臺灣桃園地方法院民事判決

105年度訴字第2109號

原　　告　經濟部水利署北區水資源局
法定代理人　江明郎
兼上列一人
訴訟代理人　財政部國有財產署北區分署
法定代理人　郭曉蓉
共　　同
複　代理人　黃秋田律師
　　陳冠華律師
　　詹傑麟律師
被　　告　大溪湖畔有限公司
兼　法　定
代　理　人　簡文憲
被　　告　黃淑芳
共　　同
訴訟代理人　紀亙彥律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國110 年4 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告大溪湖畔有限公司應自坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號等5 筆土地上，如附圖所示792A（面積183.77平方公尺）、787A1 （面積47.07 平方公尺）、792B（面積69.57 平方公尺）、705B2 （面積6.08平方公尺）；787G（面積0.55平方公尺）、788G1 （面積1.46平方公尺）、787H（面積2.01平方公尺）之水塔；787I（面積2.02平方公尺）之水管；785J（面積0.82平方公尺）之水泥階梯；785N（面積2.33平方公尺）、788N2 （面積2.97平方公尺）之圍牆；788M（面積2.94平方公尺）之鐵皮屋；7880（面積3.36平方公尺）之木屋遷出，由被告簡文憲及黃淑芳將前開地上物拆除並騰空後，再由被告大溪湖畔有限公司、簡文憲及黃淑芳共同將前開土地返還予原告財政部國有財

產署北區分署。

二、被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地上，如附圖所示之787C（面積189.77平方公尺）、788C2（面積34.06平方公尺）之廢水區、鐵皮屋拆除並騰空後，將前開土地返還予原告財政部國有財產署北區分署。

三、被告大溪湖畔有限公司應自坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，如附圖所示之786B1（面積19.29平方公尺）；786J1（面積5.47平方公尺）之水泥階梯；786K（面積1.48平方公尺）、786N1（面積3.39平方公尺）之圍牆遷出，由被告簡文憲及黃淑芳將前開地上物拆除並騰空後，再由被告大溪湖畔有限公司、簡文憲及黃淑芳共同將前開土地返還予原告經濟部水利署北區水資源局。

四、被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地上，如附圖所示之786C1（面積21.36平方公尺）之廢水區、鐵皮屋拆除並騰空後，將前開土地返還予原告經濟部水利署北區水資源局。

五、被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應給付原告財政部國有財產署北區分署新臺幣783元，及自民國107年3月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自105年11月1日起至返還主文第二項土地予原告財政部國有財產署北區分署之日止，按年給付依其占用主文第二項土地之面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5計算之金額予原告財政部國有財產署北區分署。

六、被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應給付原告經濟部水利署北區水資源局新臺幣999元，及自107年3月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國105年11月1日起至返還主文第四項土地予原告經濟部水利署北區水資源局之日止，按年給付依其占用如主文第四項土地之面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5計算之金額予原告經濟部水利署北區水資源局。

七、被告簡文憲、黃淑芳應給付原告財政部國有財產署北區分署新臺幣1,661 元，及自民國107 年3 月2 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，並自105 年11月1 日起至返還主文第一項土地予原告財政部國有財產署北區分署之日止，按年給付依其占用前開第一項土地之面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之金額予原告財政部國有財產署北區分署。

八、被告簡文憲、黃淑芳應各給付原告經濟部水利署北區水資源局新臺幣1,484 元，及自107 年3 月2 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，並自民國105 年11月1 日起至返還前開第三項土地予原告經濟部水利署北區水資源局之日止，按年給付依其占用前開第三項土地之面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之金額予原告經濟部水利署北區水資源局。

九、原告其餘之訴駁回。

十、訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

十一、本判決第一項於原告財政部國有財產署北區分署以新臺幣108,317 元供擔保，得假執行。但被告以新臺幣324,950 元為原告財政部國有財產署北區分署預供擔保後，得免為假執行。

十二、本判決第二項於原告財政部國有財產署北區分署以新臺幣74,610元供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣223,830 元為原告財政部國有財產署北區分署供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第三項於原告經濟部水利署北區水資源局以新臺幣9,877 元供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣29,630元為原告經濟部水利署北區水資源局供擔保，得免為假執行。

十四、本判決第四項於原告經濟部水利署北區水資源局以新臺幣7,120 元供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣21,360元為原告經濟部水利署北區水資源局供擔保，得免為假執行。

十五、本判決第五項前段於原告財政部國有財產署北區分署以新臺幣261 元供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣783 元為原

