

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度重上字第5號

上訴人 侯秋霞

訴訟代理人 陳信伍律師

被上訴人 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 吳維妮律師

施志遠律師

複代理人 李淑琚律師

郭子信律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國114年2月7日臺灣臺東地方法院113年度重訴字第8號第一審判決提起上訴，本院於114年10月13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：伊管理之臺東縣○○市○○段○○○○○○段○○00地號國有土地（下稱甲地）遭上訴人以附圖及附表所示(A)、(B)、(C)、(D)、(E)等未辦保存登記地上物（下合稱系爭地上物，其中(A)地上物下稱A地上物）無權占用，爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還甲地，及給付自民國113年7月1日起算相當於租金之不當得利。並求為：(一)上訴人應將系爭地上物拆除並將甲地返還予伊；(二)上訴人應給付伊新臺幣（下同）1萬9,160元（103年7月1日至10月31日《下稱系爭期間》以每月4,790元計算之不當得利），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)上訴人應自113年11月1日起至返還甲地之日止，按月給付4,790元予伊；(四)願供擔保，請准宣告假執行之判決。

01 二、上訴人則以：訴外人全日盛實業股份有限公司（下稱全日盛
02 公司）向被上訴人承租甲地並於其上建有系爭地上物，108
03 年3月28日換約（下稱系爭租約）後，復於109年8月11日與
04 陽宸企業有限公司（下稱陽宸公司）共同向被上訴人申請變
05 更承租人，被上訴人卻於110年7月15日發函違法撤銷系爭租
06 約及註銷其等變更申請。又全日盛公司已於106年3月6日將
07 系爭地上物出賣轉讓予伊，伊於110年7月21日依國有財產法
08 第42條第1項第2款規定向被上訴人申請承租甲地，被上訴人
09 卻違法認定於82年7月21日前未有使用甲地事實而駁回其申
10 請，未依法行政而有違誠信原則等語置辯，並聲明：(一)被上
11 訴人之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
12 假執行。

13 三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，聲明：原判
14 決廢棄；被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：
15 上訴駁回。

16 四、本院之判斷：

17 (一)甲地為被上訴人管理之國有土地。○○段00地號土地及同段
18 0建號建物（門牌號碼為臺東市○○路0段0巷000號）及系爭
19 地上物等原均為全日盛公司所有，於106年3月6日出賣予上
20 訴人而取得所有權或事實上處分權，上訴人並自是日起開始
21 占用甲地全部迄今等節，有土地建物登記謄本及地籍異動索
22 引、房屋稅籍證明書、臺東縣稅務局114年5月15日東稅房字
23 第1140111734號函暨所附契稅申報書及建築改良物所有權買
24 賣移轉契約書、臺東地政事務所114年7月2日東地所測量字
25 第1140005229號函附土地複丈成果圖即附圖等在卷可參（見
26 原審卷第125頁、本院卷一第171至184、191、207至212、29
27 3、295頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第8頁），應
28 可信為真。

29 (二)被上訴人終止系爭租約為合法：

30 1. 被上訴人主張全日盛公司於94年6月27日向其承租甲地後，
31 數次換約，於106年3月6日竟將其上之系爭地上物轉讓予上

訴人，於108年3月28日申請續租時仍切結據以承租甲地之系爭地上物為該公司所有，依系爭租約第6條第1項、第5條第15項約定於110年7月15日發函通知該公司終止租約並已於同年月20日送達等節，及提出承租國有非公用不動產申請書、公司登記資料、房屋稅籍證明書、租賃契約書（含①94年7月1日至100年12月31日、②100年4月1日至108年12月31日、③108年5月1日至116年12月31日等3租期）、換約續租申請書、被上訴人110年7月15日台財產南東三字第11054024980號函（下稱A函文）等為證（見本院卷一第83至102頁）。經查，依上開全日盛公司於108年3月28日向被上訴人提出之換約續租申請書記載其切結甲地上之系爭地上物仍為其所有（見本院卷一第95、96頁），被上訴人受理後，雙方於同日簽立系爭租約並於第1條、第6條第1項約定全日盛公司據以承租之主體建築改良物、場所及附屬設施即系爭地上物，確係全日盛公司所有...如有虛偽不實，同意被上訴人無條件撤銷租賃關係...（見本院卷一第101頁）、第5條第15項約定全日盛公司申請承租所附證件或切結事項有虛偽不實時，被上訴人應撤銷或終止租約...等語（見本院卷一第102頁）。是以，全日盛公司既已於106年3月6日將系爭地上物轉讓予上訴人，甲地自該時起改由上訴人占有使用，全日盛公司卻於申請換約時表明系爭地上物仍為其所有而為虛偽不實之切結，被上訴人於全日盛公司及陽宸公司在109年8月11日申請變更承租人（見本院卷一第103頁）時發現全日盛公司上開切結不實，於110年7月15日以A函文通知終止系爭租約並於同年月20日送達（見本院卷一第121至123頁、卷二第9頁），符合上開約定，其終止應為合法。

