

# 臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度旗簡字第181號

原告 安賃資產股份有限公司

法定代理人 林啊隆

訴訟代理人 黃國益律師

複代理人 吳宇翔律師

羅云瑄律師

被告 仙溪蘭若

法定代理人 釋天迺

訴訟代理人 朱立人律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○里○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○地號土地上，如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分之地上物均予拆除，並將該等地上物占用之土地騰空返還財政部國有財產署南區分署，由原告代為受領。

被告應給付原告新臺幣肆仟柒佰捌拾肆元，及自民國一一一年十月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一二年五月一日起至返還第一項土地予財政部國有財產署南區分署之日止，按月給付原告新臺幣參佰陸拾捌元。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆拾萬元為原告預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲

明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件原告起訴時，原請求：(一)、被告應將坐落高雄市○○區○○里○段0000○0000○0000地號土地上，如起訴狀附圖所示斜線部分之地上物拆除，並將土地騰空返還財政部國有財產署南區分署（下稱國財署南區分署），由原告代為受領；(二)、被告應給付原告新臺幣（下同）5,480元，及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；(三)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項占用土地予國財署南區分署之日止，按月給付原告1,370元。嗣於訴狀送達後，因本院囑託高雄市政府地政局旗山地政事務所（下稱旗山地政事務所）就原告訴請拆除之地上物範圍、面積進行測量，並經該所以民國112年3月22日高市地旗測字第11270195600號函文檢附111年12月28日土地複丈成果圖（即本判決之附圖，下同）到院，且原告請求相當於租金之不當得利金額有所異動，聲明遂變更為：(一)、被告應將坐落高雄市○○區○○里○段0000○0000○0000地號土地上，如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I之地上物拆除，並將土地騰空返還國財署南區分署，由原告代為受領（註：原告書狀雖將聲明按照不同地號土地分別臚列，但其請求拆除之地上物即為附圖所示之全部地上物，故為免繁雜，爰統一記載）；(二)、被告應給付原告12,493元，及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；(三)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項所示占用土地予國財署南區分署之日止，按月給付原告961元（見本院卷第295頁、第301至302頁）。經核原告前、後聲明所據，均係基於被告所有之地上物無權占用原告向國財署南區分署承租之土地此同一事實，僅依照測量結果、請求不當得利之期間、金額予以特定聲明，應與上揭規定相符，爰予准許。

二、原告主張：高雄市○○區○○里○段0000○0000○0000地號土地為國有，並由國財署南區分署進行管理，而原告於111

01 年3月17日已與國財署南區分署簽訂國有基地標租租賃契約  
02 書（下稱系爭租約），由原告以每年租金16,260元、20年訂  
03 約權利金332,211元，承租高雄市○○區○○里○段0000地  
04 號土地（使用面積全部）、高雄市○○區○○里○段0000地  
05 號土地（使用面積全部）、高雄市○○區○○里○段0000地  
06 號土地（使用面積約1148.6平方公尺）使用（下分別稱系爭  
07 2129、2130、2131土地，並就原告承租土地範圍合稱系爭土  
08 地），且租賃期間自111年4月1日起至131年3月31日止，是  
09 原告對系爭土地自有使用、收益之權利。惟系爭土地上，目  
10 前仍遭被告所有，如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、  
11 H、I部分之地上物（下合稱系爭地上物）無權占用，致原告  
12 無法使用、收益，且系爭土地出租人即國財署南區分署依法  
13 雖負有排除侵害，並將土地交付予原告使用之義務，卻怠於  
14 行使權利，為此，原告爰依民法第242條前段、第767第1項  
15 前、中段規定，代位國財署南區分署請求被告應將系爭地上  
16 物拆除，並騰空返還占用土地予國財署南區分署，由原告代  
17 為受領。再者，被告無權占用系爭地上物坐落範圍之土地，  
18 已受有相當於租金之不當得利，並使原告受有無法使用、收  
19 益之損害，則以系爭租約約定每年租金16,260元、20年訂約  
20 權利金332,211元，且系爭土地使用面積總計2838.6平方公  
21 尺為基礎計算，被告每占用1平方公尺之土地，每月應受有  
22 相當於租金之不當得利1元；又系爭地上物使用之面積範圍  
23 總計961平方公尺，被告每月自可獲得相當於租金之不當得  
24 利961元。因此，原告依民法第179條規定，可請求被告給付  
25 從111年4月1日原告承租系爭土地起算13個月（即至112年4  
26 月30日止），所受相當於租金之不當得利共12,493元（計算  
27 式：961元×13個月），且被告在返還占用之土地範圍予國財  
28 署南區分署並由原告代為受領前，亦應按月給付原告相當於  
29 租金之不當得利961元等語。聲明：(一)、被告應將坐落系爭  
30 土地上之系爭地上物拆除，並將土地騰空返還國財署南區分  
31 署，由原告代為受領；(二)、被告應給付原告12,493元，及自

