

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第153號

上訴人 仙溪蘭若

法定代理人 釋天迺

訴訟代理人 陳順得律師

朱立人律師

被上訴人 安賃資產股份有限公司

法定代理人 林啊隆

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國112年6月29日本院旗山簡易庭111年度旗簡字第181號第一審判決提起上訴，本院於113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○里○段0000○0000○0000地號土地係中華民國所有，由訴外人財政部國有財產署（下稱國產署）管理。伊於民國111年3月17日向國產署南區分署承租2129地號土地（全部範圍）、2130地號土地（全部範圍）及2131地號土地（其中約1148.6平方公尺）（下合稱系爭土地），租賃期間自111年4月1日起至131年3月31日，並簽有國有基地標租租賃契約書（下稱系爭租約）。系爭土地遭上訴人興建如附圖所示A、B、C、D、E、F、G、H、I等地上物（下合稱系爭地上物）而無權占有，致伊無法使用收益。然國產署怠於向無權占有系爭土地之上訴人行使返還請求權，除去系爭地上物，爰依民法第242條、第767條第1項、第179條等規定，求為命上訴人將系爭土地上之系爭地上物除去，返還所占用土地予國產署南區分署，而由伊代為受領，並請求上訴人給付自伊承租系爭土地之日起即11

01 1年4月1日起至112年4月30日止占用土地之不當得利新臺幣
02 (下同)12,493元，以及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還
03 所占用土地之日止，按月給付不當得利961元等語，求為判
04 決：(一)上訴人應將系爭地上物拆除，並將所占用土地騰空返
05 還國產署南區分署，由被上訴人代為受領。(二)上訴人應給付
06 被上訴人12,493元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自起訴狀繕本
08 送達翌日起至騰空返還第(一)項所示占用土地予國產署南區分
09 署之日止，按月給付被上訴人961元。(四)願供擔保，請准宣
10 告假執行。【原判決命上訴人應將系爭地上物拆除，並將該
11 部分占用土地騰空返還予國產署南區分署，由被上訴人代為
12 受領，暨命上訴人應給付被上訴人不當得利4,784元之本
13 息，暨應自112年5月1日起至返還前揭土地予國產署南區分
14 署之止，按月給付被上訴人368元，另駁回被上訴人其餘之
15 訴。上訴人就其敗訴部分，提起上訴。被上訴人對其敗訴部
16 分（即其餘請求上訴人給付相當租金不當得利部分），未聲
17 明不服，不在本院審理範圍，茲不贅述】。

18 二、上訴人則以：伊所有之系爭地上物雖占用系爭土地，惟2129
19 土地前由訴外人鄂傳命承租、2130土地前由訴外人劉文吉承
20 租、2131土地前由訴外人林慶豐承租，伊係與前揭承租人
21 （含繼承人）（下合稱系爭承租人）簽立買賣契約書、讓渡契
22 約書，取得系爭土地之使用權後，方出資興建系爭地上物，
23 伊就系爭土地自有使用收益之權。國產署南區分署將系爭土
24 地出租予被上訴人之前，早已知悉伊於其上搭建系爭地上
25 物，並將伊之使用情況載明於標租公告，被上訴人知悉此事
26 猶投標承租系爭土地，自應承受國產署對系爭土地用益權能
27 所受之限制，亦即依民法第796條第1項前段、第796條之1第
28 1項規定，國產署南區分署知悉伊有越界建築之情事，而未
29 提出異議，即不得請求伊拆除系爭地上物，被上訴人代位行
30 始者為國產署南區分署之物上請求權，應同受限制，以免有
31 民法第148條權利濫用之情形發生。被上訴人請求相當於租

