

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹東簡字第237號

原告 何恭喜

訴訟代理人 楊一帆律師

複代理人 陳興蓉律師

被告 合興簡易自來水廠

法定代理人 劉修汀

訴訟代理人 許美麗律師

古旻書律師

被告 新竹縣橫山鄉公所

法定代理人 張志弘

訴訟代理人 沈嘉雲

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國115年8月13日辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

原告備位之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告等之答辯，並依同條項規定，分別引用其歷次書狀及本院民國115年8月13日言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張因繼承取得坐落新竹縣○○鄉○○段000地號、425

01 地號土地(下分別稱531地號土地、425地號土地)所有權，而
02 531地號土地如附圖編號531(1)所示部分，面積為48.81平方
03 公尺遭鐵皮建物(下稱系爭地上物)占用；425地號土地上則
04 遭如附圖編號◎所示管線(下稱系爭管線)占用等事實，有土
05 地登記謄本、建物面積示意圖、現場照片、地籍圖謄本、空
06 照圖在卷可按(見本院卷第24-28頁、第59-63頁)，復據本院
07 到場履勘及囑託新竹縣竹東地政事務所至現場測繪，有本院
08 勘驗筆錄及新竹縣竹東地政事務所115年5月21日東地所測字
09 第1152300182號函檢送之土地複丈成果圖附卷可稽(見本院
10 卷第169-171頁、第219-221頁)，被告等對此亦未爭執，此
11 部分之事實，自堪認定。然原告以兩造就531、425地號土地
12 前成立租賃契約，並因被告未繳租金而終止租賃關係；縱認
13 為係成立使用借貸契約，但借貸目的已使用完畢；又兩造間
14 無地上權關係，縱使有地上權存在，亦請求法院終止地上
15 權，或將存續期間訂為自書狀繕本送達被告翌日起1年，故
16 被告屬無權占有原告土地等語，並為如附表所示之聲明，則
17 均為被告所否認。被告合興簡易自來水廠(下爭合興水廠)辯
18 稱：原告前因蓄水池占用531地號土地，對被告合興水廠提
19 起返還土地訴訟，經前案認定雙方成立使用借貸契約，並非
20 租賃契約，且自來水廠仍運作中，使用目的尚未完畢；另依
21 自來水法第110條之1第4項規定，被告合興水廠對531、425
22 地號土地應視為有地上權，故非屬無權占有等語；被告新竹
23 縣橫山鄉公所(下稱橫山鄉公所)則辯稱：系爭地上物及管線
24 均非橫山鄉公所所有及建造等語。

25 (二)被告合興水廠部分：

- 26 1.被告合興水廠自稱於民國87、88年間取得主管機關補助款
27 欲興建儲水池，因該儲水池位於私人土地，遂向當時系爭
28 土地所有權人即原告父親何美貞商借系爭土地興建儲水池
29 等地上物，以供當地民生用水使用等語(見本院卷第255
30 頁)，可見被告合興水廠對於系爭土地如附圖所示之地上
31 物及管線確實有處分權，且對於確有占用系爭土地乙節亦

01 不爭執。

02 2.經查，531、425地號土地重測前分別為南河段160、504地
03 號土地，原告於95年10月20日因繼承取得上開土地，此有
04 上開土地第一類謄本在卷可稽(見本院卷第59-61頁)。而
05 被告合興水廠前得原告父親何美貞同意使用531地號土地
06 興建儲水池使用乙節，則有原告提出之92年7月11日同意
07 使用書、87年7月5日承諾書、88年1月18日同意使用書在
08 卷可佐(見本院卷第32、34-35頁)。觀諸上開87年7月5日
09 承諾書(下稱系爭承諾書)，可見被告合興水廠與何美貞達
10 成協議，何美貞同意被告合興水廠在531地號土地興建儲
11 水池。雖系爭承諾書並未提及425地號土地，然原告於本
12 件言詞辯論時陳稱：承諾書上雖僅記載531地號土地，但
13 其實範圍亦包含425地號土地等語(見本院卷第332頁)，被
14 告合興水廠亦稱：按照原告主張，原告自認系爭承諾書確
15 實包含425地號土地之使用等語(見本院卷第332頁)，可見
16 兩造對於系爭承諾書約定之範圍包含425地號土地乙節並
17 無爭執，故系爭承諾書同意被告合興水廠使用之範圍，應
18 包含425地號及531地號土地(下合稱系爭土地)。