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；(三)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項所示占用土地予國財署南區分署之日止，按月給付原告961元；(四)、願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告所有之系爭地上物雖有占用系爭土地之情形，但系爭2129土地先前由訴外人鄂傳命承租、系爭2130土地先前由訴外人劉文吉承租、系爭2131土地先前由訴外人林慶豐承租，被告係與該等承租人（含繼承人）簽立買賣契約書、讓渡契約書而合法取得系爭土地之使用權利後，才出資興建系爭地上物，自有使用、收益權利。再者，國財署南區分署將系爭土地出租予原告前，早已知悉被告在系爭土地上搭建系爭地上物，並將使用情況註明於標租公告上，而原告見此仍願投標承租系爭土地，自應承受國財署南區分署對系爭土地之權利限制；亦即，依民法第796條第1項前段、第796條之1第1項，國財署南區分署知悉被告有越界建築之情形，而未提出異議，不得請求被告拆除系爭地上物，而原告承租並代位國財署南區分署行使權利，自同不得請求被告拆除系爭地上物，僅得依民法第796條第1項後段，請求被告支付相當於法定租金之償金，以免有民法第148條權利濫用之情形發生。此外，原告請求相當於租金之不當得利數額，考量系爭土地均為袋地，對外無聯絡道路，且地處偏遠荒無人跡，更無任何經濟作物等情事，應認以土地申報地價之年息3%乘以占用面積計算為適宜，原告超出此範圍請求之相當於租金不當得利數額，應無理由等詞置辯。聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)、原告主張系爭土地為國有，並由國財署南區分署進行管理，而原告於111年3月17日與國財署南區分署簽訂系爭租約，以每年租金16,260元、20年訂約權利金332,211元，承租系爭土地以使用、收益，租賃期間自111年4月1日起至131年3月31日止，但系爭土地現遭被告所有之系爭地上物占用，致使

原告無法使用、收益等節，已提出土地登記第二類謄本、公證書暨國有基地標租租賃契約書、系爭土地、地上物之航照圖暨現場照片等件為證（見本院卷25至34頁、第41至45頁、第319至323頁），並有本院囑託旗山地政事務所就系爭地上物坐落土地範圍實施測量之附圖可參（見本院卷第269頁），且上情均為被告所不否認（見本院卷第190頁、第257頁），僅以前詞抗辯其有合法占用權源或原告不得訴請拆除（此部分被告辯解不可採之理由，詳後述），是此部分事實，先堪審認。

(二)、系爭土地目前遭被告所有之系爭地上物占用，已如前述，而原告雖僅為系爭土地之承租人而非所有權人，但出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人請求返還，以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保全自己債權自得代位行使之；且債權人代位行使債務人對於第三人之請求權，得為代位受領，已據最高法院以47年度台上字第1815號、89年度台上字第634號判決意旨闡述甚詳。因此，本件原告向國財署南區分署投標承租系爭土地時，該署既已於標租公告上載明：系爭土地均以現況辦理標租，地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用，國財署南區分署不負責騰空點交及瑕疵擔保之責等語明晰（見本院卷第54頁），且國財署南區分署經本院告知訴訟後（見本院卷第199至201頁），迄至言詞辯論終結前，亦未見有何參與訴訟或主張權利之情況，則原告主張國財署南區分署有怠於行使權利之情事，致原告租賃權受有損害，故原告為保全自己債權，得依民法第242條前段，代位國財署南區分署提起本訴，亦屬有據。從而，本院自須判斷原告承租之系爭土地，是否有遭被告所有之系爭地上物無權占用，而使原告得代位國財署南區分署行使民法第767條第1項規定之情形。

