

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2512號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 程光儀律師

複代理人 田國邑律師

林泓均律師

被告 誠正鋼鐵有限公司

法定代理人 陳明麗

訴訟代理人 吳仲立律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A廠房（63.32平方公尺）、編號B鐵皮圍籬、鋼樑、鋼柱、水泥地（214.09平方公尺）拆除、移除、刨除後騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣1萬1,094元，及自民國115年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國115年1月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣2,080元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣79萬5,242元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣238萬5,726元為原告預供擔保者，得免為假執行。

六、本判決第2項前段於原告以新臺幣3,698元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣1萬1,094元為原告預供擔保者，得免

01 為假執行；本判決第2項後段已屆期部分，於原告以每期新
02 臺幣693元供擔保後，得假執行，但被告於各期到期後，如
03 以新臺幣2,080元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

- 06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項但書第3款定有明文；又按不變更訴訟標的，而補充
09 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民
10 事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明為：(一)
11 被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭
12 土地）上水泥地及雜物、鐵皮廠房、鐵皮圍牆（占用面積33
13 5.16平方公尺）拆除、刨除、移除後騰空返還原告。(二)被告
14 應給付原告新臺幣（下同）1萬5,638元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國114
16 年8月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告2,234
17 元。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴訟進行中，本院囑
18 託桃園市龜山地政事務所測量被告實際占有面積，經桃園市
19 龜山地政事務所於115年1月2日回函暨檢附土地複丈成果圖
20 （本院卷第101頁，下稱附圖），原告變更聲明第1、2項部
21 分之聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A廠房
22 （63.32平方公尺）、編號B鐵皮圍籬、鋼樑、鋼柱、水泥地
23 （214.09平方公尺）拆除、移除、刨除後騰空返還原告；(二)
24 被告應給付原告2萬2,188元，及自變更聲明狀繕本送達翌日
25 起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自115年1月1日起
26 至返還系爭土地之日止，按月給付原告2,080元（本院卷第9
27 7頁、第141頁），經核變更後第1項更正訴之聲明有關請求
28 被告拆除、返還之面積，未涉及訴訟標的之變更，僅係更正
29 事實上之陳述；變更後第2項為請求金額之擴張，核屬擴張
30 應受判決事項之聲明。揆諸前揭規定，原告所為上開訴之變
31 更及更正，核無不法，應予准許。

01 二、原告主張：系爭土地為國有土地，原告為系爭土地之管理機
02 關。被告未經原告同意，在系爭土地上興建廠房如附圖編號
03 A所示（63.32平方公尺）、架設鐵皮圍籬、鋼樑、鋼柱如附
04 圖編號B（214.09平方公尺）。且因被告自114年1月起即占
05 有系爭土地屬無法律上原因，侵害原告之所有權，被告因此
06 受有利益並致原告受有損害，爰依民法第767條第1項前段、
07 中段規定，及民法第179條規定提起本件訴訟等語，並聲
08 明：如上開變更後聲明，並願供擔保請准宣告假執行。

09 三、被告則以：依國有非公用不動產被占用處理要點第5點第1、
10 2項規定，原告應先瞭解被告占用成因，妥為評估處理方式
11 以避免紛爭，原告未曾與被告聯繫溝通輔以出租、讓售等方
12 式處理，未履行前置程序，不得逕行提起訴訟；且被告自10
13 5年7月起均有繳付使用補償金，依民法第148條規定，原告
14 本件訴訟有違誠信原則等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之
15 訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准
16 宣告假執行。

17 四、本院之判斷：

18 (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；
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
20 段、中段定有明文。被告未經原告同意，在系爭土地上興建
21 廠房如附圖編號A所示（63.32平方公尺）、架設鐵皮圍籬、
22 鋼樑、鋼柱如附圖編號B（214.09平方公尺），合計277.41
23 平方公尺（計算式： $63.32 + 214.09 = 277.41$ ），業經本院
24 會同兩造及地政機關人員至現場測量，有勘驗筆錄、現場照
25 片及附圖在卷可稽（本院卷第71頁至第81頁），並為兩造所
26 不爭執（本院卷第130頁），被告復未舉證證明其有何正當
27 權源占用系爭土地，則原告依民法第767條第1項前段、中段
28 規定，請求被告將附圖編號A廠房、B鐵皮圍籬、鋼樑、鋼柱
29 拆除、移除後騰空返還原告，為有理由，應予准許。至於被
30 告雖辯稱原告未依國有非公用不動產被占用處理要點第5點
31 第1、2項規定履行前置程序等語，惟按國有非公用不動產被