19 3.系爭承諾書之法律上性質究係使用借貸或租賃？

20 (1)原告主張系爭地上物及管線使用系爭土地為租賃關係，
21 非使用借貸關係，而原告前對被告合興水廠提起返還土
22 地之訴訟，經本院111年度竹東簡字第273號及112年度
23 簡上字第121號判決在案(下合稱前案)。前案雖認定雙
24 方成立使用借貸關係，但並未論及系爭地上物及管線等
25 語。經查，被告合興水廠前主任委員劉昌米於前案審理
26 中證稱：系爭承諾書是我簽的，當時我是被告合興水廠
27 主任委員，實際儲水池建築位置由何美貞決定，系爭地
28 上物就是當時蓋的位置，作為淨水池使用；後來又在旁
29 邊挖了一個蓄水池等語(見前案一審卷第214-220頁)。
30 又系爭承諾書記載：被告合興水廠得到上級補助經費，
31 於何美貞所有私人之531地號土地上興建儲水池約40坪

(容水量約300噸)，經雙方協調互惠方式進行，除自來水廠用水，剩餘水量排出無條件供地主使用等文字(見本院卷第34頁)。並參照87年11月11日拍攝之現場空照圖(見前案二審卷)，當時531地號土地上僅有系爭地上物及緊鄰之方形蓄水池，其餘部分土地則無開挖情形。據此，可認系爭承諾書所指之儲水池，係指系爭地上物及其旁邊之第一儲備水池。而原告另提出何美貞於88年9月18日簽定之同意書，其上記載同意被告合興水廠使用531地號土地建儲備水池使用等語(見本院卷第35頁，下稱88年同意書)，對照原告於前案提出之88年10月13日現場空照圖，可見除原已存在之系爭地上物及第一儲水池外，531地號土地另已開挖其他儲水池。據此，可認上開88年同意書與系爭承諾書所約定提供土地之範圍及興建之地上物均不相同，標的互異。而前案判決係針對88年同意書，認定其為使用借貸關係，且88年同意書所示使用借貸關係之目的已使用完畢，此經本院調取前案卷證核閱無誤。然88年同意書與系爭承諾書之標的既不相同，本件自不受前案認定之拘束。是被告合興水廠辯稱依前案判決結果足認本件係成立使用借貸契約等語，並無足採。

(2)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第421條第1項、第464條分別定義甚明。次按使用借貸與租賃，雖同為當事人約定一方以物交他方使用，但二者性質迥不相同。在使用借貸，應為無償。如係有償，不論其名稱如何，以及契約所用之文字如何，均不得謂非租賃(參閱最高法院46年台上字第519號、80年度台上字第78號、72年度台上字第835號判決要旨)。是當事人所支付者是否為租金？應以其支付是否為使用租賃物之對價而定，苟當事人合意以此等給付

01 作為使用租賃物之對價，即應成立租賃關係，不以其給
02 付數額確定，且與承租物之使用、收益相當為必要(最
03 高法院86年度台上字第1326號判決意旨可參)。又所謂
04 對價關係，係指雙方當事人所為給付，在主觀上互為依
05 存互為因果而有報酬關係而言。

06 (3)經查，依據系爭承諾書之記載及原告上開言詞辯論之陳
07 述，可見本件原告父親何美貞提供土地供被告合興水廠
08 興建儲水池及架設管線，並協調「除自來水廠用水外，
09 剩餘水量排出水庫外無條件供地主使用，往後自來水廠
10 不得異議」。依系爭承諾書之文義，僅係約定被告合興
11 水廠應將剩餘水量排出供地主無條件使用，被告合興水
12 廠使用系爭土地興建儲水池及鋪設管線，與其上開提供
13 水量予地主使用間並無互為依存、因果之關係，難認為
14 報酬關係，亦無契約成立或履行之牽連關係，依上說
15 明，自難認屬對價關係，而非屬雙務契約。至於原告辯
16 稱：於97年10月後，雙方約定使用土地之租金為每月50
17 00元等語，並提出帳戶交易明細為證(見本院卷第36-38
18 頁)。然原告已陳稱當時係因水源遭颱風沖毀，才會以
19 每月5000元作為漁產損失及地租補償等語，故上開每月
20 5000元款項，顯係因颱風造成損失後始發放，揆諸上開
21 說明，該每月5000元之款項與被告合興水廠使用系爭土
22 地間，仍無依存或因果關係，自亦難認屬於對價。綜
23 上，原告與被告合興水廠間，就531、425地號土地建築
24 系爭地上物及管線，應係成立使用借貸契約，原告主張
25 本件為租賃關係等語，應非可採。

26 4.原告又主張系爭地上物及管線占用系爭土地已達27餘年之
27 就，且已逾自來水設備10年之耐用年限，使用借貸目的已
28 使用完畢等語。然原告及被告合興水廠對於系爭地上物現
29 仍運作中乙節並無爭執，且經本院到場履勘，系爭地上物
30 確為使用中之水池，有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可證
31 (見本院卷第169頁、第216-17至216-21頁)。並參前案證