告財政部國有財產署北區分署供擔保，得免為假執行；後段如原告財政部國有財產署北區分署以按年依附圖所示C 、C2土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 並除以3 計算之給付金額為被告預供擔保，得假執行，但被告等如以按年依附圖所示C 、C2土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之給付金額為原告財政部國有財產署北區分署供擔保，得免為假執行。

六、本判決第六項前段於原告經濟部水利署北區水資源局以新臺幣333 元供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣999 元為原告經濟部水利署北區水資源局供擔保，得免為假執行；後段如原告經濟部水利署北區水資源局以按年依附圖所示C1土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 並除以3 計算之給付金額為被告預供擔保，得假執行，但被告等如以按年依附圖所示C1土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之給付金額為原告經濟部水利署北區水資源局供擔保，得免為假執行。

七、本判決第七項前段於原告財政部國有財產署北區分署以新臺幣554 元為供擔保，得假執行。但被告簡文憲、黃淑芬如以新臺幣1,661 元為原告財政部國有財產署北區分署供擔保，得免為假執行；後段如原告財政部國有財產署北區分署以按年依主文第一項所示土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 並除以3 計算之給付金額為被告簡文憲、黃淑芬預供擔保，得假執行，但被告簡文憲、黃淑芬如以按年依主文第一項所示土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之給付金額為原告財政部國有財產署北區分署供擔保，得免為假執行。

八、本判決第八項前段於原告經濟部水利署北區水資源局以新臺幣495 元供擔保，得假執行。但被告簡文憲、黃淑芬如以新臺幣1,484 元為原告經濟部水利署北區水資源局供擔保，得免為假執行；後段如原告經濟部水利署北區水資源局以按年依主文第三項所示土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申

報地價年息百分之5 並除以3 計算之給付金額為被告簡文憲、黃淑芬預供擔保，得假執行，但被告簡文憲、黃淑芬如以按年依主文第三項所示土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之給付金額為原告經濟部水利署北區水資源局供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第176 條分別定有明文。查原告經濟部水利署北區水資源局之法定代理人原為黃宏莆，在訴訟繫屬中變更法定代理人為江明郎，經江明郎於民國106年7月14日具狀聲明承受訴訟，並經本院將民事聲明承受訴訟狀送達被告（本院卷一第183 頁），應認已合法承受訴訟。

二、按訴狀送達後，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，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。原告起訴聲明本係：㈠被告大溪湖畔有限公司應自坐落桃園市○○區○○段○○○段0000000000000000地號土地上如後附圖斜線所示土地遷出，由被告簡文憲、黃淑芳將其上地上物（詳細位置及面積待測量）拆除騰空後，再由被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳共同將上開土地返還予原告財政部國有財產署北區分署。㈡被告大溪湖畔有限公司應自坐落桃園市○○區○○段○○○段0000地號土地上如後附圖斜線所示土地遷出，由被告簡文憲、黃淑芳將其上地上物（詳細位置及面積待測量）拆除騰空後，再由被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳共同將上開土地返還予原告

經濟部水利署北區水資源局。㈢被告簡文憲、黃淑芳；被告大溪湖畔有限公司應各給付原告財政部國有財產署北區分署新臺幣（下同）2,572 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，並自105 年11月1 日起至返還第一項土地予原告財政部國有財產署北區分署之日止，按年給付依前述占用土地面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之金額予原告財政部國有財產署北區分署。上開金額於其中一被告已為給付之範圍內，另一被告同免給付義務。㈣被告簡文憲、黃淑芳；被告大溪湖畔有限公司應各給付原告經濟部水利署北區水資源局935 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，並自105 年11月1 日起至返還第二項土地予原告經濟部水利署北區水資源局之日止，按年給付依前述占用土地面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5 計算之金額予原告經濟部水利署北區水資源局。上開金額於其中一被告已為給付之範圍內，另一被告同免給付義務。㈤本判決請准原告供擔保宣告假執行。（見本院卷一第2-4 頁）；嗣於110 年3 月10日具狀依桃園市大溪地政事務所109 年10月14日溪測法字第048800號土地複丈成果圖變更聲明為如後述聲明所示（見本院卷三第53-55 頁）。原告上開變更請求數額部分，核屬擴張應受判決事項之聲明，另就被告應返還系爭土地予原告之部分，核其所為，僅係依據測量結果補充或更正事實上之陳述，並非訴之變更，按諸上揭規定，均應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠坐落於桃園市○○區○○段第705 、785 、786 、787 、788 、792 地號土地（重測前為桃園市○○區○○段柑坪小段第1-31、2-6 、2-9 、2-13、2-17、2-16地號土地，下稱系爭土地）為中華民國所有並由原告等管理（如附表一所示），然被告所有如附圖所示A ～O 等建物及設施（下稱系爭地

