

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度重訴字第3號

原告 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 吳純怡律師

複代理人 游綺文律師

被告 晉城建設實業有限公司

法定代理人 林淵源

訴訟代理人 林志嵩律師

上列原告與被告晉城建設實業有限公司間因拆屋還地事件，本院於民國111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地如附圖即宜蘭縣宜蘭地政事務所複丈日期民國110年3月4日之土地複丈成果圖（現況使用位置及面積成果圖）所示編號A1部分面積857.37平方公尺水泥碎石道路之水泥碎石、編號A2部分面積52.27平方公尺水泥碎石道路之水泥碎石、編號A3部分面積459.92平方公尺水泥碎石道路之水泥碎石、編號A4部分面積18.93平方公尺水泥碎石道路之水泥碎石、編號A5部分面積530.30平方公尺水泥碎石道路之水泥碎石、編號A6部分面積101.66平方公尺水泥碎石道路之水泥碎石、編號A7部分面積547.35平方公尺水泥碎石道路之水泥碎石、編號B部分面積561.83平方公尺之輸送帶工作基座、編號C部分面積72.42平方公尺之料房、編號F部分面積13.43平方公尺之洗車道、編號G部分面積0.38平方公尺之地磅、編號H部分面積127.34平方公尺之水池、編號I部分面積77.43平方公尺之地磅、編號J部分面積53.29平方公尺之辦公室、編號K部分面積80.91平方公尺之淤泥池、編號L部分面積4.68平方公尺之水泥料倉、編號M部分面積9.01平方公尺之水泥料倉、編號O部分面積1,774.19平方公尺之鐵皮屋、編號P部分面積42.83平方公

尺之鐵皮屋、編號Q部分面積5.34平方公尺之鐵皮屋、編號R部分面積380.95平方公尺之水泥終沉池、編號S部分面積1,000平方公尺之水泥終沉池、編號T部分面積78.32平方公尺之鐵皮屋、編號U部分面積252.49平方公尺之鐵皮屋、編號V部分面積121.07平方公尺之鐵皮屋、編號W部分面積203.73平方公尺之鐵皮屋、編號X部分面積0.83平方公尺之高架料桶、編號Y部分面積21.61平方公尺之高架料桶及編號Z部分面積33.61平方公尺之鐵皮雨遮等地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之99，原告負擔百分之1。

四、本判決第一項於原告以新臺幣1,607,422元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,822,265元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按「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，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利，被上訴人持有所有權狀及駐用房屋保管卡，原審認其得為起訴行使所有人之權利尚非無據」（最高法院51年臺上字第2680號民事判例意旨參照），故本件原告當事人適格。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。本件原告變更聲明如民國（下同）111年12月20日民事訴之變更（二）狀（見本案卷二第169頁），合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

01 一、原告起訴意旨略以：

02 (一) 坐落於宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000○000○000○0
03 00○000地號土地（下稱：「系爭土地」）為中華民國所
04 有，原告為系爭土地管理者，被告於其上有如附圖即宜蘭
05 縣宜蘭地政事務所複丈日期110年3月4日土地複丈成果圖
06 （現況使用位置及面積成果圖，下稱：「附圖」）所示編
07 號A1至Z之地上物（下稱：「系爭地上物」），無正當
08 權源占用系爭土地。經原告以存證信函催告被告返還所占
09 用土地，然被告未返還土地，其無權占有國有土地，嚴重
10 妨害原告管理使用國有財產及公共利益。爰依民法第767
11 條第1項前段、中段規定請求被告拆除系爭地上物，並將
12 土地騰空返還予原告。

13 (二) 被告雖主張其於84年間，自訴外人蔡源水等繼受系爭土地
14 之使用權及地上物，然此為被告與訴外人間之私人契約，
15 無法拘束原告，且就被告使用之宜蘭縣○○鄉○○段000
16 地號土地，曾經宜蘭縣政府以被告堆置及儲存行為不當，
17 導致土壤重金屬有超標情事，足見被告行為已嚴重侵害國
18 產權益，原告為維護公益而行使權利，自無違反誠信原則
19 及權利濫用可言。

