

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第815號

原告 楊昭南

訴訟代理人 劉嵐律師

被告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 鄭植元律師

蔡文健律師

楊家瑋律師

複代理人 王又真律師

被告 王明識

上列當事人間確認使用補償金債權不存在事件，本院於115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告財政部國有財產署南區分署對原告有關屏東縣○○鄉○○段0000地號土地自民國105年12月至114年6月止之使用補償金債權於逾新臺幣（下同）66,424元部分之請求權不存在。

二、確認被告財政部國有財產署南區分署主張占用屏東縣○○鄉○○段0000地號土地之未掛門牌鐵皮屋、水塔地上物之所有權為被告王明識所有。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用2,020元，由被告財政部國有財產署南區分署負擔1000元，被告王明識負擔550元，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項

01 危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院52年
02 臺上字第1922號判例意旨參照）。按被告認原告占用屏東縣
03 ○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）自105年12月
04 至114年6月止，其對原告有使用補償金的債權存在，然此為
05 原告所否認，如不訴請確認，原告在私法上之地位將有受侵
06 害之危險，依上開說明，原告提起本件確認之訴以排除此項
07 危險，於法有據，合先敘明。

08 貳、實體事項：

09 一、原告方面：

10 (一)、原告主張系爭土地於84年重測前為屏東縣○○鄉○○○段00
11 00地號，而石光見段56-4地號土地，係分割自石光見段56地
12 號土地。原告於50年間所購買石光見段56地號1/12權利持分
13 部分，經分配使用之位置，即約略為系爭土地位置，原告自
14 小務農，購買後係於其上作為飼養牛隻、置放牧草及置放農
15 機具使用，土地上搭蓋有草寮屋遮蔽處所。嗣於80、90年
16 間，原告無農機室使用需求，遂將系爭土地出租予被告王明
17 識及訴外人王朝如父子使用，被告王明識並於其上搭蓋現存
18 之鐵皮屋、水塔及遮棚等建物（下稱系爭地上物），充作農
19 產品加工、催熟等處所使用迄今。嗣於109年間突然遭告知
20 系爭土地所有權已非原告所有，原告甚感訝然，蓋原告未曾
21 收到任何系爭土地之地籍清理通知，對於系爭土地之地籍清
22 理土地價金補償金亦未通知原告領取，50年間花錢購買的個
23 人財產，整個煙消雲散，原告實有不甘，惟因年邁，無多餘
24 心力爭執、訴究，始未就所有權或土地價金補償部分予以爭
25 訟，退一步，改易以國有財產法第42條規定以於82年前即已
26 有使用之事實申請承租，惟經被告財政部國有財產署南區分
27 署（下稱國財署）以認定未有自82年間即已使用迄今之事
28 實，不符合規定遭註銷。而被告王明識等人，嗣亦因系爭土
29 地收歸國有，原告已非所有權人，故自109年起亦拒絕繳納
30 租金，惟仍持續使用系爭土地迄今。然被告國財署竟於111
31 年6月7日發函要求原告繳納有關係爭土地自105年12月至111

01 年5月使用補償金8萬4,678元，原告去函說明其上所列系爭
02 地上物非原告所興建使用，請求被告更改占用人及計算使用
03 補償金，被告國財署於111年8月9日回文拒絕，嗣再於114年
04 7月間寄發國有土地使用補償金繳款通知書，再次要求原告
05 繳納系爭土地105年12月至114年6月使用補償金共計139,735
06 元，原告甚感莫名，蓋被告國財署一方面主張原告不符國有
07 財產法第42條有自82年起實際使用系爭土地迄今之規定，而
08 拒絕原告承租土地，茲又表示原告占有使用系爭土地，要求
09 原告繳納自105年12月起至114年6月之使用補償金，被告國
10 財署主張顯互有矛盾。自105年12月迄今，系爭土地上之系
11 爭地上物係被告王明識所搭蓋，占有及使用系爭土地皆為被
12 告王明識，縱有不當得利，亦係被告王明識，與原告無涉，
13 被告國財署向原告主張不當得利補償金，顯有謬誤。末按，
14 被告國財署就使用補償金之計算方式，迄未舉證以實其說，
15 認其計算方式以5%計算為基礎，容有未洽。縱認，被告國財
16 署對原告有使用補償金的請求權存在，然就110年前部分，
17 業已罹於時效等語。

18 (二)、對被告抗辯之陳述：

19 (1)、原告與被告王識明間縱曾有租賃租約（假設語），按依地政
20 機關土地登記謄本之記載，原告非所有權人，則原告與王識
21 明間之租約即屬出租第三人之物，基於契約債之相對性，此
22 對身為登記名義人管理人之被告並不生任何效力，原告不會
23 因此即享有租賃標的物之使用權或管領權，被告欲主張原告
24 有實際管領使用權，而享有不當得利，尚需就有原告有事實
25 上管理力負舉證之責。