上物）自88年間即無權占用系爭土地，並以被告大溪湖畔有限公司名義經營湖畔咖啡，原告自得依據民法第767 條第1項訴請被告排除侵害，並將系爭土地騰空返還予原告。

㈡被告等因其無權占有行為需給付相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179 條規定，請求如下所述之相當於租金之不當得利：

1.被告占用原告財政部國有財產署北區分署管理792 地號土地之面積為447.57平方公尺【詳附圖；計算式：183.77+110.79+12.98+69.57+11.16+59.3=447.57 】，又自105 年1 月起之申報地價為每平方公尺218 元，依年息百分之5 計算自105 年7 月1 日起至同年10月31日（計4 個月）間之不當得利，應為1,626 元。

2.被告占用原告財政部國有財產署北區分署管理785 、787 、705 、788 地號土地之面積共為480.77平方公尺【詳附圖，計算式：47.07+6.08+189.77+34.06+59.51+33.12+37+20.38+35. 32+0.55+1.46+2.01+2.02+0.82+2.33+2.97+2.94+3.36=480. 77】，自105 年1 月起之申報地價均為每平方公尺210 元，依792 地號土地同一算法計其自105 年7 月1 日起至同年10月31日（計4 個月）間不當得利，應為1,683 元。

3.被告占用原告經濟部水利署北區水資源局管理之786 地號土地之面積為248.43平方公尺【詳附圖，計算式：19.29+2.13+21.36+134.4+60.91+5.47+1.48+3.39=248.43】，又自101 年起至104 年間之申報地價為每平方公尺190 元，自105 年1 月起則為每平方公尺210 元，並主張依年息百分之5 計算不當得利，故自101 年1 月1 日起至105 年10月31日期間（計4 年10個月），應得請求11,614元。

4.綜上，被告等應負不真正連帶之相當於租金不當得利返還責任，給付原告財政部國有財產署北區分署3,309 元；原告經濟部水利署北區水資源局11,614元之相當於租金之不當得利。

㈢為此，爰依民法第767 條第1 項、第179 條規定，提起本件

訴訟等語。並聲明：

1.被告大溪湖畔有限公司應自系爭土地上，如附圖所示之792A（面積183.77平方公尺）、787A1（面積47.07平方公尺）、792A2（面積110.79平方公尺）、792A3（面積12.98平方公尺）、792B（面積69.57平方公尺）、705B2（面積6.08平方公尺）、792B4（面積11.16平方公尺）之地上建物；785D（面積59.51平方公尺）、705D1（面積33.12平方公尺）、792 D2（面積59.3平方公尺）、785E（面積37平方公尺）、785F（面積20.38平方公尺）、788F2（面積35.32平方公尺）之柏油路、停車格；787G（面積0.55平方公尺）、788G1（面積1.46平方公尺）、787H（面積2.01平方公尺）之水塔；787I（面積2.02平方公尺）之水管；785J（面積0.82平方公尺）之水泥階梯；785N（面積2.33平方公尺）、788N2（面積2.97平方公尺）之圍牆；788M（面積2.94平方公尺）之鐵皮屋；788O（面積3.36平方公尺）之木屋遷出，由被告簡文憲及黃淑芳將前開地上建物拆除（或刨除）並騰空後，再由被告大溪湖畔有限公司、簡文憲及黃淑芳共同將前開土地返還予原告財政部國有財產署北區分署。

2.被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○號土地上，如附圖所示之787C（面積189.77平方公尺）、788C2（面積34.06平方公尺）之廢水區、鐵皮屋拆除並騰空後，將前開土地返還予原告財政部國有財產署北區分署。

3.被告大溪湖畔有限公司應自坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，如後附圖所示之786B1（面積19.29平方公尺）、786B3（面積2.13平方公尺）之地上建物；786E1（面積134.4平方公尺）、786F1（面積60.91平方公尺）之柏油路、停車格；786J1（面積5.47平方公尺）之水泥階梯；786K（面積1.48平方公尺）、786N1（面積3.39平方公尺）之圍牆遷出，由被告簡文憲及黃淑芳將前開地上建物拆除（或刨除）並騰空後，再由被告大溪湖畔有限公司、簡文憲及黃

淑芳共同將前開土地返還予原告經濟部水利署北區水資源局。

4.被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地上，如後附圖所示之786C1（面積21.36平方公尺）之廢水區、鐵皮屋拆除並騰空後，將前開土地返還予原告經濟部水利署北區水資源局。

