

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度重上字第14號

上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 林政雄律師

邱敏律師

被上訴人 陳麒名

陳建豪

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國113年7月12日臺灣花蓮地方法院112年度重訴字第25號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回後開二、三項之訴及該部假執行之聲請，暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。
- 二、被上訴人陳建豪應將花蓮縣○○鎮○○段0地號土地上如附圖一所示之附表編號1至11地上物拆除，被上訴人應將附圖一所示外圍面積土地（即黃線範圍內總面積44,443.02平方公尺）騰空返還上訴人。
- 三、被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾參萬壹仟壹佰貳拾肆元，及自民國113年11月1日起至返還上開第二項土地之日止，按月給付新臺幣肆仟陸佰捌拾參元予上訴人。
- 四、被上訴人陳建豪應將花蓮縣○○鎮○○段0○○0地號土地上如附圖二所示黃線範圍之地上物（占用面積分別為3,120.37平方公尺、2,567.93平方公尺）拆除，並將該占用土地騰空返還予上訴人。
- 五、被上訴人陳建豪應給付上訴人新臺幣貳萬捌仟柒佰肆拾元，及自民國113年11月1日起至返還上開第四項土地之日止，按月給付新臺幣肆佰柒拾玖元予上訴人。

- 01 六、其餘追加之訴駁回。
- 02 七、第一、二審及追加之訴訴訟費用，由被上訴人陳麒名負擔百
03 分之四十四，餘由被上訴人陳建豪負擔。
- 04 八、本判決第二項於上訴人以新臺幣陸佰貳拾貳萬元為被上訴人
05 供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣壹仟捌佰陸拾
06 陸萬元為上訴人供擔保後，得免為假執行。
- 07 九、本判決第三項於上訴人以新臺幣肆萬參仟元為被上訴人供擔
08 保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣壹拾參萬壹仟壹佰
09 貳拾肆元為上訴人供擔保後，得免為假執行。
- 10 十、本判決第四、五項得假執行，但被上訴人陳建豪如分別以新
11 臺幣貳佰參拾捌萬元、新臺幣貳萬捌仟柒佰肆拾元為上訴人
12 供擔保，得免為假執行。
- 13 十一、其餘假執行聲請駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

- 16 一、陳麒名經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟
17 法第386條所列各款情形，爰依財政部國有財產署北區分署
18 （下稱國產署）聲請，准由其一造辯論而為判決。
- 19 二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
20 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
21 第1項、第255條第1項第2款定有明文。國產署原主張被上訴
22 人無權占用其管理之花蓮縣○○鎮○○段○○○○○段○○
23 地號國有土地（下稱3號土地），請求陳建豪將地上物拆
24 除，被上訴人應返還土地及給付相當於租金不當得利，復於
25 本院審理時主張相鄰且由其管理之綜開段2、3之1地號國有
26 土地（下分別稱2號、3之1號土地）亦為陳建豪無權占用，
27 追加請求陳麒名應與陳建豪共同將3號土地上地上物拆除，
28 陳建豪應將2、3之1號土地上地上物拆除並返還土地及給付
29 相當於租金不當得利，最終聲明如下開貳、一、所示，核國
30 產署上開訴之追加與原訴間均屬被上訴人就相鄰國有土地無
31 權占用之同一基礎事實所生之請求，符合上開規定，應予准