20 (三) 聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示系爭地上物拆除，
21 並將系爭土地騰空返還予原告；願供擔保，請准宣告假執
22 行。

23 二、被告答辯意旨略以：

24 (一) 系爭土地原屬河川浮覆地、未登錄土地，早期為訴外人蔡
25 源水等使用，嗣於84年間蔡源水等將該未登錄土地之使用
26 權及地上物全部讓渡予被告，被告接續蔡源水等自70年迄
27 今，以所有之意思而占有系爭土地，蔡源水等、被告均以
28 與所有人對系爭土地支配相同之意思而支配系爭土地迄
29 今，早逾20年時效取得期間，而取得系爭土地所有權。如
30 認被告未能符合時效取得系爭土地所有權之要件，則系爭
31 土地陸續完成第一次總登記，管理機關為原告。原告自95

01 年起向被告收取「國有土地使用補償金」，又原告多年收
02 取使用土地之代價，雖名為補償金，實為使用租賃物而支
03 付之對價，揆諸實務見解，應屬租金性質。被告主張本於
04 租賃關係占有使用系爭土地，被告既年年繳納租金，本於
05 不定期租賃關係占有使用系爭土地，即屬有權占有。原告
06 依無權占有請求拆屋還地，於法未合。

07 (二) 附圖編號D、E之「變電箱」為臺電公司所設置，非屬被
08 告占用範圍。又依林務局農林航空測量所80年所攝航空照
09 片，即有果農利用現況使用附圖編號A1至A7所示之水泥
10 碎石道路（下稱：「系爭道路」）作為對外通聯道路，而
11 被告於82年取得「土石採取場登記證」，始於員山鄉粗坑
12 段設場，嗣於88年間核准設立工廠登記，即系爭道路在被
13 告使用前，即已存在，非被告所設置。

14 (三) 系爭土地自84年以後，由被告接續占有使用且年年繳納補
15 償金，原告以存證信函即主張收回土地，而原告收回系爭
16 土地，並無其他利用價值，顯有違誠信，且有權利濫用情
17 形。再者，系爭土地並未位於行水區內，並無妨害行水之
18 虞，且被告使用亦無污染土地或環境情形。

19 (四) 聲明：原告之訴暨假執行之請求均駁回；如受不利判決，
20 願供擔保，請為免假執行之宣告。

21 參、得心證之理由

22 一、按「主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權
23 源之存在原因負舉證責任。系爭土地為被上訴人所有，上訴
24 人所有系爭增建物占用系爭土地，自應由上訴人就其係有權
25 占有乙情，負舉證之責」（最高法院111年度臺上字第985
26 號民事裁定意旨參照）。查系爭土地為國有，而原告為系爭
27 土地之管理人（見本案卷一第17至25頁、第305頁、本案卷
28 二第129頁），是被告就占有系爭土地之部分，自應舉證證
29 明其有何占有權源，否則被告即為無權占有。

30 二、系爭地上物中，除附圖所示編號D部分面積9.36平方公尺之
31 變電箱及編號E部分面積8.04平方公尺之變電箱，被告否認

01 為其所有（見本案卷二第123頁），而原告無法舉證為被告
02 所有，以實其說，故此部分起訴應予駁回外，其餘如主文第
03 1項所示之地上物，被告自承均為其所有（見本案卷二第124
04 頁），依上述說明，自應由被告舉證證明其有何有權占有之
05 權源。

06 三、「按民法第769條、第770條係規定，以所有之意思占有他人
07 未登記之不動產者，得請求登記為所有人，是已登記之不動
08 產，自無上開法條規定之適用」（最高法院106年度臺上字
09 第2855號民事判決意旨參照），「按民法第769條規定，因
10 時效而取得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未
11 登記之不動產達20年為要件。如非以所有之意思而占有，其
12 時效期間即無從進行。所謂以所有之意思而占有，即係占有
13 人以與所有人對於所有物支配相同之意思而支配不動產之占
14 有，即自主占有而言」（最高法院94年度臺上字第70號民事
15 判決意旨參照）。被告抗辯：系爭土地為民法第769、770條
16 規定所指之「未登記之不動產」，故被告已時效取得系爭土
17 地之所有權云云（見本案卷二第99頁），惟查：

