臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第309號

原　　告　經濟部
法定代理人　沈榮津
訴訟代理人　廖世昌律師
複代理人　郭姿君律師
被　　告　高力熱處理工業股份有限公司
法定代理人　韓顯壽
訴訟代理人　謝天仁律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國109年2月7日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○號土地如附圖即桃園縣中壢地政事務所土地複丈成果圖編號204-2⑴、204-2⑶、204-2⑷、204-2⑸、204-2⑺、204-2⑻，面積共為一四五平方公尺之管線及水泥基座騰空拆除，並將占有部分之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬玖仟參佰參拾玖元，及自民國一百零七年七月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國一百零四年七月二十四日起至返還上開土地止，按月給付原告新臺幣肆仟柒佰壹拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，原告負擔十分之三。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾捌萬元為被告預供擔保，得假執行。但被告以新臺幣參佰伍拾貳萬參仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾參萬元為被告預供擔保，得假執行。但被告以新臺幣陸拾捌萬玖仟參佰參拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於到期後，原告各以新臺幣壹仟陸佰元為被告供擔保，各得假執行。但被告於到期後之各期，以新臺幣肆仟柒佰壹

拾參元為原告供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○○○○○○ ○號土地上如起訴書附件二斜線部分所示之地上物清除，將該基地交還給原告。㈡被告應返還原告新臺幣（下同）1,667 萬7,993 元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣其聲明迭經變更，末於民國108 年4 月8 日具狀變更聲明為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）如附圖即桃園市中壢地政事務所107 年11月1 日土地複丈成果圖所示編號204-2 ⑴、204-2 ⑶、204-2 ⑷、204-2 ⑸、204-2 ⑺、204-2 ⑻部分面積共145 平方公尺之地上物（下稱系爭地上物）拆除後，將系爭土地返還原告。㈡被告應返還原告1,123 萬9,338 元整，及自104 年7 月24日起至返還上揭土地之日為止，按月給付原告3 萬5,627 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見卷第227 至236 頁）。是原告上開所為變更訴之聲明，與原起訴聲明皆係基於同一基礎事實，核與上揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴之主張：

㈠、系爭土地為國有土地，由原告所管理，被告自83年11月13日起，未經原告之同意，擅自於系爭土地上設置廠房及機具，以占用系爭土地面積達850平方公尺。原告自103年7月17日起，請求被告拆除上開廠房及機具以返還系爭土地，並提起竊佔罪之告訴，嗣經本院以104易字807號刑事判決認定被告

確實有占用系爭土地，然因罹於時效而為免訴判決確定；雖被告於104 年7 月23日拆除上開廠房，惟仍遺留系爭地上物占用系爭土地面積共計145 平方公尺，致原告迄今無法使用系爭土地。

㈡、被告因無權占用系爭土地，且占用之目的非屬公益之使用，並致原告受有損害，依經濟部工業局所公佈之「工業區公共設施用地出租作業流程」，租金應按土地公告現值12 %並加計5%之營業稅，故原告請求被告自98年6月18日起至104年7月23日止，相當於租金之不當得利共11,239,338元（計算式如附表一）及自104年7月24日起至被告返還系爭土地止，按月給付35,627元{計算式：（23,400元x 145平方公尺x 12%÷ 12月）+1,697元}。爰依民法第767 條第1 項前段及中段、第179 條提起本件訴訟。並聲明：如上開程序事項中所載。

二、被告則以：

㈠、被告已於104 年6 月間將系爭土地上之廠房等拆除完畢，業將系爭土地返還予原告。系爭地上物僅留有附圖編號204-2 ⑸為被告設置之雨水排水系統，因被告如無設置此排水系統，泥土就會沖進黃墘溪。而附圖編號204-2 ⑻為原黃墘溪護岸之一部、附圖編號204-2 ⑶、⑺為舊有廠房之排水管路、附圖編號204-2 ⑴、⑷係破碎為泥土充塞之廢棄管線，上開部分均非被告所設置，均係被告向前手承購前即已存在，是系爭定著物除附圖編號204-2 ⑸為被告所設置外，其餘定著物均非被告所設置，被告並無事實上管領權，故原告無請求被告予以拆除為無理由。退步言之，縱認附圖編號204-2 ⑶、⑺為被告所設置，就附圖編號204-2 ⑶、⑸、⑺部分，被告依民法第779 條、第786 條之規定，主張原告應有容忍被告設置之義務。