2. 上訴人固辯稱依系爭租約第5條第8項約定（見本案卷一第102頁），全日盛公司縱將系爭地上物轉讓他人而未先徵得被上訴人同意，只要其繳納違約金後即可向被上訴人申請過戶換約而可排除同租約第6條第1項、第5條第15項約定適用。且被上訴人於申請系爭租約換約時亦未審查全日盛公司是否

符合承租資格，事後卻主張終止租約，已為違法等語（見本院卷一第37、38頁）。然而，被上訴人係以全日盛公司於108年3月28日為虛偽不實之切結（即切結當時系爭地上物仍為其所有）而終止系爭租約（見本院卷一第121頁A函文內容），此時依系爭租約第5條第15項明文被上訴人「應」終止租約，無裁量空間，與事後地上物受讓人可否申請租(換)約，顯屬二事。又租賃關係本係以承租人之人格信用為前提而建立，全日盛公司為轉讓系爭地上物之當事人，知悉其權利變動狀態，豈可主張縱其為虛偽切結而毋庸負責並將其違約責任推給被上訴人未詳實審查所致。況且，系爭租約存在於被上訴人與全日盛公司間，上訴人既非締約當事人或其法定繼受人，其自無從援引主張因系爭租約終止不合法，上訴人即為有權占用甲地或可因此申租甲地，故其上開所辯，均不足採。

3. 綜上，本院審酌上開事證，認被上訴人於110年7月20日已合法終止系爭租約。

(三)被上訴人未將甲地出租予上訴人，並無違法：

1. 按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租。一、82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。依本法第42條第1項各款規定逕予出租之對象如下：二、第2款為現使用人。但地上有非國有建築改良物時，屬已辦理建物所有權第一次登記者，為建物登記謄本記載之所有權人；屬未辦理建物所有權第一次登記者，為該改良物出資之原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及受贈人。非公用不動產逕予出租之程序如下：一、申請。二、收件。三、勘查。四、審查。五、通知繳交歷年使用補償金。六、訂約。國有財產法第42條第1項第2款、國有非公用不動產出租管理辦法（下稱系爭辦法）第17條第1項第2款、第16條定有明文。

2. 上訴人辯稱其已提出房屋稅籍資料可證明甲地上於81年7月間起有地上物存在，其已合法受讓系爭地上物，符合國有財

01 產法第42條第1項第2款規定之承租要件，被上訴人告知其繳
02 納補償金後才同意承租，但事後卻拒絕出租，未依法行政且
03 有違誠信原則（見本院卷一第34至37、226頁），並提出房
04 屋稅籍證明書1份為證（見原審卷第62頁）。被上訴人則主
05 張受理上訴人申請後至甲地現場勘查並比對航空照片後查得
06 系爭地上物非於82年間起即已存在，故依法註銷上訴人承租
07 案等語（見本院卷一第78、133頁、卷二第55頁）。

- 08 3. 經查：(1)上訴人於110年7月21日以符合國有財產法第42條第
09 1項第2款規定之承租要件向被上訴人申請承租甲地，並提出
10 申請書、照片、身分證資料、權狀、地上建築改良物權屬切
11 結書、切結書、82年4月29日農林測量所航照圖等為佐（見
12 本院卷一第125至131頁、原審卷第75頁），被上訴人受理後
13 依系爭辦法第16條規定至現場為勘查並進行審查程序（見本
14 院卷一第133頁），經比對上訴人提出上開82年4月29日航照
15 圖（原審卷第75頁），及被上訴人調取之80、90、98、104
16 年航空照片（原審卷第151至154、144頁）及所拍攝現場照
17 片（原審卷第149至150頁）後，發現82年7月21日以前，甲
18 地上無系爭地上物存在，進而認定上訴人應無於該日前實際
19 使用甲地或得繼受此使用狀態之事實，而以不符上開要件於
20 111年7月28日以台財產南東三字第11154025530號函註銷其
21 申請（見本院卷一第133頁、原審卷第57頁），經核並無違
22 誤。(2)上訴人雖提出上開房屋稅籍證明書，其上記載房屋座
23 落「臺東市○○路0段0巷000號」、起課時間為81年7月，主
24 張其前手已於該日前有實際使用甲地。然上訴人申請甲地為
25 新申請案件，被上訴人自當就其所提出資料審核判斷。上訴
26 人申請承租檢附之切結書記載：甲地上鐵皮工廠、貨櫃屋、
27 庭院自82年7月21日起即併同臺東市○○路0段0巷000號主體
28 建物整體使用等語（見本院卷一第131頁）；該主體建物與
29 所坐落豐工段70地號土地為上訴人所有，前已說明；上開門
30 牌號碼共設有2組房屋稅籍編號，於81年2月起課之「加強磚
31 造，面積合計132.1平方公尺」，與為主體建物登記謄本相