(三)、被告就其所有之系爭地上物占用系爭土地，固引前詞抗辯乃有權占用，或依民法第796條第1項規定原告不得訴請拆除云

云，惟：

- (1)、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條已有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對占有之事實無爭執，僅抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。
- (2)、查被告固抗辯：系爭2129土地先前由鄂傳命承租、系爭2130土地先前由劉文吉承租、系爭2131土地先前由林慶豐承租，被告係與該等承租人（含繼承人）簽立買賣契約書、讓渡契約書而合法取得系爭土地之使用權利後，才出資興建系爭地上物，其有使用、收益之權利云云，並提出不動產買賣契約書、土地讓渡合約書、切結書、讓渡契約書等件為據（見本院卷第117至123頁、第127至135頁）。然而，被告縱有與系爭土地先前承租人簽訂契約，並得該等承租人同意而使用系爭土地，進而興建系爭地上物，要屬被告與系爭土地先前承租人間之債權契約，本無足拘束契約以外之第三人即系爭土地之管理機關國財署南區分署，是被告執此抗辯其有合法使用權源，已有未洽。再者，系爭土地之使用分區暨使用地類別，均為山坡地保育區、農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款之耕地，此有土地登記第二類謄本可查（見本院卷第25至27頁），而先前承租系爭土地之鄂正貴（即鄂傳命之繼承人）、林慶豐等人，亦係依耕地三七五減租條例之規定，與國財署南區分署簽訂國有耕地租賃契約書，並承諾承租系爭土地均係用以自任耕作使用，倘有違反，租約無效；嗣因國財署南區分署查知系爭土地之先前承租人均未自任耕作，遂以耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定：「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租」，函知系爭土地先前承租人之租約均屬無效等各節，同有國財署南區分署112年1月5日台財產南改字第11125024420號函文暨檢附資料可查（見本院卷第207至208頁、第215至232頁）。是以，系爭土地先前承租人自國財署

01 南區分署承租系爭土地並得以使用、收益之範圍，既僅限自  
02 任耕作，且不得將耕地一部或全部轉租、轉讓或借與他人使  
03 用（此等做法均屬未自任耕作，可見內政部93年3月10日台  
04 內地字第0930066140號函），則其等自無任何權利可轉讓予  
05 被告，亦無從使被告取得在系爭土地搭建系爭地上物而非耕  
06 作使用之正當權源。況系爭土地先前承租人之權利，既均因  
07 租約無效而不存在，有如前載，被告無視於此，仍以前詞抗  
08 辯其有合法占用系爭土地之權利，所述當無足取。

09 (3)、另被告固抗辯：國財署南區分署出租土地予原告前，已知悉  
10 被告在系爭土地上搭建系爭地上物，卻未提出異議，依民法  
11 第796條第1項前段、第796條之1第1項規定，不得請求被告  
12 拆除系爭地上物，且原告承租並代位國財署南區分署行使權  
13 利，自同不得請求被告拆除系爭地上物，僅得依民法第796  
14 條第1項後段，請求被告支付相當於法定租金之償金，以免  
15 有民法第148條權利濫用之情形發生等詞。然而：

16 ①、土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地  
17 所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其  
18 房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
19 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或  
20 一部之移去或變更；前二條規定，於具有與房屋價值相當之  
21 其他建築物準用之，民法第796條第1項前段、第796條之1第  
22 1項前段、第796條之2規定固有明文。但所謂土地所有人建  
23 築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之  
24 人在自己土地建築房屋，僅一部分逾越疆界者而言，若所建  
25 之房屋僅約一半在自己土地之上，乃至全部建築於他人土地  
26 者，即與越界建築之情形不符，自無適用民法第796條、第7  
27 96條之1規定之餘地（最高法院28年上字第634號、107年度  
28 台上字第644號判決意旨參照）。