01 金之不當得利數額，考量系爭土地均為袋地，對外無聯絡道
02 路，且地處偏遠荒無人跡，更無任何經濟作物等情事，應認
03 以土地申報地價之年息3%計算為適宜等語，並於本院補
04 稱：國產署南區分署並無怠於行使權利，亦未陷於無資力，
05 被上訴人自不得代位國產署南區分署請求伊拆屋還地。伊自
06 84年間起占用系爭土地迄至110年2月2日收受國產署南區分
07 署函告知伊違法使用國有土地，國產署南區分署在此26年內
08 長期沉默，未向伊請求排除侵害及返還土地，且向伊收取租
09 金，已引起伊之正當信賴，以為國產署南區分署不欲向伊請
10 求排除侵害並返還土地，應對於伊之信賴加以保護，而有權
11 利失效理論之適用，國產署南區分署不得對伊行使民法第76
12 7條所定所有物返還請求權，被上訴人向國產署南區分署承
13 租土地，亦不得代位國產署南區分署行使權利等語資為抗
14 辯。並聲明：(一)被上訴人於原審之訴駁回。(二)如受不利判
15 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、原審判決命(一)上訴人應拆除系爭地上物，將所占用之土地騰
17 空返還國產署南區分署，由被上訴人代位受領；(二)上訴人應
18 給付被上訴人4,784元之本息，及自112年5月1日起至騰空返
19 還所占用土地予國產署南區分署之日止，按月給付被上訴人
20 368元，並為准、免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘請
21 求。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴
22 人部分廢棄；(二)上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執
23 行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。(原審
24 駁回被上訴人其餘不當得利之請求，被上訴人未提起上訴，
25 已告確定)。

26 四、本院於113年1月4日準備程序期日協同兩造彙整不爭執及爭
27 執事項如下(本院卷第121至123頁)：

28 (一)不爭執事項：

29 1.坐落高雄市○○區○○里○段0000○0000○0000地號土
30 地係中華民國所有，由國產署管理。

31 2.國產署南區分署與被上訴人於111年3月17日簽訂系爭租

約，將系爭土地出租予被上訴人，約定租賃期間自111年4月1日起至131年3月31日（原審卷第209至214頁）。

3.系爭地上物係上訴人所有，占用被上訴人所承租系爭土地上如附圖所示A、B、C、D、E、F、G、H、I等部分土地。

4.國產署未曾訴請上訴人拆除系爭地上物及返還該部分土地。

(二)爭執事項：

1.被上訴人依第242條規定代位國產署，依民法第767條第1項規定請求上訴人拆除系爭地上物，並請求上訴人騰空返還所占用之土地，有無理由？

2.被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付占用土地之相當於租金之不當得利，有無理由？

五、本院論斷：

(一)被上訴人依第242條規定代位國產署，依民法第767條第1項規定請求上訴人拆除系爭地上物，並請求上訴人騰空返還所占用之土地，有無理由？

1.被上訴人主張其承租系爭土地，上訴人興建之系爭地上物，無權占有系爭土地，爰主張代位國產署，請求上訴人拆除系爭地上物，並騰空返還所占用土地予國產署南區分署，由被上訴人代為受領，及請求上訴人給付占用系爭土地相當租金之不當得利等語，然為上訴人所否認，並以前詞抗辯。

2.上訴人得依民法第242條規定代位國產署行使物上請求權：

(1)按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態」，民法第423條定有明文。查國產署南區分署將系爭土地出租予被上訴人，有系爭租約第1條可稽（原審卷第211頁），則國產署南區分署負有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義

務，堪認被上訴人於系爭租賃關係存續中，對國產署有該項租賃物保持請求權。

(2)又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，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85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查上訴人對於在系爭土地興建系爭地上物之事實，並不爭執。至於其所辯2129土地先前由鄂傳命承租、2130土地先前由劉文吉承租、2131土地先前由林慶豐承租，上訴人因與系爭承租人簽立買賣契約書、讓渡契約書等，合法取得系爭土地之使用權利後，才出資興建系爭地上物，就系爭土地有使用收益之權利等語，雖據提出不動產買賣契約書、土地讓渡合約書、切結書、讓渡契約書等件為證（原審卷第117至123頁、第127至135頁），惟上訴人與系爭承租人間簽訂之買賣契約書、土地讓渡合約書、切結書、讓渡契約書，乃彼等間之債權契約，基於債之相對性，不得拘束國產署。

(3)另按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。」。依卷附土地登記第二類謄本所示，系爭土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地（原審卷第25至27頁），乃農業發展條例第3條第11款之耕地。鄂正貴（即鄂傳命之繼承人）、林慶豐等人係依耕地三七五減租條例規定，與國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。嗣因國產署南區分署查知，鄂正貴、林慶豐未自任耕作，函知對其2人之租約均屬