符，另於81年7月起課之「鋼鐵造，96.8平方公尺」應屬未辦保存登記建物，其餘建物均在82年之後起課，有房屋稅籍證明、建物所有權狀可參（見原審卷第130至131頁、本院卷一第113頁）；經被上訴人至甲地勘查，現況與81年7月起課之房屋稅籍登記情形及80年國土地理影像資訊明顯有別，有現場照片及80年影像可參（見原審卷第149、150、154頁），經函知上訴人補正82年7月21日前已實際使用證明（見原審卷第72、73頁），再比對上訴人補提之82年4月29日航照圖，仍無法認定上訴人有符合國有財產法第42條第1項第2款申請承租要件，本於依法行政原則而拒絕上訴人出租申請，所為程序及認定並無違常之顯然錯誤或不法（至本院雖曾將上開「房屋稅籍證明書所示之房屋係指附圖所示A地上物」列為不爭執事項，但因該事實與上開航空照片等證未符，已據被上訴人撤銷自認，見本院卷二第8、54、55頁），難認被上訴人係欲犧牲上訴人利益以圖利自己或以損害上訴人為主要目的，本件申請亦與公共利益無涉，被上訴人應無違誠信原則。又上訴人於申租甲地前自106年3月6日起即有無權占用事實（參四、(一)、(四)之認定），依上開規定，除應繳納占用甲地之使用補償金外，仍應符合其他申租要件始得承租，被上訴人本有向上訴人收取使用補償金之權，且國有非公用不動產之租賃為私法契約，被上訴人就上訴人所為承租之要約，有決定承諾出租之自由，亦不負強制締約之義務。故上訴人上開所辯，均不足採。

4. 據上，被上訴人上開審查上訴人之甲地申租案程序及認定不合要件而未將甲地出租上訴人並無違法之處，上訴人前揭所辯，並不足採。

(四)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物為有理由：

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。本件被上訴人既於審查後認不合申租規定並註銷上訴人承租甲地之申

請，上訴人迄亦未提出其他任何正當占用權源，應屬無權占用，故被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭地上物拆除並返還甲地，為有理由，應予准許。

(五)被上訴人請求上訴人給付不當得利為有理由：

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。民法第179條前段定有明文。無正當權源使用他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，應依不當得利之法則將所得利益返還土地所有人（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

2. 查上訴人既自106年3月6日起無權占用甲地全部迄今，且不爭執若本件法院認其應給付占用甲地之不當得利時，同意以4,790元計算每月應付金額（見本院卷二第9頁），是被上訴人依上開規定請求上訴人給付其系爭期間之不當得利1萬9,160元（計算式：4,790元/月×4個月），及自113年11月1日起至返還甲地之日止，按月給付4,790元予己，為有理由。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求：(一)上訴人應將系爭地上物拆除並將甲地返還予己；(二)上訴人應給付其1萬9,160元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年3月16日（見原審卷第48頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)上訴人應自113年11月1日起至返還甲地之日止，按月給付4,790元予己，為有理由，應予准許。

原判決為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

民事第二庭審判長法官 廖曉萍

法官 林恒祺

法官 鍾志雄

01 以上正本係照原本作成。

02 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
03 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
04 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任
05 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
06 具律師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
07 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
08 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 被上訴人不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
11 書記官 蔣若芸

12 附 註：

13 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

14 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
15 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

16 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
17 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
18 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

19 附表（即附圖內容）

20

附圖代號	地上物標的	占用甲地面積
(A)地上物	鐵皮屋含棚架	398平方公尺
(B)地上物	庭院	95.16平方公尺
(C)地上物	圍牆	9.14平方公尺
(D)地上物	地上物堆積處	70.02平方公尺
(E)地上物	水泥圍籬長方柱	1.28平方公尺