

宣 示 判 決 筆 錄

113年度花簡字第70號

原 告 林雪峨

訴訟代理人 鍾彥瑜

陳品好律師

被 告 陳忠和

上列當事人間113年度花簡字第70號返還土地等事件，於中華民國113年12月12日言詞辯論終結，113年12月27日在臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭第四法庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 沈培錚

書記官 丁瑞玲

通 譯 簡伯桓

朗讀案由兩造均未到。

法官朗讀主文宣示判決，並諭知將判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領，記載於下：

主 文：

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

訴訟標的：代位行使所有物返還請求權。

理由要領：

一、原告主張：原告前向財政部國有財產署北區分署(下稱國產署)租賃花蓮縣○○鄉○○段000地號其中0.157公頃之土地(即本院卷第17頁附圖一所示綠色部分)，原告已在此承租10餘年，長年栽種香蕉等作物，並固定於租約到期後辦理續約，最新租期為107年6月1日起至114年12月31日，被告於3、4年前向國產署租賃花蓮縣○○鄉○○段000地號之土地(即附圖一綠色部分左側)，被告擅自將原告向國產署承租之土地範圍內之作物砍伐殆盡，自行種植竹子等作物，並將原圍籬拆除；原告曾與被告協商未果，陳情予國產署後，經國產署勘查後，製作附圖一，並將被告占用部分標示為灰色部分，並於110年9月18日回函表示請循司法程序處理等語，原

01 告爰依民法第242條前段、243條前段、767條第1項之規定，
02 代位行使所有物返還請求權，提起本件訴訟，並聲明：被告
03 應將附圖一所示「原告承租在案，目前為被告占用，占用面
04 積約500平方公尺」之土地騰空返還予財政部國有財產署北
05 區分署，由原告代為受領。

06 二、被告則以：國產署北區分署花蓮辦事處於106年11月19日以
07 台產財產北花字第10603125650號函同意被告承受前承租人
08 黃后君原承租之大全段560號地號土地，後經國產署於107年
09 9月26日會同兩造實地勘查，原告使用506地號土地1070平方
10 公尺，被告基於善意主動退縮使用面積，依國產署108年2月
11 1日台財產北花二字第10842003210號函，108年1月11日國產
12 署會同被告現場勘查結果，被告實際使用面積為8,715.95平
13 方公尺，延續至今，原告起訴主張被告占用原告承租之土地
14 云云並未說明係如何測量，且未邀同被告一同測量，尚有疑
15 義，至於原告主張被告剷除原告種植之作物，原告應就此部
16 分之主張舉證，聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院之判斷：

18 (一)系爭花蓮縣○○鄉○○段000地號土地（面積1.028595公
19 頃）為中華民國所有，由財政部國有財產署為管理機關，該
20 署北區分署花蓮辦事處（下稱出租機關）於106年12月21日
21 將上開土地出租予被告，有國有耕地放租租賃契約書影本在
22 卷（卷第83頁）。嗣因原告於系爭506地土地相鄰之土地耕
23 作，占用系爭土地一部分（下稱L型範圍），出租機關乃以1
24 07年10月8日台財產北花三字第10703097980號函（卷第72
25 頁）向被告表示該L型範圍為原告耕作使用（面積約1070平
26 方公尺），被告並未依約自任耕作等語；復以108年2月1日
27 台財產北花三字第10842003210號函（卷第73頁），將原本
28 與被告間之租賃面積縮減至按8715.95平方公尺計算租金，
29 並依此面積與被告重新簽訂租約（卷第113頁），而將L型範
30 圍於108年12月6日另與原告簽訂租約（卷第117頁）。

31 (二)原告主張被告占用其所承租之系爭506地號土地L型範圍而依

01 民法第242條代位權，代位出租人請求被告返還土地。惟經
02 本院實地勘驗及囑託花蓮縣鳳林地政事務所測量，依測量後
03 之土地複丈成果圖（卷第153頁），參照認定被告目前占用
04 之土地形狀及位置範圍，與107年間出租機關所自行設繪之
05 租約附圖（卷第21頁）大致相符，沒有事實足認被告有事後
06 擴張使用範圍之情事。出租機關承辦人員亦到庭表示：「看
07 不出來有無圍籬的移動，看起來是有相符」等語（卷第107
08 頁）。又於107年間原告欲向出租機關要求擴大其承租範圍
09 至L型範圍部分，而與被告有所爭執，當時被告已築有鐵片
10 圍籬（卷第95頁），而出租機關亦依此圍籬請鳳林地政測繪
11 複丈成果圖（卷第97頁、99頁），其形狀、位置亦與目前之
12 狀況相符，難認被告有何擴大占用之情事。

13 （三）雖先後測量所得之兩造租約占用面積有所不同：出租機關自
14 行測出被告租用面積為8715.95平方公尺；鳳林地政107年測
15 得之面積為8928.74平方公尺；本件訴訟中鳳林地政113年測
16 得之面積為9238.24平方公尺。出租機關自行測出原告占用L
17 型範圍面積為1070平方公尺；重訂租約則採其自行開發之勘
18 測輔助系統所測得面積1,570平方公尺；本次鳳林地政113年
19 測得L型範圍部分面積為1423.20平方公尺。上述數據之差
20 異，不能排除係因測量之精密度及測量點不同所致，由於兩
21 造承租土地邊界甚長，些許之誤差，即可發生上述數據之差
22 異。況且，系爭土地登記面積為10,661.44平方公尺，與原
23 告承租之1,570平方公尺及被告承租之8715.95平方公尺所加
24 總面積為10,285.95平方公尺，仍尚有375.49平方公尺差額
25 存在，更不足以被告面積數據之變動而推認被告有擴大占用
26 面積至原告承租之L型範圍部分之情事。

27 （四）回溯被告原本係依地界線承租系爭506地號土地，係因原告
28 於107年間主張其占用L型範圍部分，出租機關始依使用之狀
29 況而變更租約，改將L型範圍部分出租予原告。而當時出租
30 機關勘查及測量之判斷基準，均為被告所設之鐵片圍籬，與
31 今並無不同。故依誠實信用原則，本件原告於無明確證據得

證明被告有移動圍籬而擴大承租面積之情事，且無法具體指出係占用L型範圍之所處部分為何，應無可請求被告返還土地。而依本院現場勘驗發現，兩造交界處乃空地，而未有任何耕作使用情形（卷第131頁），因此於無實際經濟價值之得失下，應無以地界線數公分之差距而要求精確指出被告有何應返還土地之必要，否則即有違反誠實信用原則及權利濫用之之問題。況且，出租機關就租約面積向來採可變更及更訂之政策，係以實際使用狀況為準，租約範圍非採絕對標準，亦即107年間出租機關委請鳳林地政測量，主要係決定出租範圍之租金計算，而非用以認定產權歸屬，倘若被告使用面積有低估、原告使用面積有高估之情形，得循107年間之模式，變更兩造租約內容即可，應無訴請代位行使所有物返還請求權之問題。從而，原告依承租人代位出租人行使所有物返還請求權，訴請命被告返還土地，乃無理由，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭

書記官 丁瑞玲

法 官 沈培錚

以上正本係照原本作成。

本筆錄正本之送達，與判決正本之送達，有同一效力。

如不服本判決，須於判決（宣示判決筆錄）送達後20日內向本院提出上訴狀及上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本），並按「上訴利益額」「百分之1.5」繳納上訴裁判費。

如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

書記官 丁瑞玲