無效；且2130地號土地於111年4月1日以前未出租各節，有國產署南區分署112年1月5日台財產南改字第11125024420號函及所附資料可稽（原審卷第207至208頁、第215至232頁）。從而，鄂正貴、林慶豐自國產署南區分署承租系爭土地後，既有未自任耕作之情事，其等與國產署南區分署間之租賃契約當然歸於無效，鄂正貴、林慶豐對於系爭土地自無本於與國產署南區分署間之租賃契約所生使用收益之權利可轉讓予上訴人。另2130地號土地歷來之管理機關於111年4月1日以前未出租該土地，上訴人亦無從自劉文吉處受讓2130地號土地之使用權。據上所述，上訴人執其對系爭承租人受讓系爭土地使用權之契約約定抗辯其得合法占用系爭土地，核無足採。此外，上訴人復未舉證證明其與國產署間就系爭土地有何合法使用權源，足認上訴人所興建之系爭地上物無權占有系爭土地，國產署南區分署經管系爭土地，自有依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物及返還所占用土地之權利。

(4)再按「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」、「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利」，民法第767條第1項、第242條分別定有明文。復按「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，並應向第三人行使其返還請求權以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保全自己債權得代位行使之，此觀民法第423條及第242條之規定自明。」（最高法院87年度台上字第943號裁定意旨參照）。查系爭土地為上訴人興建之系爭地上物無權占有，致被上訴人無法使用收益系爭土地，顯見國產署南區分署未交付被上訴人合於所約定使用之租

01 賃物。再查，國產署南區分署就上訴人無合法權源占
02 有使用系爭土地，於系爭土地出租予被上訴人後，未
03 對上訴人行使返還請求權，排除系爭地上物，僅於11
04 0年11月9日標租公告記載：「標租不動產，本分署不
05 辦理點交，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由
06 得標人自行處理並負擔相關費用。」等語(本院卷第1
07 68至169頁)，堪認國產署怠於向無權占有系爭土地之
08 上訴人行使前揭請求權，以致被上訴人未取得合於約
09 定使用收益狀態之租賃物，被上訴人為保全其對國產
10 署南區分署之租賃債權，自得代位對上訴人行使物上
11 請求權。至於上訴人所提出國產署南區分署發函通知
12 上訴人繳納占用系爭土地之不當得利之使用補償金，
13 非屬國產署南區分署對上訴人行使返還請求權，排除
14 系爭地上物之權利行使。從而，被上訴人本於現存與
15 國產署南區分署間之系爭土地租賃法律關係，依民法
16 第242條規定，代位國產署請求上訴人將系爭土地之
17 地上物除去，返還系爭土地予國產署南區分署，由其
18 代為受領，即屬有據。

19 (5)上訴人再抗辯國產署並未陷於無資力，被上訴人不得
20 行使代位權等語。惟按「債務人怠於行使其權利時，
21 債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。
22 民法第242 條本文規定甚明。基此，代位權之行使，
23 須債權人如未代位行使債務人之權利，其債權即有不能
24 受完全滿足清償之虞時，始得為之。倘債之標的與
25 債務人之資力有關，如金錢之債，則代位權之行使，
26 應以債務人陷於無資力或資力不足為要件」(最高法院
27 110年度台上字第915號判決意旨參照)。查本件被
28 上訴人代位國產署行使物上請求權，並非金錢之債，
29 依前揭說明，不以國產署陷於無資力為要件，上訴人
30 執此抗辯，亦無足採。

