

臺灣南投地方法院民事簡易判決

109年度埔簡字第84號

原告 蘇婷雅

訴訟代理人 陳昭琦律師

被告 日月潭大飯店股份有限公司

法定代理人 陳龍水

訴訟代理人 吳莉鶯律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國109年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地上，如附圖（即埔里地政事務所109年4月1日埔土測字第87400號土地複丈成果圖）編號A、B、C、F及G所示之地上物（地上物內容詳如附表二所示）拆除，並將前開土地返還予財政部國有財產署，且由原告代位受領。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾柒萬零參佰肆拾玖元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一者，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，分別於民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條定有明文。查原告起訴時之聲明為如附表一「原訴之聲明」欄所示，嗣於南投縣埔里地政事務所將本院會同兩造及地政人員於民國109年4月6日至南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）勘驗後之測量結果檢送本院，而原告於109年5月5日依南投縣埔里地政事務所109年4月1日埔土測字第00000號土地複丈成果圖（下稱附圖）之測量結果，特定請求被告拆除地上物並返還土地之範圍，核原告就此部分所為變更聲明之行為，係更正事實上之陳述；復原告於109年7月15日追加民法第242條及第767條第1項、第423條為請求權基礎，並

01 依代位訴訟之性質另為追加聲明，變更聲明如附表一「變更
02 後之聲明」欄所示，核原告所為之追加，其請求之基礎事實
03 同一，不過係另行追加請求之依據，均合於前揭規定，應予
04 准許。

05 二、原告主張：

06 原告於108年8月15日向財政部國有財產署中區分署承租系爭
07 土地，該土地為中華民國所有，而原告為承租人。嗣原告於
08 109年9月25日自行至系爭土地鑑界丈量時，始發現被告已於
09 系爭土地上搭建各項地上物（如附表二編號A、B、C、F及G
10 所示，下稱系爭地上物），均無權占有原告所承租之土地。
11 原告本得於承租人即有權占有人之地位請求被告拆除系爭
12 地上物並將占用之土地返還予原告，且財政部國有財產署中
13 區分署與原告之約定不點交系爭土地，由原告自行循法律途
14 徑處理地上物遭占有之情形，則亦得代位財政部國有財產署
15 中區分署行使對被告之第767條第1項規定，請求被告將地上
16 物拆除並返還土地予原告，並擇以代位訴訟為先位之訴，行
17 使民法第962條之占有物返還請求權為備位訴訟等語，並聲
18 明：如附表一「變更後之聲明」欄所示。

19 三、被告答辯：

20 （一）被告所有之日月潭大飯店主建物係坐落於南投縣○○鄉○
21 ○段○○○ ○號土地上，該建物原係由訴外人湖濱實業股份
22 有限公司提供土地，由協誠建設股份有限公司為起造人起
23 造，惟因歷經921大地震，且前開二公司內部皆面臨財務
24 問題而停工，嗣上開677號土地及東側同段682地號土地經
25 本院民事執行處拍賣，並由被告於94年間拍定，被告始接
26 續將日月潭大飯店興建完成，並於98年4月24日完工。因
27 日月潭大飯店於興建過程中，即有使用到系爭土地，故被
28 告自95年1月起即年繳納使用系爭土地之補償金予財政部
29 國有財產署，其中明潭段681之1地號土地繳納至107年12
30 月止，683地號土地繳納至108年6月止。原告雖經由國有
31 財產署中區分署之公開標租程序取得系爭土地承租權，然

01 依標租公告之公告第8點以載明「標租不動產，本分署不
02 辦理點交」。而事實上，被告之前手早在95年之前即占有
03 使用系爭土地，被告於興建完成日月潭大飯店後並於95年
04 起按年繳納使用補償金予國有財產署，占有使用迄今，未
05 曾中斷占有，足證原告不曾占有過系爭土地，對系爭土地
06 並無事實上管領力，且縱使標租租得系爭土地，亦不能本
07 於占有請求被告除去地上物並返還土地。

