臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第705號

原告 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 蔡長林律師

複代理人 許景棠律師

被告 林永成

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○地號土地上如附圖所示編號2687(2)部分(面積三十二平方公尺)土地上之樹木剷除，及將該部分土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸仟陸佰叁拾柒元。

被告應給付原告新臺幣肆拾壹元，及自民國一百一十三年七月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年五月一日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告依第一項土地占用面積乘以當期正產物甘藷之單價乘以單位面積正產物收穫量(每公頃七四二三公斤)再乘以千分之二五〇及除以十二個月計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之九九九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地

01 (下稱系爭土地)係原告經營之國有土地。兩造於民國104
02 年1月20簽訂國有耕地租賃契約書(下稱系爭租約),約定由
03 被告向原告承租系爭土地中如附圖一所示黃色區域面積0.20
04 01公頃之土地,租賃期間自103年10月1日起至112年12月31
05 日止。詎被告自104年度起即未繳納租金,原告曾以111年8
06 月30日台財產南處字第11150027160號函(下稱111年8月30日
07 函)催告被告繳納及屆期不繳納,將終止系爭租約,被告仍
08 未繳納,被告已積欠達2年以上之租金,原告乃以112年1月1
09 8日台財產南處字第11200009080號函(下稱112年1月18日函)
10 通知被告終止系爭租約,上開函文於同年1月31日送達被
11 告。系爭租約終止後,被告自112年2月1日起就系爭土地核
12 屬無權占有,爰依民法第455條、第767條第1項前、中段規
13 定及系爭租約第四條第(二十一)點第1項約定,請求被告將
14 如附圖所示編號2687(2)部分土地(下稱系爭占用土地)上之樹
15 木刨除,及將該部分土地返還原告,並由本院擇一為有利原
16 告之判決。被告迄今未給付109年1月1日起至111年12月31日
17 止之租金,依民法第439條規定及系爭租約第四條第(二十一)
18 點第2項約定,請求被告給付上開租金新臺幣(下同)5,73
19 6元,及依系爭租約第四條第(三)點約定請求被告給付上開期
20 間欠繳租金之違約金1,140元,另被告於系爭租約終止後,
21 無權占用系爭占用土地,依民法第179條規定,請求被告給
22 付自112年1月1日起至113年4月30日止共16個月之不當得利6
23 5元,及自113年5月1日起至返還系爭占用土地之日止,按月
24 給付原告依占用土地面積乘以當期正產物甘藷之單價乘以單
25 位面積正產物收穫量(每公頃7,423公斤)再乘以250%,及除
26 以12個月計算之不當得利等語,求為判決:(一)被告應將系爭
27 占用土地上之樹木刨除,並將該部分之土地返還予原告。(二)
28 被告應給付原告6,876元。(三)被告應給付原告65元,及自起
29 訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利
30 息。(四)被告應自113年5月1日起至返還第(一)項土地之日止,
31 按月給付原告依第一項土地占用面積乘以當期甘藷之正產物

01 單價乘以正產物收穫總量乘以250/1000除以12計算之金額。

02 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀作何聲明或
03 陳述。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張系爭土地係國有土地，原告為管理機關；兩造於
06 104年1月20簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租系爭土
07 地中如附圖一所示黃色區域面積0.2001公頃之土地，租賃
08 期間自103年10月1日起至112年12月31日止；被告於租用
09 之土地上種植龍眼樹、芒果樹等情，業據提出系爭土地之
10 土地建物查詢資料、系爭租約、103年11月間之會勘紀錄
11 及土地勘清查表(勘清查後)為證(審訴卷第29頁、本院卷
12 第53至54、147至149頁)，洵堪認定。

13 (二)兩造間系爭租約業經原告合法終止：

14 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
15 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出
16 租人得終止契約，民法第440條第1項定有明文。系爭租
17 約第四條第(二十)點第2項第5款約定，不適用耕地三七
18 五減租條例之耕地租約，承租人積欠租金達二年之總額
19 者，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求
20 任何補償等語(本院卷第148頁)。