26 (2)、被告王明識於109年獲悉原告非土地所有權人後，即非以承
27 租人之身分佔有使用系爭土地，亦拒絕給付租金給原告，兩
28 造間租賃關係自109年起即已終止不存在。是退步言，倘鈞
29 院仍認定租賃關係存否直接證明間接占有情況，則被告國財
30 署應舉證證明被告王明識如自109年起係以原告承租人身分
31 占有使用系爭土地。

01 (三)、聲明：

02 (1)、確認被告財政部國有財產署南區分署對原告主張占用屏東縣
03 ○○鄉○○段0000地號土地自民國105年12月至114年6月止
04 之使用補償金新臺幣139735元請求權不存在。

05 (2)、確認被告財政部國有財產署南區分署主張占用屏東縣○○鄉
06 ○○段0000地號土地之未掛門牌鐵皮屋、水塔地上物之所有
07 權為被告王明識所有。

08 (3)、訴訟費用由被告負擔。

09 二、被告方面：

10 (1)、被告國財署部分：

11 系爭地上物無權占有使用系爭土地，被告自得請求使用補償
12 金。不否認系爭地上物為王明識所興建，然系爭土地既由原告
13 出租於被告王明識，其為間接占有人，仍應對被告國財署
14 負擔無權占用系爭土地的責任，被告國財署自得向其請求不
15 當得利。就時效部分，由法院依法審酌。並聲明：原告之訴
16 駁回。

17 (2)、被告王明識部分：

18 約於92-93年間於系爭土地上興建系爭地上物，當時原告表
19 示土地為其所有，故要繳納租金，於108年時，方有與原告
20 簽立租約，租金業已繳納至112年，租金均以現金方式繳給
21 原告，並未開立收據，若沒有繳納租金，原告不可能同意
22 讓其使用。嗣稱原告這兩三年沒有來收，因為土地的補償
23 金被大廟領走了，土地變成國有財產局的之後就沒有向我
24 收了。僅願意繳納113年之後的補償金等語。

25 三、法院之判斷：

26 (一)、原告主張系爭土地為被告國財署管理，系爭土地上有系爭地
27 上物，該地上物為被告王明識所有，被告國財署欲向其收取
28 自105年12月起至114年6月之使用補償金139,735元之事實，
29 業據原告提出土地登記第二類謄本、國有土地使用補償金繳
30 款通知書為證（見本院卷第19頁、第47-49頁），且為被告
31 所不爭執（見本院卷第149頁、第163頁），就此部分之事

實，足信為真正。

(二)、原告主張被告國財署，對其之使用補償金債權不存在，是否有據：

(1)、按「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。其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利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，惟於審酌對方所受之利益時，如無客觀具體數據可資計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計算不當得利之標準。」最高法院92年度台上字第324號判決亦可資參照。次按「對於物有事實上管領之力者為占有人；又承租人基於租賃關係對於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民法第940條、第941條之規定自明。出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人。同法第464條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內」最高法院82年度台上字第1178號判決要旨參照。又依民法第946條第2項準用同法第761條規定，占有之讓與，可依現實交付，或占有改定之方式為之。前者指事實管領力之移轉；後者乃基於讓與人與受讓人間之契約，使受讓人取得間接占有以代交付。兩者之區別在於受讓人對該動產是否取得直接占有，而有事實上之管領力。至有無事實上管領力，應於具體個案中，依一般社會觀念，視一定之物是否已具有屬於其人實力支配下之客觀關係決定之，非必以對物置放之場所有支配權，或以持續相當時間為必要。尤以物之交付方式，涉及雙方當事人間之意思表示者，應探求當事人之真意，由該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內（最高法院110年度台上字第2343號判決意旨參照）。

(2)、原告主張系爭土地上之系爭地上物非其所有及興建，其對系

01 爭土地並無事實上之管領力，認其非無權占有亦無間接占有
02 之情等語，被告國財署則以前揭詞置辯，經查，系爭土地原
03 告於80、90年間即出租予被告王明識，於108年方訂立租賃
04 契約，此為原告所自陳，並提出土地使用權租賃契約書為證
05 （見本院卷第31-33頁），復為被告王明識所不爭執，此有
06 言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第149頁），是認原告主
07 張其出租予被告王明識一節為真正。惟原告主張被告王明識
08 自109年起即未繳納租金，故認其與王明識間的租賃契約已
09 不存在等語，然此為被告王明識所否認，經查，原告與被告
10 王明識間的租賃契約，依上開租賃契約書，其租期係至112
11 年，則於租期屆至前，未有解除契約的行為，均認其租賃關
12 係仍然存在，至於承租人是否有繳納租金，此為出租人是否
13 向承租人請求履行契約之問題，並無礙租賃關係的存在。是
14 以原告未能提出其有任何解除契約的行為，應認原告與被告
15 王明識間的租賃關係仍然存在，依上開說明，原告對系爭土
16 地，既有收取租金的權利，足認其就系爭土地有事實上之管
17 領力，至於地上物是否由其所興建再所不問，否則若出租他
18 人土地予第三人興建地上物，僅因該地上物非其所興建，即
19 可謂此出租人對於真正的所有權人無任何的義務，無異鼓勵
20 得予以任意處分他人之物，顯無法秩序有悖。至於租期屆至
21 之112年後，依民法第422條之規定，不動產之租賃契約，其
22 期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不
23 定期限之租賃，系爭地上物仍存在於系爭土地上，且仍由被
24 告王明識使用中，此為原告所不爭執，亦有原告所提出的照
25 片在卷可稽（見本院卷第51頁），則於112年雖原告與被告
26 王明識間未再重新簽立租賃契約書，惟因租賃關係均未經原
27 告或被告王明識表示終止，則認於112年後渠等已成立不定
28 期之租賃關係，是以原告就系爭土地於112年仍有間接的占
29 有，原告主張其就系爭土地，無任何的權力，容有誤會。綜
30 上所述，原告就系爭土地，既為間接占有人，原告未能提出
31 其占有權源為何，被告國財署以其為無權占有，請求給付使