5.被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應各給付原告財政部國有財產署北區分署3,309元，及自107年3月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自105年11月1日起至返還前開聲明第一、二項土地予原告財政部國有財產署北區分署之日止，按年給付依其占用前開第一、二項土地之面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5計算之金額予原告財政部國有財產署北區分署。上開金額於其中之一被告已為給付之範圍內，他被告同免給付義務。

6.被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳應各給付原告經濟部水利署北區水資源局11,614元，及自107年3月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自105年11月1日起至返還前開聲明第三、四項土地予原告經濟部水利署北區水資源局之日止，按年給付依其占用前開聲明第三、四項土地之面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5計算之金額予原告經濟部水利署北區水資源局。上開金額於其中之一被告已為給付之範圍內，他被告同免給付義務。

7.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告簡文憲、黃淑芬於89年5月10日始向訴外人張覃文等買受坐落門牌號碼為桃園市大溪區湳仔溝21號房屋及其所坐落基地即桃園市○○區○○段○○○○ ○號土地（即重測○○○區○○段柑坪小段第2-8地號土地），應有部分各為十分之九、十分之一。而該時買賣契約約定之標的包含共同使用之應有部分及未依法申請增建、加建之建物，而買賣點交時，

除嗣被告等依政府法令所另建之汙水處理設施外，即已如同現況，是就系爭土地中，有逾越買賣範圍外之建物，係張覃文於先前即已加建，被告等僅為附帶使用，該建物並非被告等出資所建，被告等並無所有權，亦無處分權，原告等請求被告為拆除行為之事實上處分，即乏所據。

㈡另附圖中使用情形為柏油路、停車格部分，即785D面積59.51平方公尺、705 D1面積33.12平方公尺、792D2 面積59.30平方公尺、785E面積37平方公尺、786E1 面積134.4 平方公尺、785F面積20.38 平方公尺、786F1 面積60.91 平方公尺、788F2 面積35.32 平方公尺，該柏油路面係由公路單位養護及鋪設，並非被告等所設置，而停車格位之畫設，固係早年由被告為管理外車停車所畫設，然該部分被告已油漆塗銷，不再使用，然因經過一段時日原畫銷之漆面剝落，方又顯現停車格位，被告於本件原告訴求時已再行塗銷停車格位之畫設，被告亦無排他的占用該等停車格位，且亦非由被告所獨占而使用，是原告該部分請求乃無理由。

㈢系爭第786 地號土地於被告等買受前開建物之前，張覃文即與原告經濟部水利署北區水資源局有租賃關係存在，嗣被告等買受後，即由被告等承繼租賃關係，並有持續繳納租金且其間並未中斷。故兩造本第786 地號土地存有租約關係，租賃期滿被告仍續為使用租賃物，原告經濟部水利署北區水資源局未即為反對之意思表示，兩造就該等土地即存有不定期限之租賃關係。

㈣原告主張拆除為權利濫用：

1.系爭第786 地號土地坐落位置於被告等所有之同段第784 地號土地與現行道路用地之中間，依原告所提呈之土地登記簿謄本所示，該土地之地目為「道」，是該土地應為通路亦即被告土地通往公路之必經土地，僅因現階段道路未拓寬，是如未通行該部分土地，被告所有之土地恐成為裡地，此應為原告所明知，是既該土地本即供通行之用，原告再於本訴主張排除侵害，即有權利濫用之情甚明。

2.經桃園市建築師公會鑑定結果認附圖所示792A2 面積110.79平方公尺、792A3 面積12.98 平方公尺、786B3 面積2.13平方公尺、792B4 面積11.16 平方公尺，係屬混凝土構造擋土壁，如予拆除恐有危及邊坡穩定，原告主張該部分應為拆除即有權利濫用之情。

3.原告如強拆系爭土地上增擴建建物，將使被告擁有所有權之建物立於裸坡之上，嚴重破壞原有已水土保持平衡之坡地水土保持，一遇豪雨恐使整棟建物流入水庫集水區之中，而原告取回該等土地根本無任何利得或生產能力，兩相衡量，根本不符社會經濟之所需，原告之請求全然係權利濫用；而被告仍願就占用系爭土地部分依相當租金之價額作為補償，以符使用者付費原則等語，資為抗辯。