29 ②、經查，被告所有之系爭地上物分別坐落在系爭土地上，且依  
30 使用情形可分為附圖所示編號A、B、C、D之房屋、編號E之  
31 水泥步道區、編號F之棚架區、編號G之蘭花區、編號H之倉

庫區、編號I之水塔區，此有本院勘驗筆錄暨附圖可查（見本院卷第257至259頁、第269頁），而其中附圖所示編號A、B、C、E、F、G、H部分之地上物，均係地上物之本體完全坐落在系爭土地之範圍，亦有附圖暨現場照片對照可參（見本院卷第269頁、第319至323頁），顯非土地所有人或其他有利用土地權利之人在自己土地建築房屋，僅一部分逾越疆界致占用系爭土地之情況，是附圖所示編號A、B、C、E、F、G、H部分之地上物，依上開說明，本無適用民法第796條、第796條之1規定有關越界建築可免為全部或一部之移去或變更之餘地，被告執此抗辯，自有誤會。再者，如附圖所示編號D、I之房屋、水塔（使用照片見本院卷第320頁、第323頁），雖各僅有部分範圍坐落在系爭土地上，但被告當初在系爭土地上搭建系爭地上物，係與系爭土地先前承租人簽訂受讓租賃權利之契約後才開始占用，既據被告自承在卷（見本院卷第190至191頁），此自可知被告逾越地界搭建地上物之初，即係有意為之，而非因過失致不知逾越地界之情形，是審諸民法第796條、第796條之1有關越界建築後，土地所有權人不得請求拆除之前提，應以占用人非因故意或重大過失而逾越地界為限，則被告在故意逾越地界之情形下，自同無就附圖所示D、I部分之房屋、水塔主張越界建築之餘地。更遑論，附圖所示D、I部分之房屋、水塔，雖非全部占用系爭土地之範圍，但以附圖、現場照片對照觀之（見本院卷第269頁、第320頁、第323頁），亦可知該等房屋、水塔係有一半，乃至以上之比例坐落系爭土地之範圍，此顯然與僅有部分逾越疆界之越界建築情形有別。從而，被告就系爭地上物占用系爭土地，抗辯有民法第796條第1項、第796條之1第1項規定之適用，並謂原告代位國財署南區分署之權利，不得訴請拆除，所辯自無足採。

(4)、此外，被告固爭執如容任原告訴請拆除系爭地上物，將會有民法第148條權利濫用之情形發生等詞。但系爭土地均屬耕地，依法不得作為興建房屋、水泥步道、倉庫、水塔等用途

01 使用，有如前述，被告占用系爭土地搭建該等性質之地上  
02 物，本難認有何正當權利或公共利益須予保障。再者，原告  
03 確實已向國財署南區分署取得系爭土地之承租權利，而國財  
04 署南區分署就被告占用土地之情形，怠於排除，原告遂代位  
05 請求，亦屬其權利之適法行使，尚無從認有何濫用權利之情  
06 況，是被告執以前詞爭執，同無足取。

07 (四)、綜上，系爭土地為國有，由國財署南區分署進行管理，並已  
08 出租予原告進行使用收益，現遭被告所有之系爭地上物占  
09 用，又被告抗辯其占有使用之正當權源，或原告不得訴請拆  
10 除系爭地上物之理由，均無足取，有如前述，則原告在國財  
11 署南區分署怠於行使權利之情形下，依民法第242條前段、  
12 第767條第1項前段、中段規定，代位請求被告應將系爭地上  
13 物拆除，並將占用之土地騰空返還予國財署南區分署，由原  
14 告代為受領，自屬有據。