01 用補償金，自屬有據。

02 (3)、按地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地
03 價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分
04 之八者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價；土地所有
05 權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法第110條、
06 第148條分別定有明文。故土地法第110條第1項所謂之「地
07 價」，即指該土地之申報地價。所謂「地價8%為限」，乃指
08 租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息8%計算之。
09 耕地租金之數額，除「以土地申報地價為基礎」外，尚須斟酌
10 土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
11 價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並
12 非必達申報總地價年息8%最高額（最高法院68年台上字第30
13 71號判決意旨參照）。又系爭地上物占用系爭土地的面積為
14 237平方公尺，此有國財署111年6月7日財產南屏三字第1113
15 3031050號函在卷可稽（見本院卷第35頁），原告對於面積
16 並無爭執，惟表示被告國財署不應以年息5%計算等語，本院
17 審酌系爭土地位在屏東縣佳冬鄉地區，面臨馬路，對外交通
18 狀況、周圍生活機能、工商繁榮程度（地籍圖資網路便民服
19 務系統查詢資料），及被告出租系爭土地供他人使用，認以
20 年息5%計算尚屬適當。則被告國財署認其對原告就系爭土
21 地，以占用面積244平方公尺，依申報地價，按年息5%計算
22 之使用補償金債權存在，核屬有據。

23 (4)、按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一
24 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而
25 消滅；時效因請求而中斷者，若於請求後6個月內不起訴，
26 視為不中斷，民法第126條、第130條分別定有明文。本件原
27 告主張被告國財署本件不當得利債權就110年後的部分已罹
28 於消滅時效等語，經查，被告國財署自111年6月7日即向原
29 告請求105年12月至111年5月間占有系爭土地之相當租金不
30 當得利，嗣後來修正為105年12月至114年6月間之相當租金
31 不當得利，此分別有原告提出之上開國財署111年6月7日之

01 台財產南屏三字第11133031050號函及國財署國有土地使用
02 補償金繳款通知書在卷可稽（見本院卷第35-49頁），然卷
03 內無事證證明被告國財署請求後，有於6個月內再對原告提
04 起訴訟，則自本件言詞辯論終結之日起回算5年至110年7月1
05 5日止，此前被告對原告之不當得利債權確實已罹於消滅時
06 效，此部分原告之抗辯為有理由，則經計算後，被告國財署
07 對原告之不當得利債權金額應為65,759元（計算式如附
08 表），則逾此範圍之部分，應確認被告國財署對原告之相當
09 租金不當得利債權不存在。

10 (三)、原告主張系爭土地上物為被告王明識所有，此均為被告所不
11 爭執，業經說明如上，是以原告請求確認系爭地上物，為被
12 告王明識所有，核屬有據，應予准許。

13 四、綜上所述，原告提起本件確認之訴，請求如主文第1項、第2
14 項之所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
15 由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
17 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

20 潮州簡易庭 法 官 吳思怡

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
25 ，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

27 書記官 李家維

28 附表

29 1、占有期間110年7月15日至110年12月：5.5個月

30 相當於租金不當得利之金額：1,300元×244平方公尺×5%×5.5/
31 12=7,270元（小數點以下四捨五入）

- 01 2、占有期間111年1月至112年12月：24個月
02 相當於租金不當得利之金額： $1,300\text{元} \times 244\text{平方公尺} \times 5\% \times 24/1$
03 $2 = 31,704\text{元}$ （小數點以下四捨五入）
04 3、占有期間113年1月至114年6月：18個月
05 相當於租金不當得利之金額： $1,500\text{元} \times 244\text{平方公尺} \times 5\% \times 18/1$
06 $2 = 27,450\text{元}$ （小數點以下四捨五入）
07 4、總計： $7,270 + 31,704 + 27,450 = 66,424\text{元}$