01 許。

02 貳、實體方面：

03 一、國產署主張：陳麒名於民國106年1月1日至115年12月31日向

04 伊承租3號土地中之面積45,416.93平方公尺範圍（下稱系爭

05 租地），雙方約定陳麒名僅得自任耕作而不得轉讓他人使用

06 （該租約下稱系爭租約）。詎陳麒名於109年2月間將系爭租

07 地借予陳建豪作為養鴨場及水塘使用並興建如附圖一所示之

08 附表編號1至11地上物（下合稱A地上物），占用如附圖一所

09 示黃線範圍內土地（面積為44,443.02平方公尺，下稱A土

10 地），已違反系爭租約第5條第8點約定，陳建豪亦擅自於2

11 號、3之1號土地如附圖二所示黃線範圍上興建地上物，占用

12 面積依序為3120.37平方公尺（該地上物下稱B地上物，占用

13 土地範圍下稱B土地）、2567.93平方公尺（該地上物下稱C

14 地上物，占用土地範圍下稱C土地）。伊已於111年4月27日

15 發函並於同年月29日送達陳麒名終止系爭租約。被上訴人無

16 權占用上開土地，爰依系爭租約第4條第22項約定、民法第7

17 67條第1項、第179條等規定，請求被上訴人應將A地上物拆

18 除、陳建豪應將B、C地上物拆除，並返還占用土地，及給付

19 各自111年7月1日（被上訴人占用A土地部分）、108年1

20 1月1日（陳建豪占用B、C土地部分）起算之相當於租金不當

21 得利。並求為：(一)被上訴人應將A地上物拆除並將A土地騰空

22 返還予伊；(二)被上訴人應給付伊131,124元，及自113年11月

23 1日起至返還A土地之日止，按月給付4,683元予伊；(三)陳建

24 豪應將B、C地上物拆除並將B、C土地騰空返還予伊；(四)陳建

25 豪應給付伊28,740元，及自113年11月1日起至返還B、C土地

26 之日止，按月給付479元予伊；(五)願供擔保，請准宣告假執

27 行之判決（至國產署敗訴部分未據上訴，已確定，不贅

28 述）。

29 二、陳建豪於本院言詞辯論時對國產署本件訴訟標的為認諾。

30 三、陳麒名經合法通知，未於言詞辯論期日到場，據其於原審辯

31 稱：伊有將A土地借給陳建豪養鴨，沒有轉租等語，並聲

01 明：國產署之訴駁回。

02 四、原審判決國產署全部敗訴，國產署不服就敗訴部分一部提起
03 上訴並為訴之追加，最終聲明如上開一、聲明所示。陳建豪
04 就此為認諾。

05 五、本院之判斷：

06 (一)按當事人於第二審言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，應本於
07 其認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第463條準用第3
08 84條定有明文。查陳建豪就國產署上開對其請求之訴訟標的
09 部分已於本院行言詞辯論程序時為認諾（見本院卷第144、1
10 18頁），故國產署此部請求為有理由，應予准許。

11 (二)國產署請求陳麒名應與陳建豪拆除A地上物並返還A土地部
12 分：

13 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又請求返
16 還所有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占
17 有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內。貸與人係經
18 由借用人維持其對借用物之事實上管領力，依民法第941條
19 規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院87年度台
20 上字第213號判決意旨參照）。

21 2. 經查，國產署與陳麒名於105年10月18日簽立系爭租約書，
22 約定國產署將系爭租地出租予陳麒名種植農作物使用，租賃
23 期間為106年1月1日至115年12月31日等節，有系爭租約書附
24 卷可參（見本院卷第95至96頁、原審卷第27至28頁），且為
25 雙方所不爭執（見原審卷第72頁、第177頁、本院卷第15
26 頁），應可信為真。又系爭租約第4條第7項第1、2款已約
27 定：承租人不得作違背約定用途之使用；不得擅將系爭租地
28 之全部或一部轉讓或以其他方式供他人使用。第5條第8項更
29 明文：承租土地，承租人確係自任耕作，「種植農作物」，
30 無擅自變更使用情事，如有虛偽不實，願負法律責任，並由
31 放租機關撤銷或終止租約，交還土地（見本院卷第95至96

01 頁），據此，陳麒名於租賃期間依約僅得自行耕作「種植農
02 作物」而不得將系爭租地轉讓他人使用，然其已自承：我在
03 使用時是種植農作物，106年左右就不做了，陳建豪說要跟
04 我合作，他要養鴨，我說土地放著也是放著，就同意借給陳
05 建豪使用（見原審卷第72頁、第177至178頁），陳建豪亦稱
06 我在土地上養鴨是我自己做不是幫陳麒名。109年初開始挖
07 池塘，鴨是109年4月開始養（見原審卷第178頁、臺灣花蓮
08 地方檢察署110年度偵字第5152號偵查卷第37頁），顯見陳
09 麒名於109年間即未自行耕作而將系爭租地借予陳建豪供其
10 作為與系爭租約約定用途無關之養鴨用地，已違反上開約
11 定，是國產署依該約定於111年4月27日發函並於同年月29日
12 合法送達陳麒名終止系爭租約（見原審卷第29頁函文及本院
13 卷第83至84頁郵局收件回執），應屬合法，系爭租約於111
14 年4月29日終止，應堪認定。