01 占用處理要點第3點規定：「本要點所稱占用，指無權占有
02 國有非公用不動產。」第5點規定：「國有非公用不動產被
03 公司組織之公營事業機構或私人占用，其符合國有財產法及
04 相關法令規定者，得以出租、讓售、專案讓售、視為空地標
05 售、現狀標售或委託經營等方式處理。被占用不動產無法依
06 前項方式處理者，應通知占用人自行拆除或騰空交還。並得
07 依下列方式處理…」第6點規定「被占用之不動產，在占用
08 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
09 當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金…」故原告依
10 民法179條及前開要點規定，向被告追溯收取使用補償金，
11 並非同意被告占用使用系爭土地，原告未為前置程序不得謂
12 被告即有占用使用系爭土地之正當權源，是被告此部分之抗
13 辯，並不足採。

14 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，
16 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
17 61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。又城市地方房屋
18 之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，
19 土地法第97條第1項定有明文，而此條項規定之土地價額，
20 依土地法施行法第25條規定指法定地價，又土地法第148條
21 規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土
22 地法第97條所謂之土地價額係指該土地之申報地價。經查，
23 被告無權占用系爭土地，自受有相當於租金之不當得利，而
24 系爭土地114年申報地價每平方公尺1,600元、115年為每平
25 方公尺1,800元（本院卷第27頁、第103頁），且系爭土地方
26 圓300公尺內均為廠房，無特別商業商店，此有本院勘驗筆
27 錄及現場照片在卷可查（本院卷第71頁至第81頁），則年息
28 以5%計算為適當。另原告對被告有給付114年1月至6月間補
29 償金共1萬3,404元，並不爭執（本院卷第142頁），則被告
30 自114年7月1日起至114年12月31日止，所獲利益為每月1,84
31 9元（計算式：1,600元×占用面積277.41平方公尺×5%÷12＝

01 1,849元，原告無條件捨去小數）、115年1月起每月為2,080
02 元（計算式：1,800元×占用面積277.41平方公尺×5%÷12＝
03 2,080元，原告無條件捨去小數），亦為被告所不爭執（本
04 院卷第131頁）。從而，原告請求被告給付114年7月起至114
05 年12月止共1萬1,094元（計算式：1,849元×6個月＝1萬1,09
06 4元），及自115年1月起至返還系爭土地之日止，按月給付
07 原告2,080元，亦屬有據，應予准許；逾此部分，即屬無
08 據，應予駁回。

09 (三)再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
10 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
11 148條定有明文。於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之意
12 思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地
13 所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人
14 為主要目的，而駁回其請求。惟在自由經濟市場機制下，當
15 事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之
16 目的而締結契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損
17 害他人為主要之目的，因此造成他人或國家社會極大之損
18 害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其
19 為權利濫用或違反誠信原則。又該條所稱權利之行使，是否
20 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
21 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
22 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及
23 國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目
24 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
25 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71
26 年度台上字第737號、45年度台上字第105號裁判意旨參
27 照）。經查，原告為系爭土地所有人，被告既未能舉證證明
28 其有合法使用系爭土地之正當權源，則在自由經濟體制下，
29 原告依合法程序取得系爭土地後，為追求個人經濟利益而本
30 於所有物妨害排除請求權，請求被告將占用系爭土地之物移
31 除、拆除後返還占用土地，實屬正當權利之合法行使，對於

01 公益之影響尚屬有限，難認係以損害被告為主要目的。且依
02 前所述，被告所繳納之補償金為被告無權占用系爭土地，並
03 非原告同意被告占用使用系爭土地，現原告提起本件訴訟，
04 自非濫用權利，是被告抗辯原告請求返還系爭土地，有違誠
05 信原則等語，難認有據。

06 (四)末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，年息
12 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分
13 別定有明文。本件原告依不當得利法律關係，請求被告給付
14 上開相當於租金之不當得利，為無確定期限、無另為約定利
15 率之金錢債務，則原告請求被告自變更聲明狀繕本送達之翌
16 日即115年3月11日（本院卷第130頁）起至清償日止，按年
17 息5%計算之利息，亦屬有據。

18 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，及民
19 法第179條規定，請求如主文第1項及第2項所示，為有理
20 由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

21 六、原告均陳明願供擔保聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌
22 定相當擔保金額准許之；另依民事訴訟法第392條第2項規
23 定，依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部
24 分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

30 民事第五庭 審判長法官 吳佩玲

31 法官 周仕弘

法 官 王 子 鳴

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 115 年 5 月 27 日

書記官 張致禎

附圖：桃園市龜山地政事務所114年10月28日山測法字第11500號