08 (二) 系爭土地仍由被告占有使用迄今，系爭土地並無水電可用
09 ，然於財政部國有財產署中區分署標租系爭土地時，原告
10 仍執意參與標租，並與被告競標系爭土地，卻於高價標得
11 系爭土地後，以合作開發系爭土地為由，要求與被告合作
12 開發系爭土地，被告本於合作誠信，而與原告洽談合作經
13 營系爭土地，然原告提出之合作企劃書卻是要求被告要無
14 償提供招商說明會場地、儲物間、水電、廁所、停車場等
15 設備供原告之攤商及遊客，全然未考量到被告權益，並對
16 被告提出修正不合理之條件不予置理，甚至於被告提議要
17 求原告轉讓承租權或轉租系爭土地予被告時，原告提出一
18 年轉租租金300萬元之條件，原告堅持其提出之條件毫無
19 談判空間，兩造因而協商破裂。惟查系爭土地為袋地，並
20 未直接臨路，且系爭土地狹長，縱原告能順利將系爭土地
21 開發為小型商場使用，其利益低微、招商不易，且國有財
22 產署中區分署南投辦事處標租公告第15點已載明：「標租
23 不動產，本分署不辦理點交，其地上物之騰空、拆遷補償
24 等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用」，投標須
25 知第18頁就系爭土地之說明，於備註欄載明：「地上物為
26 水泥地上鋪設草皮、盆栽等」，第28頁並附有系爭土地之
27 使用狀況照片，有標租公告及投標須知，是原告投標前，
28 應已知悉投標須知及公告內容，並已知被告使用系爭土地
29 狀況，且知悉系爭土地地形狹長、無水、無電，開發價值
30 低微，如未與被告合作開發使用，實無法得利，竟明知而
31 參與得標，高價得標後再以被告無權占用土地為由，遽向

01 被告提出苛刻條件要求被告無條件提供日月潭大飯店之設
02 備與其合作開發系爭土地，協商未果後及請求被告拆除地
03 上物返還土地，或提出給付權利金300萬元至600萬元，租
04 金另計，藉機謀取暴利。職是之故，原告請求返還土地利
05 益低微，然被告必須拆除系爭土地上所有設施，並另鋪設
06 道路方得以連接日月潭環湖道路使用，被告所受損失甚大
07 ，是原告行使權利屬權利濫用等語，並聲明：（一）原告
08 之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
09 假執行。

10 四、本院之判斷：

11 （一）查系爭土地為中華民國所有，由國有財產署管理，而原告
12 於108年7月10日經公開標租程序，向國有財產署中區分署
13 標得系爭土地自108年9月1日起至128年8月31日止，共20
14 年使用權，又系爭土地至95年1月起由被告無權占有迄今
15 ，原告主張等前揭事實，業據其提出南投縣○○鄉○○段
16 ○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地登記第一類謄本、國有基地標
17 租租賃契約書、經濟部商工登記公示資料、股份有限公司
18 變更登記表在卷可稽（見本院卷一第37至43、77至79、89
19 至91頁），另有財政部國有財產署中區分署南投辦事處10
20 9年4月27日台財產中投二字第10906029830號函檢附標租
21 案號108-NDH-50002號系爭土地標租案租冊一份，並經本
22 院印製彩色影本一份及國產署中區分署南投辦事處台財產
23 中投二字第10925015610號函檢附本件被告投標申請相關
24 文件附卷可參（見本院卷一第223至344頁、本院卷二第13
25 至25頁）。而被告對原告主張系爭國有土地現由被告占有
26 中之事實，且附圖編號A、B、C、F及G之地上物為被告所
27 有或設置等情，為被告所自認（見本院卷一第103至104及
28 149頁、本院卷二第62頁），自堪信為真實。

29 （二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
30 ；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
31 項前段及中段定有明文。又債務人怠於行使其權利時，債