- 15 3. 再查系爭租地範圍內之A土地上有陳建豪所建之A地上物占用
16 乙節，為兩造所不爭（見原審卷第72頁、第93至97頁、第15
17 0頁、本院卷第118至119頁），陳麒名既將系爭租地借予陳
18 建豪使用，依上開說明，亦為土地之間接占用人，系爭租約
19 終止後，其已無合法占有權源，故國產署依民法第767條第1
20 項規定，請求陳麒名應與陳建豪共同將A土地返還予己，為
21 有理由，應予准許。另依系爭租約第4條第22項約定「租約
22 終止時，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物，回復原狀
23 後，返還租賃耕地」（見本院卷第96頁）請求陳麒名拆除A
24 地上物，則因該地上物為陳建豪所建蓋，陳麒名非所有權人
25 或事實上處分權人，對A地上物不具支配力，此部請求為無
26 理由，應予駁回。

27 (三)國產署請求陳麒名應與陳建豪給付占用A土地範圍不當得利
28 部分：

- 29 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
30 益。民法第179條前段定有明文。無正當權源使用他人土
31 地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，應依不

01 當得利之法則將所得利益返還土地所有人（最高法院61年台
02 上字第1695號判例意旨參照）。

- 03 2. 查陳麒名於111年4月29日起就A土地範圍已無合法占用權
04 源，國產署自得依上開規定請求給付相當於租金之不當得
05 利。又A土地為農牧用地（見原審卷第25頁土地登記謄
06 本），國產署依國有非公用不動產使用補償金計收基準表第
07 2項「占用情形為農作用地時，每年按當地地方政府公告當
08 期正產物單價乘以正產物收穫量乘以千分之二百五十計收」
09 規定方式計算占用A土地範圍之每月相當於租金不當得利為
10 4,683元（見本院卷第108頁），應屬客觀可為憑採。據此，
11 國產署請求陳麒名應與陳建豪共同給付自111年7月1日至113
12 年10月31日間（共28個月）之占用A土地相當於租金不當得
13 利共131,124元（計算式：4,683元/月×28個月），及自113
14 年11月1日起至返還A土地之日止，按月給付4,683元予己，
15 為有理由。

- 16 六、綜上所述，國產署已合法終止系爭租約，被上訴人為無權占
17 用土地，故國產署依上開約定及規定，請求：陳建豪應將A
18 地上物拆除、被上訴人應將A土地騰空返還予國產署、被上
19 訴人應給付國產署131,124元，及自113年11月1日起至返還A
20 土地之日止，按月給付4,683元予國產署等，為有理由，應
21 予准許，原判決就此為國產署敗訴之判決並駁回其假執行之
22 聲請，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
23 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1至3項所示。另
24 國產署追加請求：陳建豪應將B、C地上物拆除並將B、C土地
25 騰空返還予國產署、陳建豪應給付國產署28,740元，及自11
26 3年11月1日起至返還B、C土地之日止，按月給付479元予國
27 產署等，已經陳建豪認諾，亦有理由，應予准許；請求不具
28 事實上處分權之陳麒名應與陳建豪共同拆除A地上物部分，
29 則無理由，應予駁回。爰判決如主文第4至6項所示。另本判
30 決主文第2至5項所命之給付，依聲請或職權命供擔保後為准
31 免假執行之宣告。上訴人就追加之訴敗訴部分之假執行聲請

01 已失所依據，應予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
03 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
04 明。

05 八、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為一部有理由，一
06 部無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

08 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

09 法官 廖曉萍

10 法官 鍾志雄

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
15 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
16 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
17 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
18 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

20 書記官 蔣若芸

21 附 註：

22 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

23 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
24 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
26 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
27 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

01
02

附表：

編號	占用地上的物	占用面積
1	附圖一所示3(3)飼料槽	20.24平方公尺
2	附圖一所示3(9)飼料槽	22.23平方公尺
3	附圖一所示3(10)飼料槽	24.24平方公尺
4	附圖一所示3(13)飼料槽	24.70平方公尺
5	附圖一所示3(4)之工寮	46.39平方公尺
6	附圖一所示3(5)臨時廁所	1.4平方公尺
7	附圖一所示3(2)內網(含飼料槽)	6,405.95平方公尺
8	附圖一所示3(7)內網(含飼料槽)	3,604.79平方公尺
9	附圖一所示3(8)內網(含飼料槽)	4,985.5平方公尺
10	附圖一所示3(11)內網(含飼料槽)	6,639.57平方公尺
11	附圖一所示3(12)內網(含飼料槽)	6,288.41平方公尺