臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第551號

原　　告　行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處
法定代理人　張岱
訴訟代理人　黃厚誠律師
　　莊承融律師
被　　告　朱連讓

上列當事人間返還土地等事件，在民國112年7月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段○000地號土地上如附圖即嘉義縣竹崎地政事務所民國112年5月14日土地複丈成果圖所示編號甲部分面積7.5平方公尺的水塔，及如附圖所示編號A部分面積3,637.06平方公尺、坐落同段152-1地號土地如附圖所示編號C部分面積407.69平方公尺、坐落同段581地號土地如附圖所示編號D部分面積148.49平方公尺、坐落同段561地號土地如附圖所示編號E部分面積23.04平方公尺，面積共計4,216.28平方公尺之土地範圍內之金屬棚架、茶樹、檳榔樹等地上物拆除，並將上開土地交還原告。

二、被告應將坐落同段581地號土地如附圖所示編號F部分面積1,401.01平方公尺之土地交還原告。

三、被告應給付原告新臺幣(下同)72,254元，及自民國111年10月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算的利息。

四、被告應自民國111年10月1日起至返還上開第一、二項土地之日止，按月給付原告1,204元。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以267,926元為被告預供擔保，可以假執行。但被告如以803,779元為原告預供擔保，可以免為假執行。

七、本判決第二項於原告以84,061元為被告預供擔保，可以假執行。但被告如以252,182元為原告預供擔保，可以免為假執行。

八、本判決第三項於原告以24,085元為被告預供擔保，可以假執行。但被告如以72,254元為原告預供擔保，可以免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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255條第1項第3款有明文規定。原告起訴時，就請求不當得利部分，原聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）73,525元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被告另應自民國111年10月1日起，至返還第一、二項土地之日止，按月給付原告1,225元。」（見本院卷第7至8頁），之後變更聲明為：「被告應給付原告72,254元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被告另應自111年10月1日起至返還第二、三項土地之日止，按月給付原告1,204元。」（見本院卷第115至116頁），審核原告所為減縮訴之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠、坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段○00000○000○000○000地號土地(下合稱本件土地)，為中華民國所有，均屬於原告管理的國有林地。被告前與原告簽訂國有森林用地出租造林契約書（區外保安林）（下稱本件租約），向原告承租：1.同段假地號385號即嘉義縣竹崎地政事務所112年5月14日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號A、C、D、E部分土地，面積共計4,216.28平方公尺，2.同段假地號387號即附圖所示編號F部分土地，面積1,401.01平方公尺(下合稱原租地範

圍)，租賃期間自93年2月2日起至100年11月30日止。

㈡、本件租約屆期後，並無續租，雙方就原租地範圍土地已無租賃關係存在，被告未交還土地，而無權占用上開土地，於其上種植、搭建檳榔樹、茶樹、金屬棚架(附圖編號A、C、D、E範圍內)、水塔(附圖編號甲)等地上物(下合稱本件地上物)，獲有相當於租金之利益，致原告受有損害。

㈢、因此，依民法第455條前段、第767條第1項第1項前段、中段、第179條規定，擇一請求被告拆除本件地上物，返還上開土地，及給付相當於租金的不當得利等語。

㈣、聲明：如主文所示。

二、被告答辯：

㈠、被告祖先從清朝嘉慶5年間就在本件土地上開墾，在58年時，也向當時的管理者即嘉義縣政府承租，並申請種植茶樹及搭設棚架。被告從出生就在本件土地上，並且一直靠本件土地維持生活。

㈡、之後，本件土地在90年交由原告管理時，原告也是維持現狀，在92年與被告簽立本件租約。租約屆滿後，被告有申請續約，原告卻不同意。被告目前只有使用附圖所示編號A、C、D、E部分土地，並沒有使用編號F部分土地等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院的判斷：

㈠、本件土地為中華民國所有，由原告管理，兩造簽訂本件租約，約定租期自93年2月2日起至100年11月30日。而本件土地上之本件地上物，均為被告所興建及設置，迄今仍為其占有，為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料、本件租約、履勘筆錄、現場照片在卷可稽(見本院卷第33至51頁、第87至88頁、第91至95頁)。

㈡、原告請求被告拆除本件地上物，返還上開土地，為有理由：

1.按所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段有明文規定。

2.國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年台上字第2680號原判例意旨參照）。

3.以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院72年度台上字第2516號判決意旨參照）。

4.被告辯稱其先祖自清朝時期已在本件土地上開墾，長期使用本件土地等語。查：

⑴本件土地使用分區為森林區、使用地類別為國土保安用地，有前開卷附土地建物查詢資料可佐，依非都市土地使用管制規則第3條、森林法施行細則第3條第1款規定，為森林法第3條所稱之林地。

⑵按森林係指林地及其群生竹、木之總稱。森林以國有為原則。森林所有權及所有權以外之森林權利，除依法登記為公有或私有者外，概屬國有。森林法第三條及該法施行細則第二條定有明文。未依法登記為公有或私有之林地，既概屬國有，則不論國家已否辦理登記，均不適用關於取得時效之規定，俾達國土保安長遠利益之目標，並符保育森林資源，發揮森林公益及經濟效用之立法意旨（森林法第一條及第五條參照），自無民法第769條、第770條取得時效規定之適用（最高法院89年台上字第949號原判例意旨參照）。