㈤並聲明：1.原告之訴及其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、本件之爭點為：

㈠原告依據民法第767 條第1 項請求被告拆除訴之聲明第1 ～4 項之地上物並騰空返還土地，是否有理由？

1.被告就系爭地上物是否有拆除之權？

2.被告簡文憲、黃淑芳與原告經濟部水利署北區水資源局間就系爭土地是否有不定期租賃關係？如是，原告以民事準備書一狀之送達作為終止租約之意思表示，是否已經合法生效？

3.原告依據民法第767 條第1 項請求被告拆除系爭地上物是否構成權利濫用？

㈡原告依據民法第179 條請求被告給付相當租金之不當得利，是否有理由？如是，不當得利之金額應如何計算？

四、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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。而拆屋還地之訴，應以對土地上之地上物有拆除權能之人為被告，而有拆除權能之人，不以所有權之人為限，尚包括事實上處分權人在內。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實

有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段亦有規定。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上字第1164號著有裁判意旨可資參照。

五、被告就系爭地上物是否有拆除之權？

㈠按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張系爭地上物中柏油路、停車格部分，即附圖785D面積59.51 平方公尺、705D1 面積33.12 平方公尺、792D2 面積59.30 平方公尺、785E面積37平方公尺、786E1 面積134.4 平方公尺、785F面積20.38 平方公尺、786F1 面積60.91 平方公尺、788F2 面積35.32 平方公尺之事實上處分權屬於被告乙節，為被告所否認，揆諸上揭舉證責任分配原則之說明，自應由原告就此負舉證責任。原告就上開柏油路部分為被告鋪設乙節，並未舉證以實其說，其主張自尚難憑採。至停車格部分，109 年12月14日本院現場履勘時業已塗銷（本院卷二第289 頁勘驗筆錄、本院卷三第23、24、25頁現場彩色照片），堪認被告所辯：停車格位之畫設，固係早年由被告為管理外車停車所畫設，然該部分被告已以油漆塗銷，不再使用，然因經過一段時日原畫銷之漆面剝落，方又顯現停車格，被告於本件原告訴求時已再行塗銷停車格之畫設，被告亦無排他地占用該等停車格，且亦非由被告所獨占而使用等情，尚非子虛，是原告該部分請求乃無理由。

㈡被告雖辯稱系爭土地中有超越被告向前手買賣範圍外之建物，係訴外人於先前即已加建，嗣僅係由被告等附帶使用而已，該建物並非被告等出資所建，被告等並無所有權，且被告等僅係附帶主建物使用而已，亦無處分權，原告等請求被告為拆除行為之事實上處分，即乏所據云云，惟查：

1.按附著於土地上，或其他定著物之工作物，應依社會交易之觀念，就其構造上、使用上及經濟上之效用，判斷有無獨立性，而得為物權之客體，或僅從屬於該附著之土地、建築物等，一體利用，並無獨立之所有權（最高法院92年度台上字第998 號、105 年度台上字第1119號判決意旨）。

2.查被告等於民事答辯狀中自承：「被告簡文憲、黃淑芳於89年5 月10日始向訴外人張覃文買受……而該時買賣契約（下稱系爭買賣契約）約定，買賣契約之標的包含共同使用之持分及未依法申請增建、加建之建物，而買賣點交時，除嗣被告等依政府法令所另建之汙水處理設施外，即已如同現況……」；民事答辯續狀中自承：「……然其中除廢水處理區係被告等應桃園市環保局之要求於買售（應為『受』）後設置外，於（應為『餘』）均為被告於向前手買受之時即已存在……」；被告黃淑芬於竊佔案中陳稱：「……我是在88年取得，簡文憲是在89年取得，都是跟張先生買的。買時就是依照現狀交屋，所有建物都連在一起……」；被告等於履勘時表示：「（問：桃園市○○區○○路○段00號建物，依被告所述，被告黃淑芳購入之前已經有增建？）是，買受後我們沒有再增建過。」（101 年度他字第4160號卷第73頁；本院卷一第67-68 、102- 103、164 頁）可證被告簡文憲、黃淑芳向前手張覃文所買受者為除汙水處理設施外之系爭建物，並含其增、加建部分在內，且所有建物都連在一起。又自買賣點交後，現況即未變動至今。被告三人又於本院履勘時自承，系爭土地之現場所見停車場、階梯、入口處之柏油路面、污水處理區、階梯、鐵皮屋等地上物，均為其使用（本院卷一第104 頁勘驗筆錄）。

3.再參酌系爭買賣契約第2 條約定：「…備註（三）增建部分全部賣渡予買方。2.本買賣範圍包括共同使用部分之持分在內，房屋現況包括水電及門窗等設施…賣方於交屋時應維持原狀點交。3.本買賣標的物如有未依法申請增、加建之建物（定著物、工作物）亦包括在買賣範圍內…買方充分認知該

