段規定，請求
03 被告楊仕帆將系爭地上物拆除，並將系爭土地騰空返還原告，及請求被告衣芮公司自系爭地上物遷出，並依民法第
04 179條規定，請求被告楊仕帆自114年7月1日起，按月於每月
05 最末日給付按系爭土地占用面積及當期申報地價計算百分之
06 1之金額（元以下四捨五入），至其騰空返還系爭土地之日
07 止，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求為無理由，應予
08 駁回。至於原告併依侵權行為之法律關係，就被告楊仕帆使
09 用收益系爭土地所受利益為同一內容之請求，係就同一給付
10 目的之數請求權合併起訴之選擇合併，本院就此部分既已擇
11 一判決原告一部勝訴，原告亦無從依其他法律關係而受更有
12 利之判決，則就他請求權之訴訟標的自毋庸裁判。

14 七、按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
15 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
16 間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項前段定有明文。
17 本院審酌913建號房屋現仍由楊李春鳳居住使用中，拆除系
18 爭地上物有使913建號房屋倒塌之虞，及楊李春鳳現年98
19 歲、領有極重度身心障礙證明，並經醫師囑言不宜移動及遷
20 移，以免危及生命等情；並考量系爭地上物現由被告衣芮公
21 司承租為營業使用，非短期即能搬遷，爰分別酌定履行期
22 間，以兼顧兩造利益。

23 八、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，關於原
24 告聲明第1、2項之部分，本院既已酌定履行期間，倘再准予
25 宣告假執行，並無實益，故原告此部分假執行之聲請應予駁
26 回。原告聲明第3項之假執行聲請，經核其勝訴部分，合於
27 法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴
28 部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。關於擔保
29 金額之酌定，原告請求被告楊仕帆按月償還不當得利21,349
30 元，本院審酌本件屬得上訴第三審之案件，參酌各級法院辦
31 案期限實施要點第2點規定，民事第二、三審辦案期限為2年

01 6月及1年6月，加計分案、送達、上訴等期間，其審理約需4
02 年6月，認原告應供擔保金額以385,000元為相當（計算式：
03 21,349元×12月×4.5年÷3，四捨五入至千位數），且原告因
04 被告就本判決免為假執行所受之損害，即為原告屆期所得受
05 償之金額，爰職權宣告被告為原告提供相當之擔保，得免為
06 假執行。

07 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及提出證據，經本院
08 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
09 明。

10 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
11 段。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
13 民事第四庭 法 官 孫健智

14 正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日
18 書記官 彭明賢