⑶次按上訴人於臺灣省光復時，縱以已具備民法第769條之要件，自光復之日起得請求登記為所有人，然上訴人既未依土地法第54條聲請為所有權之登記，亦未於公告期間內提出異議，依同法第60條之規定，亦已喪失其占有之權利（最高法院50年台上字第142號原判例意旨參照）。

⑷又取得時效係依占有之事實而取得權利，並非使原所有人負擔義務，民法第772條準用同法第769條、第770條所謂得請

求登記為他項權利人，亦非謂得請求原所有人同意登記為他項權利人之意，而係指得請求地政機關登記為所有人而言，因此，縱令上訴人依時效得請求登記為地上權人，亦應參照土地法第54條規定，向該管地政機關聲請登記，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗被上訴人，而謂其並非無權占有（最高法院69年度台上字第1443號判決意旨參照）。

⑸所以，本件土地既為林地，縱使被告或其祖先是基於行使所有權或地上權之意思而占有使用本件土地，但他們既未曾向地政機關聲請登記為所有權人或地上權人，被告就不得據此對抗原告，而認為其為有權占有。

5.被告另辯稱租約屆滿後，其未使用附圖編號F部分土地等語。查：

⑴按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有；前項拋棄，應預先通知債權人，但不能通知者，不在此限。民法第450條第1項、第455條前段、第241條第1項、第2項分別有明文規定。

⑵所謂返還租賃物與出租人，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。而有交付不動產義務之債務人，依民法第241條之規定，必於債權人遲延後，拋棄其占有，始得免除其交付義務（最高法院111年度台上字第2180號判決意旨參照）。

⑶本件租約屆滿後未續租，本件租約已經消滅，被告依法有交付占有附圖編號F部分土地給原告的義務，而原告否認被告於租期屆滿後有會同原告點交，交還上開土地(見本院卷第126頁)，被告也未提出證據證明已依債務本旨交付上開土地，或是原告有受通知且受領遲延之情形，而可主張拋棄附圖編號F部分土地之占有以免其返還義務，就難為被告有利的認定。因此，原告請求被告交還附圖編號F部分土地，也

有依據。

6.基於上述，原告為本件土地的管理人，而被告所有的本件地上物確實占用本件土地，且被告未舉證有占有使用本件土地之正當權源，自屬無權占有。則原告依上開規定，請求被告應拆除本件地上物，及返還原租地範圍土地，就有依據，應予准許。

㈢、原告請求被告給付相當租金之不當得利，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條有明文規定。

2.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（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

3.按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號判決意旨參照）。

4.被告於租賃期限屆滿後仍占有原租地範圍土地迄今，已經認定如前，則被告於租期屆滿後無合法權源占用上開土地，其所受利益即為使用該部分土地，並致原告無法就土地為使用收益而受有損害，被告所受之利益依其性質屬不能返還，故應返還以相當於租金計算之利益。則原告以被告無權占有原租地範圍土地並依不當得利之法律關係，請求被告自起訴前五年起，至返還土地之日止，給付相當於租金之不當得利，也有依據。

5.審酌本件土地位於山區，入口道路狹窄，僅供一輛小貨車通行，距離市區約30至40分鐘車程，附近無商業活動等情，有卷附前揭勘驗筆錄可佐。本院斟酌該土地所在、工商業繁榮之程度、占用人利用土地之經濟價值與所受利益等情，認原告主張依土地申報價值年息百分之5計算相當租金之不當得利，應屬妥適。

6.本件152-1地號土地自106至111年度之申報地價均為每平方公尺70元，561、580、581地號土地，自106至111年度之申報地價均為每平方公尺50元，有卷附本件土地之地價查詢資料附卷可稽(見本院卷第53至59頁)。則原告請求被告給付自106年10月1日起至111年9月30日相當於租金的不當得利，共計為72,254元(計算式：如附表一)，就有依據。又被告於原告起訴後迄今仍繼續占用本件土地，原告請求被告自起訴翌日即111年10月1日起至返還占用土地之日止，按月給付1,204元（計算式：如附表二），也有依據。

四、結論，原告依民法第767條、第179條之法律關係，請求被告將坐落本件土地之本件地上物拆除，將上開土地返還原告，及請求被告給付原告72,254元，及自起訴狀繕本送達隔日即111年10月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算的利息；另自111年10月1日起至返還本件土地之日止，按月給付原告1,204元，為有理由，均應予准許。

五、原告表明願意提供擔保聲請宣告假執行，與法律規定相符，本院酌定相當的金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項職權宣告被告提供相當金額，可以免為假執行。

六、本件訴訟的事實已經明確，當事人提出其他的攻擊防禦方法及證據，都已經法院詳細斟酌，經認定不影響本件判決的結果，所以不一一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　7　　日

民事第一庭　法　官　吳芙蓉

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9 條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　李彥廷

附表一：

1.152-1地號土地部分：7,134元【407.69(占用面積)x70(申報地價)x5年x5%＝7,134元，元以下捨去】。

2.561、580、581地號土地部分：65,120元【5,209.6(占用面積)x50(申報地價)x5年x5%＝65,120元，元以下捨去】。

1+2＝72,254元。

附表二：

152-1地號土地部分【407.69(占用面積)x70(申報地價)x5%】+561、580、581地號土地部分【5,209.6(占用面積)x50(申報地價)x5%】＝14450.92元。

14450.92元÷12＝1,204元(元以下捨去)。