01 權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，但專屬
02 於債務人本身者，不在此限，民法第242條亦定有明文。
03 查系爭國有土地為中華民國所有，並由財政部國有財產署
04 管理，而被告自95年起無權占有系爭土地迄今，財政部國
05 有財產署本得立於管理機關之地位，對被告依民法767條
06 第1項前段及中段請求拆除地上物返還土地。又原告與國
07 產署中區分署就系爭國有土地成立租賃關係（見本院卷一
08 第229至232頁），則原告自得依民法第423條請求財政部
09 國有財產署中區分署以合於約定使用、收益之國有土地交
10 付予原告。復查原告與財政部國有財產署中區分署間之國
11 有基地標租租賃契約書就七、其他約定事項（二）約定：
12 「租賃基地，標租機關以現狀交付承租人使用收益。地上
13 物騰空、拆遷或補償等事項由承租人自行處理並負擔相關
14 費用。」（見本院卷一第230頁）；財政部國有財產署中
15 區分署依國有財產法第42條標租108年度第6批國有非公用
16 不動產共9標公告，公告事項第八點：「標租不動產，本
17 分署不辦理點交，其地上物騰空、拆遷補償等事宜，概由
18 得標人自行處理並負擔相關費用。」，且「標租不動產，
19 本分署不辦理點交」亦同載明於108年度第6批國有非公用
20 不動產投標須知第十五點，如細繹租約內容，可知財政部
21 國有財產署中區分署與原告之租約，並非約定交付遭他人
22 無權占有致承租人無法有效使用收益之國有土地，而係交
23 付得使承租人使用、收益之土地，倘其上有遭他人無權占
24 有之事實，則由承租人自行排除其障礙，而排除其障礙，
25 自可由訴訟方式為之。再按民法第242條所謂怠於行使權
26 利，指得行使而不行使者而言，其不行使之原因，則非所
27 問，是原告與財政部國有財產署中區分署就系爭土地成立
28 私法上租賃契約，財政部國有財產署對於系爭土地遭無權
29 占有之事實，得對無權占有之被告主張民法第767條第1項
30 前段及中段之物上請求權，惟財政部國有財產署得行使而
31 不行使，核屬怠於行使權利，而就與原告間約定由原告自

01 行排除障礙等不行使其權利之原因，自非所問。據上，財
02 政部國有財產署得對無權占有國有土地之本件被告行使其
03 所有權人請求拆除地上物返還土地之權利，惟怠於行使權
04 利，原告自得立於承租債權人之地位，代位財政部國有財
05 產署請求無權占有系爭土地之被告拆除地上物返還土地，
06 以保全其債權。

07 (三) 本件原告固可代位財政部國有財產署行使民法767條第1項
08 前段及中段之物上請求權，然本件另應審究者厥為：原告
09 代位財政部國有財產署行使物上請求權，是否出於權利濫
10 用？析述如下：

11 1、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
12 目的，民法第148條第1項定有明文。第按民法第148條係
13 規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行
14 使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要
15 目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年臺上字第
16 105號判例參照）。又所謂權利濫用，係指外觀上徒具權
17 利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利
18 之社會作用及其目的相背馳者而言。其判斷應採客觀標準
19 ，觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所能取
20 得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，
21 比較衡量以定之（最高法院108年台上1752號民事判決可
22 資參照）。

23 2、原告代位財政部國有財產署對被告行使民法第767條第1項
24 前段及中段之物上請求權，非出於損害被告為主要目的：

25 (1) 被告雖抗辯略以：系爭土地狹長，無水電、屬袋地，且為
26 被告持續占有中，其外觀形式上實與日月潭大飯店為一體
27 之物，無法區分為二，如未與被告合作開發，則無法得利
28 ，而被告經與原告協商，原告提不合理之條件，而對於被
29 告提出之修正置之不理，且原告提出轉租權利金300至600
30 萬元，藉機謀取暴利。原告所承租之地，僅能開發為小型
31 商場使用，利用價值低微，招商不易，如果請求被告返還