01 人劉昌米證述：系爭地上物為淨水池等語，且原告所提出
02 之空照圖亦註記系爭地上物為水廠淨水池(見本院卷第63
03 頁)。綜合上情，可見系爭地上物淨水功能仍再運作中，
04 且有持續供應附近民生用水，依系爭地上物及管線之現況
05 及現場照片，亦無任何建物或管線不堪使用之情事，可認
06 使用目的尚未完畢。因此，上開使用借貸契約既未定期
07 限，借貸之目的復尚未使用完畢，被告合興水廠自非無權
08 占有531、425地號土地，原告先位請求被告合興水廠拆除
09 地上物並返還無權占有之上開土地等語，自無足採。

10 5.再按自來水法所稱自來水事業，係指本法規定以經營自來
11 水為目的之事業；自來水事業對於代管或接管簡易自來水
12 事業，簡易自來水事業設備等所使用之土地，若使用年限
13 已達十年以上者，免辦理地上權或所有權移轉登記。自來
14 水事業可無償使用，並視為有地上權，自來水法第17條、
15 第110條之1第4項分別定有明文。而本件被告合興水廠非
16 自來水法第17條所定之自來水事業，自無上開規定之適
17 用。因此，原告備位聲明二請求終止被告合興水廠對53
18 1、425地號土地之地上權，並拆除地上物及返還占用之土
19 地等節，亦屬無據。

20 6.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，民法第179條定有明文；惟按民法第179條規定之不
22 當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之
23 利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因
24 所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源
25 取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得
26 利(最高法院108年台上字第568號判決意旨參照)。本件系
27 爭地上物係基於使用借貸關係而占用531、425地號土地，
28 且使用借貸關係存續中等節，業如前所認定，原告自無從
29 依租賃或地上權關係，請求被告合興水廠給付租金或地
30 租。且依上說明，被告合興水廠係基於使用借貸關係而占
31 有使用531、425地號土地，非無法律上之原因受利益，故

亦不成立不當得利，則原告先、備位聲明二分別依租賃、地上權及不當得利法律關係，請求被告合興水廠自109年1月1日起至返還土地止，按月給付原告5000元，亦非可採。

7.綜上，被告合興水廠對於系爭土地有使用借貸關係並且存續中，非無權占用，原告對被告合興水廠之先位、備位請求，均無理由，應予駁回。

(三)被告橫山鄉公所部分：

系爭地上物及管線均為被告合興水廠所建乙節，已如前述，被告橫山鄉公所對此即無任何處分權，且531、425地號土地遭系爭地上物及管線占用，亦無證據證明與被告橫山鄉公所有直接關聯，因此，原告備位聲明一、三請求被告橫山鄉公所終止地上權、拆除地上物、返還土地及給付租金、地租與不當得利等節，亦均無理由，應予駁回。

三、綜上所陳，原告主張被告等無權占用系爭土地而請求如附表所示，均無理由，應予駁回。原告假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 9 月 8 日
竹東簡易庭 法 官 黃世誠

附表

編號	原告聲明(詳見本院卷第269-275、331頁)	
1	先位聲明	1.被告合興水廠應將坐落531地號土地如附圖編號531(1)所示部分，面積為48.81平方公尺之系爭地上物，及425地號土地上如附圖編號◎所示系爭管線拆除，並將占用之土地返還原告。 2.被告合興水廠應自109年1月1日起至返還上開土地止，按月給付原告5000元，及其中於起訴即114年6月27日前發生者，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 3.願供擔保，請准宣告假執行。
2	備位聲明一	1.被告橫山鄉公所應將坐落531地號土地如附圖編號531(1)所示部分，面積為48.81平方公尺之系爭地上物，及425地號土地上如附圖編號◎所示系爭管線拆除，並將占用之土地返還原告。

01

		2.被告橫山鄉公所應自109年1月1日起至返還上開土地止，按月給付原告5000元，及其中於起訴即114年6月27日前發生者，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 3.願供擔保，請准宣告假執行。
3	備位聲明二	1.被告合興水廠對531、425地號土地之地上權應予終止。 2.被告合興水廠應將坐落531地號土地如附圖編號531(1)所示部分，面積為48.81平方公尺之系爭地上物，及425地號土地上如附圖編號◎所示系爭管線拆除，並將占用之土地返還原告。 3.被告合興水廠應自109年1月1日起至返還上開土地止，按月給付原告5000元，及其中於起訴即114年6月27日前發生者，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 4.願供擔保，請准宣告假執行。
4	備位聲明三	1.被告橫山鄉公所對531、425地號土地之地上權應予終止。 2.被告橫山鄉公所應將坐落531地號土地如附圖編號531(1)所示部分，面積為48.81平方公尺之系爭地上物，及425地號土地上如附圖編號◎所示系爭管線拆除，並將占用之土地返還原告。 3.被告橫山鄉公所應自109年1月1日起至返還上開土地止，按月給付原告5000元，及其中於起訴即114年6月27日前發生者，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 4.願供擔保，請准宣告假執行。

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 115 年 9 月 8 日

06

書記官 楊霽