15 (五)、另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
16 益，民法第179條前段定有明文。而無權占用他人使用、收  
17 益之土地，應足認占有人可獲得相當於租金之利益，此乃社  
18 會一般之通念。本件被告所有之系爭地上物，乃無權占用系  
19 爭土地，且原告已透過系爭租約取得系爭土地之使用、收益  
20 權利，迭如前述，則依上開規定，原告請求被告應給付系爭  
21 地上物占用系爭土地之面積，從111年4月1日其承租系爭土  
22 地起算13個月（即至112年4月30日止），所受相當於租金之  
23 不當得利，暨被告在返還占用之土地範圍予國財署南區分署  
24 並由原告代為受領前，亦應按月給付原告相當於租金之不當  
25 得利，自均認有憑。又系爭土地坐落高雄市甲仙區，使用分  
26 區及使用地類別為山坡地保育區、農牧用地，且使用現況除  
27 被告以系爭地上物占用部分外，其餘則是鋪設草皮、放置盆  
28 栽等雜物，除有土地登記謄本可查外（見本院卷第25至27  
29 頁），另經本院勘驗無誤（見本院卷第259頁），是本院審  
30 酌系爭土地所在位置、使用現況、鄰近繁榮程度、生活環境  
31 等一切因素，並考量系爭土地申報地價僅為每平方公尺50

元、210元，暨原告係以年租金16,260元向國財署南區分署承租使用系爭土地之全部等情後，認原告可請求相當於租金之不當得利，應以系爭土地申報地價之年息5%計算，方稱妥適。從而，原告依民法第179條規定，得向被告請求系爭地上物占有系爭土地之範圍，所受相當於租金不當得利數額，每月應為368元【計算式：（系爭2129土地總占用面積為195平方公尺×土地申報地價每平方公尺50元×年息5%÷12個月）＋（系爭2130土地總占用面積為515平方公尺×土地申報地價每平方公尺50元×年息5%÷12個月）＋（系爭2131土地總占用面積為251平方公尺×土地申報地價每平方公尺210元×年息5%÷12個月）÷每月368元】，且原告請求被告給付從111年4月1日原告承租系爭土地起算13個月（即至112年4月30日止），相當於租金之不當得利數額，合計可請求額應為4,784元（計算式：每月368元×13個月＝4,784元）。

(六)、末以，原告請求不當得利之數額時，雖主張應以系爭租約所約定之每年租金16,260元、20年訂約權利金332,211元，且系爭土地使用面積總計2838.6平方公尺為基礎計算，進而認被告每占用1平方公尺之土地，每月應受有相當於租金之不當得利為1元等詞。然而，依不當得利法則請求返還不當得利，得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，而非以請求人所受損害若干為準。查原告向國財署南區分署承租系爭土地，固應支出20年訂約權利金332,211元，有系爭租約存卷可查（見本院卷第31頁），但該等訂約權利金乃原告依系爭租約而須給付國財署南區分署之款項，本非被告占用系爭土地可得之租金利益；又原告承租系爭土地所需支付之年租金16,260元，即係國財署南區分署依照系爭土地全部面積乘以土地申報地價之年息5%計算所得之數額，亦有系爭租約存卷可參（見本院卷第31頁）。是以，被告占用系爭土地可得相當於租金之利益，以占用面積乘以土地申報地價之年息5%計算，自無不當，原告逕將訂約權利金之數額納入，並謂此同係被告所受之租金利益，尚無可採。此外，原告聲明

第3項請求被告應按月給付相當於租金之不當得利數額，雖主張起算日係從起訴狀繕本送達翌日起算，但本件起訴狀繕本送達翌日為111年10月13日，有送達證書可查（見本院卷第91頁），而原告聲明第2項請求相當於租金之不當得利之期間，即已包含從111年4月1日計算至112年4月30日之13個月，迭如前述，是原告就聲明第3項之按月給付不當得利起算日，自應將之與聲明第2項重疊部分扣除，而僅得從112年5月1日起算；逾此範圍，難認有理。

五、綜上所述，原告依民法第242條前段、第767條第1項前、中段規定，代位國財署南區分署請求被告應將系爭地上物拆除，並將該等地上物占用之系爭土地騰空遷讓返還予國財署南區分署，並由原告代為受領，另依民法第179條前段規定，請求被告應給付4,784元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年5月1日起至騰空返還占用之土地範圍予國財署南區分署並由原告代為受領之日止，應按月給付原告368元，屬有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。

六、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序為被告敗訴之判決，原告雖為假執行宣告之聲請，依同法第389條第1項第3款規定，仍由本院依職權宣告。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依附，爰予駁回。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，依法尚無不合，爰依占用之土地面積、公告現值等依據，酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 6 月 29 日  
旗山簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日

03 書 記 官 陳秋燕