範圍有被拆除或其他危險，並願於交屋後承擔一切責任。」、「第八條……6.本約依現有營業設備點交予買方。」、「附註欄：1○○○鎮○○段柑坪小段2-8 地號所在建物全部及毗鄰增建之建物及設備全部以及2-8 地號土地毗鄰租地2-9、1-17、2-6 等3 筆地號，及停車場租地承租與使用權。2.本觀湖樓住宿房屋範圍內現營業房間，全部房間包括應有設備……等。」（本院卷一第71-79 頁）可知被告簡文憲、黃淑芳確實係買受系爭建物全部（含增、加建部分），並受點交使用迄今。

4.既系爭建物現為被告簡文憲、黃淑芳二人所共有（本院卷一第23頁建物登記謄本），而系爭地上物除汙水處理設施外，均係被告簡文憲、黃淑芳二人向張覃文所買受並受點交使用，且合法建物與增、加建部分係連在一起，併用同一出入門戶，無獨立之出入口可以通行（本院卷一第106 、198 頁附圖及卷二第224 頁複丈日期為109 年3 月25日之土地複丈成果圖），被告簡文憲、黃淑芬自有事實上處分權，並因而有拆除權能至明。至被告大溪湖畔有限公司係由被告簡文憲擔任董事、被告黃淑芳亦為公司股東（本院卷一第47頁），用以經營湖畔咖啡餐廳，不論其與被告簡文憲、黃淑芳間係基於使用借貸、租賃或其他法律關係而使用系爭區域，被告湖畔公司應為直接占有人，負有遷出之義務；至於被告簡文憲、黃淑芳為間接占有人，且具有所有權或事實上處分權，故負有拆除之義務。又因被告三人均有占有之事實，因此原告自得訴請被告共同返還土地。

5.至於汙水處理設施即附圖C 、C1、C2部分，被告大溪湖畔有限公司、簡文憲、黃淑芳均自認為其出資興建（本院卷一第67頁、卷三第68頁），自有事實上處分權。

六、被告簡文憲、黃淑芳與原告經濟部水利署北區水資源局間就系爭土地是否有不定期租賃關係？

㈠按租賃契約定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法第450 條第1 項定有明文。租賃雙方於訂約之際，約明

期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，即發生阻止續約為不定期限之租賃關係（最高法院55年台上字第276 號判例意旨）。

㈡查原告經濟部水利署北區水資源局與被告簡文憲間固就2-16地號其中之22平方公尺，於95年4 月17日訂有（94）國基租字第0020號國有基地租賃契約（本院卷一第87-89 頁），然該租賃契約第二條已約明：「本租約為定期租賃契約，其期間自民國95年1 月1 日起至民國98年12月31日止，計3 年。租期屆滿時，租賃關係即行消滅……」既系爭租約第2 條約明，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，則兩造間已無任何租賃關係，且參前開判例意旨，自無適用民法第451 條而視為不定期限繼續租賃關係之可能。

㈢再參兩造於本院履勘時，經詢以：「之前就2-16地號土地，被告簡文憲向水資源局承租22平方公尺處是現況哪一部分？」時，原告表示：「當時出租區域即為餐廳入口出來的通道，租期屆滿後就沒有再續租。」，被告簡文憲表示：「租期屆滿後，我還想續租，但水資源局不願意續租。」（本院卷一第103-104 頁）。更足證兩造間實已無任何租賃關係存在。

㈣原告經濟部水利署北區水資源局迭以100 年10月26日水北產字第10050072910 號函、101 年1 月9 日水北產字第10107000160 號函、105 年11月10日水北產字第10518031460 號函（本院卷一第90-98 頁）向被告簡文憲、黃淑芳主張：「本局將考量原租用原因，就原租用範圍與台端等另案辦理續租事宜。」，上開函文既明載「考量」、「另案」，可知僅係表示考慮，並無訂立租約，且其標的應係指前揭租約之22平方公尺通道部分、「違法搭建之構造物歉難辦理出租。」；「上開使用補償金非屬租金，且非取得本局同意使用之合法權源。」及被告簡文憲、黃淑芳二人無權占用，應給付使用補償金（不當得利性質），益徵原告北水局與被告簡文憲、黃淑芳間並無任何租賃關係存在。