㈡、原告請求102 年7 月30日之前相當於租金之不當得利，因已罹於5 年之短期請求權時效而消滅。

㈢、系爭土地實際價值遠低於公告地價，系爭土地係緊鄰黃墘溪

邊一長條型畸零地，無通道可獨立通行，不適合作為產業創新使用，原告之主張顯有違反土地法第97條規定，故系爭土地租金之計算應以不超過土地申報總價1%為適當。並聲明：①駁回原告之訴。②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷：

本件原告係系爭土地之管理者，此有系爭土地登記第二類謄本在卷可稽（見本院卷第16頁），兩造對此亦無爭執。原告主張自被告104 年7 月23日拆除水泥地及廠房前，被告占用系爭土地面積達850 平方公尺，而於前開拆除廠房後，仍以系爭地上物占用系爭土地面積達145 平方公尺，請求被告返還系爭土地，並請求相當於租金之不當得利等情，業據被告所否認。是本件爭點應為①被告於104 年7 月23日前占有系爭土地之面積為何？②被告於107 年7 月24日起占有系爭土地之面積為何？③原告請求被告拆除系爭定著物後，將系爭土地返還予原告，有無理由？④原告依民法第179 條規定請求被告給付相當租金之不當得利，是否有理由？金額應如何計算？

㈠、按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279 條第1 項、第3 項定有明文。是當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之。經查，關於原告主張被告於104年7月23日剷除水泥地及廠房之前，被告占有系爭土地面積達850平方公尺等情，被告於本院108年4月19日行言行辯論程序時，就鋪設水泥地之範圍及面積如刑事案件所

示850 平方公尺，業已明確表示不爭執（見本院卷第241 頁），性質上應屬民事訴訟法第279 條第1 項所規定之自認（最高法院100 年度台上字第1939號裁判要旨可資參照），被告雖於其後之答辯狀復行爭執，然其撤銷自認亦未舉證證明有何與事實不符之處，揆諸前揭說明，被告不得撤銷自認，是原告此部分之請求洵屬有據。

㈡、原告主張自被告104 年7 月23日拆除水泥地及廠房後，仍以系爭地上物占用系爭土地面積達145 平方公尺等情，業據被告所否認。經查，被告於75年8 月2 日向前手即森商實業有限公司（下稱森商公司）購買本件廠房，此有不動產買賣契約1 份在卷可稽（見本院卷第84至88頁），經本院審酌該買賣契約中所載附加條款「右廠房現有造作門窗等定著物及未保存登記之地上建築物一切依現狀賣渡在內」等語（見本院卷第88頁），足認被告係以現況取得之方式為買受前手森商公司所有之地上物及建築物，是被告係概括承受前手森商公司所有之系爭地上物等情無疑。再酌以本件刑事案件中業已認定被告至遲於83年11月13日時，已將系爭土地面積850 平方公尺完全置於本身實力支配之下，而排除他人之使用等情相符，此有本院104 年度易字第807 號刑事判決在卷可佐（見本院卷第29至36頁），堪認被告於83年11月13日以降就系爭土地可實力支配之面積應為850 平方公尺，且在此範圍內，前手森商公司所有之地上物均由被告依現況取得而概括承受等節無訛。承上，被告抗辯系爭地上物除如附圖編號204-2⑸係由其設置外，其餘地上物如附圖編號204-2 ⑴、⑶、⑷、⑺、⑻均係其買受前即已存在，非其所支配云云，顯與上揭事實相違，實不足採。綜上，被告就如附圖編號204-2⑴、⑶、⑷、⑺、⑻之管線及水泥基座等地上物既已自前手森商公司為買受後概括承受，故原告主張被告於104 年7 月23日拆除水泥地及廠房後，仍因系爭地上物而無權占有系爭土地面積達145 平方公尺一情，應屬有理由。

㈢、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767 條第1 項前段、第821 條分別定有明文。復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。是以無權占有為原因，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）。再按土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地，但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之；土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之，但應擇其損害最少之處所及方法為之，民法第779條第1項、第786條第1項固有明文，是被告須有通過原告系爭土地之上下而設置溝道、管線之必要及擇其損害最少之處所及方法為之，始符法意。本件原告主張依民法第767 條之規定，被告應將系爭地上物即如附圖編號204-2 ⑴、⑶、⑷、⑸、⑺、⑻之管線及水泥基座拆除後，將系爭土地返還予原告等節，被告就如附圖編號204-2 ⑶、⑸、⑺之管線及水泥基座，依民法第779 條、第786 條之規定，主張原告應有容忍被告有設置上開地上物之義務為抗辯。經查，被告僅空言主張依民法第779 條、第786 條主張原告應有容忍被告設置如附圖編號204-2 ⑶、⑸、⑺之管線及水泥基座云云，而對於其有何必要非通過系爭土地之原因理由，以及為何設置如附圖編號204-2 ⑶、⑸、⑺之管線及水泥基座係屬對系爭土地為損害最少之方式，迄今仍無提出任何事證以實其說，是被告辯稱依民法第779 條、第786 條之規定，原告有容忍上開管線及水泥基地經過系爭土地之義務云云，並無理由。故本件原告依民法第767 條請求被告拆除系爭地上物後，返還系爭土地與原告等情為有理由，應予准許。