21 2.原告主張被告自104年起即未繳納租金，原告就被告欠
22 繳之104年起至108年止之租金曾聲請本院對被告核發11
23 0年度司促字第1638號支付命令，另原告前以111年8月3
24 0日函催告被告繳納及屆期不繳納，將終止系爭租約，
25 被告仍未繳納，被告已積欠達2年以上之租金，原告乃
26 以112年1月18日函通知被告終止系爭租約，有原告提出
27 之上開2函文及信封袋等件影本在卷可憑(審訴卷第23至
28 27頁)，並經本院依職權調取上開本院110年度司促字第
29 1638號卷宗核閱無誤，堪認被告已積欠租金達2年之總
30 額，且經原告催告被告給付租金，被告仍未繳納，原告
31 已以112年1月18日函通知被告終止系爭租約。

01 3.按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之
02 住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知
03 單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能
04 領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人
05 之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際
06 領取為必要(最高法院民事大法庭109年度台上大字第90
07 8號裁定意旨參照)。查原告向被告寄發112年1月18日函
08 表示終止系爭租約，該函於同年1月31日招領，嗣因招
09 領逾期遭退回，有前開函文及信封可參(審訴卷第25至2
10 7頁)，依郵件處理規則第50條第1項規定，可知掛號郵
11 件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始
12 製作招領通知單通知領取郵件，該郵件自斯時起進入被
13 告之支配範圍，置於被告可隨時了解內容之狀態，應認
14 原告之意思表示已到達被告而發生效力，不以被告實際
15 領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回
16 無涉，是原告終止契約之意思表示已到達被告，系爭租
17 約已於112年1月31日終止。

18 (三)原告得請求被告刨除系爭占用土地上之樹木及返還該部分
19 土地：

20 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
21 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有
22 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
23 查兩造間簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭土地上如
24 附圖一所示黃色區域之土地，兩造並曾於103年11月間會
25 勘系爭土地，被告於所承租之土地種植龍眼樹、芒果樹等
26 情，已如前述。又系爭占用土地上為龍眼樹，有本院113
27 年11月11日勘驗筆錄及現場照片可稽(本院卷第103、13
28 7)，應認該部分土地上之龍眼樹為被告所種植。系爭租約
29 既經原告於112年1月31日合法終止，被告迄今仍占有系爭
30 占用土地即無法律上之正當權源，是原告依據民法第767
31 條第1項規定，請求被告刨除系爭占用土地上之樹木及返

01 還該部分土地，即屬有據。至原告另依民法第455條規定
02 及系爭租約約定而為請求，既經其陳明係擇一關係，本院
03 自毋庸再行審究。

04 (四)原告請求自109年1月1日起至111年12月31日止之租金及以
05 前租金計算至113年10月31日止之違約金部分：

06 按前項租約終止、消滅或無效承租人應繳清租金，應計算
07 至租約終止、無效日之前一個月底或租期屆滿之日；承租
08 人應於出租機關通知所訂繳租期限內向出租機關繳納地
09 租。逾期補繳時，出租機關應按應繳當期之公告單價計
10 算，並依下列標準加收違約金：3.逾期繳納在二個月以
11 上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，
12 每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為
13 限，系爭租約第四條第(二十一)點第2項、同條第(三)點約
14 定甚明（本院卷第148頁）。是原告依前開約定請求被告
15 給付自109年1月1日起至系爭租約終止之日之前一個月底
16 即111年12月31日止共3年之租金5,736元(計算式如附表一
17 所示)，以及以上開租金欠額計算至113年10月31日止之違
18 約金901元(計算式如附表二所示)，應予准許；逾此範圍
19 之請求，則屬無據，不應准許。

20 (五)原告請求自112年1月1日起至返還系爭占用土地之日止之
21 不當得利部分：

22 1.按終止契約，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無
23 溯及效力，當事人原已依約行使、履行之權利義務，不
24 受影響。而當事人於契約終止前所受給付，既係本於斯
25 時有效之契約，自有法律上之原因，無不當得利之可言
26 (最高法院96年度台上字第97號判決意旨可參)。查原
27 告對被告終止系爭租約之意思表示於112年1月31日到達
28 被告，業如前述，依上開說明，系爭租約應自該日送達
29 被告後始向將來消滅，至於送達前租賃契約之效力不受
30 影響，故原告請求被告給付自112年1月1日起至同年月3
31 1日止之不當得利部分，因被告於該段期間係依兩造間