㈤按所謂使用補償金，係各機關依其所定法令，向無權占用人追收占用期間之民法上不當得利，並非租金；且不得因各機關受領占用人繳納之使用補償金，而認其已成立租賃關係。（最高法院101 年度台上字第946 號、88年度台上字第3311號判決意旨）。依被告所提被證3-6（本院卷一第84-98 業）綜合觀察，可知因原告經濟部水利署北區水資源局與被告簡文憲間曾訂有（94）國基租字第0020號國有基地租賃契約，租期至98年12月31日止，因收取98年1-6 月之租金而開立EA00000000號統一發票與被告簡文憲。然嗣後所收之897 元、935 元均屬使用補償金，其性質乃不當得利，並非租金。故被告自不得辯以原告經濟部水利署北區水資源局有收取金額，即因此而主張有不定期租賃關係存在，且亦不容其混淆具不當得利性質之使用補償金為租金。

㈥此外，被告未能就其占有使用系爭土地係有正當權源之事實舉證以實其說，其所辯解自尚難採信。其以上開柏油路、停車格之外之地上物無權占有系爭土地之事實，堪以認定。

七、原告依據民法第767 條第1 項請求被告拆除系爭地上物是否構成權利濫用？

㈠按若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非專以損害他人為主要目的，即不符民法第148 條所定之權利濫用。又權利之行使，是否專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（最高法院45年台上字第105 號、71年台上字第737 號判例意旨）。

㈡查本件經本院囑託桃園市建築師公會鑑定結果認附圖792A2 面積110.79平方公尺、792A3 面積12.98 平方公尺、786B3 面積2.13平方公尺、792B4 面積11.16 平方公尺，係屬混凝土構造擋土壁，如予拆除恐有危及邊坡穩定（外放鑑定報告書第4 頁、本院卷二第235-245 頁、第289 頁、卷三第47頁），原告主張該部分應為拆除即有權利濫用之情，故此部分請求不應准許。

㈢至其餘部分之拆除經鑑定結果拆除均無邊坡穩定問題，被告所有之地上物有部分無權占有原告土地於先，自不得僅以拆除該部分之地上物所費不貲為由，而主張原告即屬權利濫用，況依本院卷一第153-155 頁可見在被告簡文憲、黃淑芳所有之建物原有登記層數及面積以外之部分，均屬未合法取得登記之違建物，此既可經由謄本之記載對照現場之實際情況即可明瞭，且被告大溪湖畔有限公司在其內違規經營餐飲業，違反土地使用分區管制，則不問上開違建之部分是否被告所加蓋，就該違建部分均已難認其法律上保護之必要性高於保護原告正當行使系爭土地所有權之必要性。被告雖辯稱原告長期怠於行使權利云云，惟國有土地處於山林地區者面積廣大，範圍甚巨，國家機關之經費、人力又有其限度，難以苛責國家或管理機關於任何此類地區之越界建築，一律於越界之始即能得知。況系爭土地位處石門水庫保護區，原告藉本訴排除被告經營湖畔咖啡賺取金錢之私益，以維國土權益，及社會大眾用水等公益，並避免群起效尤之無權占用水庫保護區的開發行為等，是原告請求被告拆除如主文第1 項至第4 項之地上物，非但不違反公共利益，反應認為屬於合乎公共利益之行為甚明。且原告之請求既屬合乎公共利益，自更不能認為有以損害被告為主要目的之可言，亦無疑義。是被告就此部分抗辯稱原告本件請求屬權利濫用云云，即屬委無足採。

㈣被告雖又辯稱系爭786 地號土地恰隔於被告等所有之同段2 第784 地號土地與現行道路用地之中間，該土地之地目為「道」，是該土地應為通路亦即被告土地通往公路之必經土地，僅因現階段道路未拓寬而已，是如未通行該部分土地，被告所有之土地恐成為裡地，此應為原告所明知，是既該土地本即供通行之用，原告再於本訴主張排除侵害，即有權利濫用之情云云，惟地目等則制度已自106 年1 月1 日正式廢除，系爭土地最新登記謄本上亦已無地目之記載（本院卷三第38-45 頁），況縱若上開土地應供通行使用，更應保持淨空

不得以地上物非法占用，被告前開所辯洵無足採。

八、原告依據民法第179 條請求被告給付相當租金之不當得利，是否有理由？如是，不當得利之金額應如何計算？

㈠按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。此有最高法院61年度台上字第1695號判例要旨可參。

㈡次按無權占有他人土地搭建地上物而獲不當利益者係該地上物之事實上處分權人，受害人為基地所有人。苟非事實上處分權人，單純使用系爭地上物因而所受之利益，與土地所有人所受損害之間，並無因果關係，原告亦不得依不當得利之法律關係，請求使用人給付相當於租金之損害（臺灣高等法院102 年度重上字第850 號判決意旨可資參照）。從而，就上開五、㈠柏油路部分既無證據證明被告有事實上處分權，停車格部分業已塗銷，被告亦無排他地占用，既據認定如前，原告自不得向被告請求此部分相當租金之不當得利。