土地，被告必須拆除系爭土地上所有設施，並另鋪設到方得連接日月潭環湖道路使用，被告所受損失甚大，原告行使權利顯違誠信原則，應屬權利濫用。

(2) 查本院於109年4月6日會同南投縣埔里地政事務所就南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地施行勘驗測量，並有履勘照片35張及如附圖所示之土地複丈成果圖（見本院卷一第167至188及205頁）附卷可按，又系爭國有土地現狀於一般人外觀形式判斷與被告之日月潭大飯店有一體性，且位處被告所營之飯店後方之廣場，容易致使一般人誤以為系爭土地目前為被告所有或合法使用。惟被告占有系爭土地並於其上設有如附圖編號A、B、C、F及G之地上物，係自民國95年起向財政部國有財產署繳納土地使用補償金以來，均屬於無權占有之情形，是被告占有系爭土地既屬無權占有，本於違法之權利不值得受到保護之精神，原則上，除非原告代位財政部國有財產署行使物上請求權之目的有明顯之違法外，實不應率認原告代位行使物上請求權有違反誠信原則之情形，否則變向形成「先占先贏」之情形，當非法律所認同。

(3) 復依被告所提出且由原告所擬具之廣場運營合作企劃書所示，裡面之條文約定，乍看之下，確實不免讓人認為此份企劃書對被告確屬不利，惟原告並未強令被告接受，亦有可能係原告藉由此種不利條款，迫使被告知難而退，將被告原屬非法占有之系爭土地，交付予有合法使用權利之原告使用。是依卷內現有之證據資料觀之，被告所提出之證據，尚不足使本院確信原告代位財政部國有財產署行使物上請求權，有違反誠信原則之情形，難認被告所辯為有理由，而委不足取。

五、據上論結，原告先位之訴，代位財政部國有財產署行使物上請求權，請求被告將附圖編號A、B、C、F及G之地上物拆除並將土地返還予財政部國有財產署，且由原告代位受領，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，則備位之訴即

不予審酌。

六、本件依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡易訴訟程序，本院既為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依被告之聲請，宣告如被告為原告提供如主文第3項後段所示之擔保金後，得免為假執行。

七、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 7 月 24 日
埔里簡易庭 法官 林彥宇

附表一：

原訴之聲明	變更後之聲明
一、被告應將坐落於明潭段681之1號及683地號土地回復原狀，並返還予原告占有。 二、原告願供擔保，請准予假執行。	先位聲明： 一、被告應將坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地 上，如埔里地政事務所109年4月1日埔土測字第874 00 號土地複丈成果圖如附圖所示，編號A部分、面 積1.11 平方公尺之鐵架木造圍籬；編號B部分、面 積10.63平方公尺之木造圍籬旁花圃；及同段683地 號土地上如附圖所示，編號C部分、面積0.71 平方 公尺之廣場中央花圃；編號F部分面積9.95 平方公 尺之腳踏車棚架、編號G部分、面積57.79平方公尺 之抵石子路面均拆除，並將上開占有土地返還予財 政部國有財產署，且由原告代位受領。 二、訴訟費用由被告負擔。 備位聲明： 一、被告應將坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地 上，如埔里地政事務所109年4月1日埔土測字第874 00號土地複丈成果圖如附圖所示，編號A 部分、面 積1.11平方公尺之鐵架木造圍籬；編號B 部分、面 積10.63平方公尺之木造圍籬旁花圃；及同段683地 號土地上如附圖所示，編號C部分、面積0.71 平方 公尺之廣場中央花圃；編號F部分面積9.95 平方公 尺之腳踏車棚架、編號G部分、面積57.79平方公尺 之抵石子路面均拆除，並將上開占有土地返還予原 告。 二、訴訟費用由被告負擔。

附表二：

坐落土地：南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地			
編號	使用地號	面積(m ²)	備註
A	681之1	1.11	鐵架木造圍籬
B	681之1	10.63	木造圍籬旁花圃
C	683	0.71	廣場中央花圃
D	683	1.37	靠同段682、684地號土地側之圍牆
E	683	1.12	D後方之樓梯
F	683	9.95	腳踏車棚架
G	683	57.79	683地號其餘面積（抵石子路面）

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費（如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規定）。

中 華 民 國 109 年 7 月 24 日
書記官 陳政伸