31 (6)上訴人又抗辯其自84年間起占用系爭土地迄110年2月

2日收受國產署南區分署函，通知其違法使用國有土地，國產署在此26年期間長期沉默未要求其拆屋還地，且向伊收取使用補償金，已使伊正當信賴國產署不欲對其請求拆屋還地，應對伊之信賴加以保護，而有權利失效理論之適用，被上訴人係承租人，代位國產署行使權利，應同受限制等語。按權利之行使，不得違反公共利益、或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。次按行使債權，應依誠實及信用方法。苟權利人在相當期間內不行使其權利，依相關特別情事，已足以使義務人正當信任權利人不欲其履行義務者，該權利人即不得再主張其權利，始符誠信原則之本旨（最高法院98年度台上字第43號判決意旨參照）。又權利原得自由行使，義務本應隨時履行，故權利失效是一種特殊例外的救濟方法，適用之際，宜特別慎重。就要件言，必須有權利在相當期間內不行使之事實，並有特殊情況，足使義務人正當信任權利人已不行使權利，或不欲其履行義務，致權利之再為行使有違誠信原則，而使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，尚不能以權利人單純緘默或不行使權利，即謂權利失效而限制權利人行使權利。查系爭土地登記為中華民國所有，由國產署管理，上訴人從未與國產署南區分署間成立租賃、使用借貸契約，或取得其他合法占用系爭土地之權源，上訴人占有系爭土地既無合法權源，自能預期將返還土地，並無信賴國產署容任其繼續占有使用之理，又國產署南區分署向上訴人收取土地使用補償金時，僅係因上訴人無權占用系爭土地，而收取不當得利，縱未一併請求拆屋還地，僅係為未行使權利，並不當然可認定國產署南區分署已同意上訴人得使用系爭土地，是上訴人以國產署未行使物上請求權，抗辯被上訴人代位國產署行使

01 物上請求權違反誠信原則，有權利濫用情事，且因權
02 利失效而不得行使權利等語，即無足採。另查，被上
03 訴人向國產署南區分署承租系爭土地，於111年3月17
04 日簽訂系爭租約，約定租賃期間自111年4月1日起，
05 為期20年，被上訴人合法承租系爭土地，本得使用、
06 收益該土地，被上訴人提起本件訴訟乃合法權利之行
07 使。復查，上訴人興建系爭地上物坐落於系爭土地，
08 不惟使國產署所管理國有土地之所有權權能遭侵害，
09 亦使被上訴人承租該範圍之系爭土地使用、收益權能
10 喪失，且無法完整利用系爭土地，妨害其租賃權之行
11 使，被上訴人為自己租賃權完整之利益而代位國產署
12 行使物上請求權，縱拆除系爭地上物及返還土地將對
13 上訴人產生一定之損害，既非以損害他人為主要目
14 的，即不構成權利濫用，亦無悖於誠信原則。

15 3. 本件並無民法第796條第1項、第796條之1第1項之適
16 用：

17 (1) 按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
18 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請
19 求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所
20 受之損害，應支付償金。土地所有人建築房屋逾越地
21 界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共
22 利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。
23 但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第79
24 6條第1項、第796條之1第1項固定有明文。惟上揭規
25 定之立法意旨在維護房屋及與房屋有相當價值建築物
26 之社會經濟，故僅適用於房屋一部分建於他人土地上
27 之情形，倘為「房屋整體以外」越界加建之建物或地
28 上物，經鄰地所有人請求拆除之情形，原無礙所建房
29 屋之整體，自無適用上開規定之餘地。查如附圖所示
30 E部分水泥步道區、F棚架區、G蘭花區、H倉庫區及I
31 水塔等地上物(如原審卷第321至323頁照片所示)，並

01 非房屋或與房屋有相當價值建築物，揆諸上揭說明，
02 自無民法第796條第1項、第796條之1第1項規定之適
03 用。

04 (2)再按民法第796條第1項、第796條之1第1項規定之適
05 用，以土地所有人建築房屋「非因故意或重大過失」
06 而逾越地界者為限，始有該規定之適用，且所謂土地
07 所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有
08 利用土地權利之人在自己土地建築房屋，僅一部分逾
09 越疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之
10 上，乃至全部建築於他人土地者，即與越界建築之情
11 形不符，自無適用上揭規定之餘地。查上訴人自承其
12 係向系爭承租人購買系爭土地之使用權後，始在系爭
13 土地上興建系爭地上物等語（原審卷第190至191
14 頁），足見上訴人於興建系爭地上物之始，即有意越
15 界，並非因過失致不知逾越地界。再者，上訴人所有
16 之系爭地上物中如附圖所示編號E、F、G、H等地上物
17 之全部範圍均位於系爭土地上，有附圖及現場照片可
18 參（原審卷第269頁、第319至323頁），顯非土地所
19 有人或其他有利用土地權利之人在自己土地建築房
20 屋，僅一部分逾越疆界致占用鄰地即系爭土地之情
21 況。依上說明，本件自無民法第796條第1項、第796
22 條之1第1項規定適用之餘地，上訴人援引上揭規定抗
23 辯國產署應容忍系爭地上物占用系爭土地，不得要求
24 其拆除，且被上訴人向國產署南區分署承租系爭土
25 地，亦應同有上揭規定之適用等語，與上揭規定之要
26 件未合，自無足採。