㈢再按建築房屋之基地租金，依土地法第105 條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價80% 為其申報之地價，平均地權條例第16條前段定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額，此亦有最高法

院68年度台上字第3071號判例可資參照。

㈣被告簡文憲、黃淑芳所有如主文第1項至第4項所示之地上物無權占用系爭土地，被告簡文憲、黃淑芳因此受有使用系爭土地之利益，致原告受有損害，該等利益依性質不能返還，原告自得請求被告償還相當於租金之價額。本院斟酌系爭土地系爭土地坐落於石門水庫環湖道路上，屬觀光熱門景點，周邊湖光山色，屢有遊人造訪，被告占用系爭土地經營餐飲等情，業據原告陳明在卷，並有本院勘驗筆錄、空拍圖、現場照片、電子地圖在卷可稽（本院卷一第82-83頁、卷二第215頁、第221-222頁、第289頁、卷三第13-26頁），認原告主張以土地申報總價年息5％計算被告應返還之不當得利價額，應屬適當。至被告大溪湖畔有限公司除就污水處理設施即附圖C、C1、C2係自認與被告簡文憲、黃淑芳共同出資興建以外，就其餘地上物，僅係單純使用人，揆諸前開㈡之說明，原告尚不得請求被告大溪湖畔有限公司給付除附圖C、C1、C2外之相當租金之不當得利。原告請求被告三人負不真正連帶責任，亦於法無據。

㈤系爭土地各年度之申報地價為如本院卷二第246頁至248頁所示，故依此計算各被告相當租金之不當得利金額如附表二所示（元以下四捨五入）。

九、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別有明文規定。原告準備二狀係於107年3月1日送達被告（本院卷二第125頁），故原告請求自107年3月2日起算法定遲延利息，洵屬有據。

十、綜上所述，原告依據民法第767條、第179條之法律關係求

為判決如主文第1至第8項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

十六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

十七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依同法第392條第2項規定宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

十八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

民事第二庭　　法　官　游智棋

以上正本係照原本作成。

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。

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　　110　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　李韋樺

附表一【本院卷三第5頁】

原告	就系爭土地管理之範圍
財政部國有財產署北區分署	桃園市○○區○○段○○○○ ○號、第785 地號、第787 地號、第788 地號、第792 地號土地
經濟部水利署北區水資源局	桃園市○○區○○段○○○○○號土地

附表二

被告	應給付之相當於租金不當得利數額（新臺幣：元）	計算式（新臺幣：元，元以下四捨五入）
大溪湖畔有限公司 被告簡文憲 被告黃淑芬	應給付原告財政部國有財產署北區分署783元	㈠C ：189.77× 210 × 5%× 4/12 ＝664

（續上頁）

		㈡C2：34.06 × 210 × 5%× 4/12＝119 ㈢共計：783元
大溪湖畔有限公司 被告簡文憲 被告黃淑芬	應給付經濟部水利署北區水資源局999元	C1：21.36 × 190 × 5%＋21.36 × 190 × 5%＋21.36 × 190 × 5%＋21.36 × 190 × 5%＋21.36 × 210 × 5%× 10/12＝999
被告簡文憲 被告黃淑芬	應給付原告財政部國有財產署北區分署1,661元	㈠A ：183.77× 218 × 5%× 4/12＝668 A1：47.07 × 210× 5%× 4/12＝165 A2：110.79× 218× 5%× 4/12＝403 A3：12.98 × 218× 5%× 4/12＝47 ㈡B ＋B4：80.73 × 218 × 5%× 4/12＝293 B2：6.08× 210 × 5%× 4/12＝21 ㈢G+G1：2.01× 210 × 5%× 4/12＝7 ㈣H+I ：4.03× 210 × 5%× 4/12＝14 ㈤J+N+N2+M+O：12.42 × 210 × 5%× 4/12＝43 ㈥共計：1,661
被告簡文憲 被告黃淑芬	應給付原告經濟部水利署北區水資源局1,484元。	㈠B1＋B3：21.42× 190 × 5%＋21.42 × 190 × 5%＋21.42× 190× 5%＋21.42 × 190 × 5%＋21.42 × 210 × 5%× 10/12 ＝

（續上頁）

		1001 ㈡J1+K+N1 ＝10.34 × 190 × 5%＋10.34 × 190 × 5%＋10.34 × 190 × 5%＋10.34 × 190 × 5%× 10.34 × 210 × 5%× 10/12 ＝483 ㈢共計：1001+483＝1,484元