㈣、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（最高法院61年度台上字第1695號判例要旨可參）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10% 為限。土地法第97條第1 項定有明文。所謂年息10% 為限，係指租金之最高限額而言，非謂房屋租賃之租金必須照申報總價額年息10% 計算，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事以為決定（最高法院97年度台上字第323 號裁判意旨參照）。經查，被告無權占有使用系爭土地上如附圖編號204-2 ⑴、⑶、⑷、⑸、⑺、⑻之管線及水泥基地部分（面積共計145 平方公尺）一情，已見前述，被告顯受有使用該占有上開土地之利益，而原告則受有無法使用該土地之損害，且原告所受之損害與被告因而獲取之利益顯有因果關係，則原告主張依民法不當得利法律關係，訴請被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。經查，系爭土地係位於中○○○區○○○○○路，附近無商業活動，多為工廠亦無便利商店等情，此有本院108 年2 月19日勘驗測量筆錄1 在可憑（見本院卷第202 頁），是被告就系爭土地占用之部分為工廠使用，雖屬營業使用，然中壢工業區並非商業活動興盛之處，且原告自始並無提出附近亦由原告所管理之其他工廠租金計算亦係以「工業區公共設施用地出租作業流程」即以公告現值之12% ，再加計5%之營業稅為計算租金之事證，是原告主張以上開基準計算租金，顯屬過高，故本院審酌系爭土地之利用目的、附近土地利用狀況、所受經濟利益等情，認為依上開土地當年度每平方公尺申報地價年息之10% ，計算被告無權占有上開土地所受相當於租金之利益為適當。

㈤、按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。又按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則請求返還（最高法院104年度台上字第330號判決意旨參照）。是原告主張被告應返還占有系爭土地所受不當得利之請求權，核屬相當於租金之利益，其消滅時效期間，應以5年計算。原告係於107年6月25日提起本件訴訟（本院卷第2頁民事起訴狀收狀戳），則於起訴繫屬日回溯5年內之期間方屬符合短期時效期間（即請求權之起算點為102年6月25日起）。系爭土地之申報地價自102年起至104年止均為每平方公尺3,900元，此有系爭土地地價資料查詢可參（本院卷第53頁）。是原告向被告請求自102年6月25日至104年7月23日止相當於租金之損害共689,339元（計算式：如附表二所示）；及被告自104年7月24日起至返還系爭土地予原告止，按月給付4,713元予原告部分，均有理由。原告逾此部分之請求，應屬無理由。

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條分別定有明文。是原告就所請求102年6月25日起至104年7月23日共689,339元，暨起訴狀繕本送達被告翌日即107年7月31日（本院卷第72頁送達回證參照）起至清償日止，按法定利率即週年利率5％計算之利息，亦屬

於法有據。

五、綜上所述，原告主張被告無權占用系爭土地，爰依民法所有權、不當得利等法律關係，求為判決如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、又兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，與法均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。又原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　18　　日

民事第五庭　　法　　官　　游璧庄

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　　109　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　　張琬青

附表一（原告主張）

期間	公告現值	面積（平方公尺）	租金	補償金（營業稅5%）	總金額
98年6月18日起至98年12月31日（計197日）	14,200元	850	781,739元	39,087元	820,826元
99年	14,400元	850	1,468,800元	73,440元	1,542,240元
100年	15,400元	850	1,570,800元	78,540元	1,649,340元
101年	16,100元	850	1,642,200元	82,110元	1,724,310元
102年	17,600元	850	1,795,200元	89,760元	1,884,960元
103年	20,700元	850	2,111,400元	105,570元	2,216,970元
104年1月1日起至104年7月23日止（204日）	23,400元	850	1,333,992元	66,700元	1,400,692元
總計	11,239,338元				

附表二

期間	申報地價	面積（平方公尺）	年息	金額（四捨五入）
102 年6 月25 日至102年12月31日（190日）	3,900元	850	10%	172,562元
103年	3,900元	850	10%	331,500元
104 年1 月1 日至104年7 月23日（204日）	3,900元	850	10%	185,277元
總計	689,339元			