01 之系爭租約占用系爭占用土地，並非無法律上原因受有
02 利益，是原告依民法第179條規定，請求被告給付此段
03 期間之不當得利，即屬無據。

04 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
05 其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人
06 之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
07 觀念。準此，無權占有人顯係無法律上之原因而受利
08 益，並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得
09 依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租
10 金之利益。查被告於系爭租約終止後，猶占用系爭占用
11 土地，自屬無法律上原因而受有利益，致原告受有無法
12 使用該部分土地之損害，是原告依民法第179條規定，
13 請求被告給付自112年2月1日起至返還系爭占用土地之
14 日止之相當於租金之不當得利，核有所據。

15 3.依國有非公用不動產被占用處理要點第7點規定，占用
16 期間使用補償金，按占用情形依使用補償金計收基準表
17 向實際占用人追收。前開基準表就占用國有非公用不動
18 產屬「農作、畜牧、養殖及造林」者，以每年按當地地
19 方政府公告當期正產物單價乘以正產物收穫量乘以250/
20 1,000計收，正產物單價及收穫總量之計算基準，當地
21 地方政府有評定該地目等則正產物收穫總量及折收代金
22 基準者，依其基準計收、無等則者，以該地目中間等則
23 計算，其餘均比照旱地目中間等則，以甘藷價格計算，
24 佐以國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第3款
25 亦規定：「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列
26 計算方式計收：農作物（含原林乙地）、畜牧地、養地
27 及養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以
28 租約約定之正產物收穫總量乘以1000分之250。」查系
29 爭土地位於山區，現場荒涼，無住家及商業活動，交通
30 不便，被告於系爭占用土地上種植龍眼樹等情，有本院
31 勘驗筆錄、正射影像圖及現場照片可參(本院卷第101至

01 107、111、113至143頁)，本院審酌前述被告所占用土
02 地之所在位置、占用情形、交通及經濟條件等節，應認
03 原告主張被告占有此部分土地之對價以相當於前揭國有
04 耕地之租金計算價額，應屬適當。依此計算，原告得請
05 求被告給付自112年2月1日起至113年4月30日止共15個
06 月之不當得利41元(計算式： $0.0032 \times 7,423 \times 0.25 \times 5.5 \div 1$
07 $2 \times 15 = 40.82$ ，小數點以下四捨五入；112、113年度甘
08 藷之折徵代金標準為每公斤5.5元，見本院卷第183、18
09 5頁高雄市政府112年10月2日、113年9月24日公告)，及
10 自113年5月1日起至至返還系爭占用土地之日止，按月
11 給付原告依占用土地面積乘以當期正產物甘藷之單價乘
12 以單位面積正產物收穫量(每公頃7,423公斤)再乘以25
13 0%，及除以12個月計算之不當得利；逾此範圍之請求，
14 則無理由，應予駁回。

15 四、綜上所述，被告於系爭租約終止後，既無占有系爭占用土地
16 之法律上權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告
17 刨除系爭占用土地上之樹木，及返還該部分土地，並依系爭
18 租約約定，請求被告給付租金5,736元及違約金901元，暨依
19 民法第179條規定，請求被告給付自112年2月1日起至113年4
20 月30日止之不當得利41元及自起訴狀繕本送達翌日即113年7
21 月16日(審訴卷第97頁)起至清償日止，按週年利率5%計算
22 之利息，暨自113年5月1日起至返還系爭占用土地之日止，
23 按月給付原告依占用土地面積乘以當期正產物甘藷之單價乘
24 以單位面積正產物收穫量(每公頃7,423公斤)再乘以250%，
25 及除以12個月計算之金額，均為有理由，應予准許；逾此範
26 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 審酌後認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

29 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
30 事訴訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

民事第二庭法官 許慧如

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

附圖：高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期113年11月11日(收件日期文號：113年11月1日岡土法字第429號)現況測量成果圖乙紙。

附圖一：兩造間系爭租約所附出租位置略圖乙紙。

附表一：109年1月1日起至111年12月31日止之租金計算式。

附表二：違約金計算式。

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
書記官 林榮志