27 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付占用土地
28 之相當於租金之不當得利，有無理由？

29 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
30 其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人
31 之不動產，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年台上字第1695號裁判意旨參照）。

2. 查上訴人所有之系爭地上物無權占用系爭土地，自屬無法法律上原因而受有利益，致被上訴人於承租系爭土地後受有無法使用該部分土地之損害，是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自被上訴人承租系爭土地之日即111年4月1日起至騰空返還上開所占用土地之日止無權占用系爭土地之相當於租金之不當得利，核有所據。經查，系爭土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，除上訴人所建系爭地上物外，其餘土地上係鋪設草皮、放置盆栽等雜物，有系爭土地登記謄本可稽（原審卷第25至27頁），並經原審至現場勘驗，有勘驗筆錄及現場照片附卷可憑（原審卷第257至258頁、第319至323頁）。是審酌系爭土地所在位置、上訴人之使用現況、鄰近繁榮程度及周遭環境等一切因素，及依系爭租約第4條約定，被上訴人與國產署南區分署間所約定租金數額以申報地價總額之5%計算等情，認被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利以系爭土地申報地價之年息5%計算，始為適當；至於上訴人所辯應以申報地價之年息3%計算一節，低於被上訴人承租系爭土地之租金數額，不足為採。從而，以上訴人以系爭地上物占用系爭土地之面積，按其申報地價年息5%計算，上訴人按月應給付不當得利368元【計算式：（申報地價50元×2129地號土地占用面積195平方公尺×5%÷12個月）＋（申報地價50元×2130地號土地占用面積515平方公尺×5%÷12個月）＋（申報地價210元×2131地號土地占用面積251平方公尺×5%÷12個月）＝368元】，則被上訴人請得求上訴人給付自111年4月1日起算13個月即至112年4月30日止之不當得利合計4,784元（計算式：368元×13＝4,784），另被上訴人得請求上訴人自112年5月1日起至騰空返還所占用土地之日止按月給付不當得利368元。

01 六、綜上所述，被上訴人依民法第242條、第767條第1項規定，
02 請求上訴人拆除系爭土地上之地上物，並騰空返還所占用土
03 地予國產署南區分署，而由被上訴人代為受領，及依民法第
04 179條規定，請求上訴人給付4,784元，暨自起訴狀繕本送達
05 翌日即111年10月13日(原審卷第91頁)起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息，以及自112年5月1日起至騰空返還占
07 用之土地予國產署南區分署並由被上訴人代位受領之日止，
08 按月給付368元，均為有理由，應予准許。原審就上開應准
09 許之部分，為上訴人敗訴之判決，並分別諭知供擔保後，
10 得、免假執行，均核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不
11 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
13 斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論敘。本
14 件訴訟於113年3月6日言詞辯論終結，上訴人於同年月13日
15 具狀以被上訴人依民法第242條規定代位國產署行使物上請
16 求權，應審視是否符合第242條之要件((一)被上訴人與國產署
17 間有債權債務關係存在；(二)國產署對上訴人有可得行使之債
18 權存在；(三)被上訴人與國產署間，其債權有不能受完全滿足
19 而有保全債權之必要；(四)國產署需陷於無資力或資力不
20 足)，且應由被上訴人負舉證之責為由，聲請再開辯論，因
21 卷內事證已明，且屬法院依職權適用法律，自無再開辯論之
22 必要。另上訴人指稱其係系爭土地之合法使用人，國產署南
23 區分署辦理系爭土地之標租程序，致其未能得標，損及其權
24 益，其已請求監察院進行調查等語，按租賃係契約之一種，
25 必須雙方當事人意思表示一致，始得成立，國產署南區分署
26 既未與上訴人締結租賃契約，上訴人不得執前詞據為其目前
27 得合法占有系爭土地之依據。

28 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

30 民事第二庭審判長法官 謝文嵐

31 法官 許家菱

01

法 官 許慧如

02

以上正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

05

書記官 林榮志