18 （一）系爭土地已登記為國有（見本案卷一第17至25頁、第305
19 頁、本案卷二第129頁），故非民法第769、770條規定所
20 稱之「未登記之不動產」。

21 （二）被告所提蔡源水等之讓渡書（見本案卷一第141頁），所
22 稱讓渡之標的物係○○鄉○○段○○○段00-0號土地「附
23 近」約壹點伍公頃，而非○○鄉○○段○○○段00-0號土
24 地即重測後宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（見本案卷
25 一第19頁）本身，故其讓渡之標的，並非系爭土地，僅約
26 定「讓渡人應無條件協助受讓人辦理00-0號國有土地承租
27 手續」而已，而該協助承租部分，非必然等同於讓渡部
28 分，亦不無可能係以協助承租非讓渡部分之方式，以助讓
29 渡部分土地之效用，是以，該讓渡書讓渡標的之土地，尚
30 非必然與本案有關。

31 （三）退而言之，該讓渡書讓渡標的之土地，縱確為系爭土地，

然其記載係讓渡「使用權」、「讓渡人應無條件協助受讓人辦理00-0號國有土地承租手續」，故蔡源水係以使用人或承租人自居，而以使用或承租之意思占有使用系爭土地，確非以所有之意思而自主占有系爭土地，從而，被告主張時效取得系爭土地之所有權，並無理由。

（四）被告於提出時效取得系爭土地所有權之抗辯前，即先行自承其係以租賃之意思占有使用系爭土地（見本案卷一第127頁），又提出其上均記載：「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條規定應給付不當得利，其應繳納款項如下」等語之被證5號繳款資料（見本案卷一第147至163頁），而自承其為不當得利，無論為何者，被告均業已自認其確非以所有之意思而自主占有系爭土地，該項自認，復未經被告舉證撤銷之，故依上述說明，被告並未時效取得系爭土地之所有權。

（五）綜上所述，被告關於其時效取得系爭土地所有權之抗辯，並無理由，故其確為無權占有系爭土地。

四、按「本件被上訴人係系爭土地之管理人，基於國有土地管理人身分，行使所有物返還請求權，核屬權利之正當行使，亦不生權利失效之問題。上訴人抗辯被上訴人提起本訴違反誠實信用及權利濫用原則，均無可取」（最高法院88年度臺上字第1762號民事判決意旨參照）。查本件原告係系爭土地之管理人，基於國有土地管理人身分，行使所有物返還請求權，核屬權利之正當行使，不生權利失效之問題，亦無違反誠實信用及權利濫用。

五、按「按租賃契約，係當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。租賃物及租金乃租賃契約之要素，自須兩造就該重要內容相互表示意思一致，契約始得成立」（最高法院110年度臺上字第3272號民事判決意旨參照），「況被上訴人亦持有系爭土地72年第1期之田賦代金繳納通知書，吳○○復未能說明其與被上訴人就租用土地之面積若干、租金如何計算、租金何時及如何交付等租約內容

之約定為何，其所稱與被上訴人就占用土地成立租賃契約云云，自無足採」（最高法院109年度臺上字第2269號民事判決意旨參照），「雖上訴人抗辯系爭土地原為國有，當時即為上訴人所占用，上訴人曾向管理機關國有財產局申請承租系爭土地，國有財產局亦允諾伊承租，雙方已成立租賃關係，上訴人亦開始繳納使用補償金，並非無權占有云云。惟查：上訴人提出之國有財產局所列印發給之以97年10月31日為限繳期限之『國有土地使用補償金繳納通知書』，上已載明：『您使用下列國有土地無合法使用權源，需繳納下列分期付款使用補償金，…』，僅係國有財產局通知占用人繳納使用補償金，而上訴人援引之國有財產法第42條第1至3項固規定：『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、原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。二、民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。三、依法得讓售者。非公用財產類之不動產出租，應以書面為之；未以書面為之者，不生效力。非公用財產類之不動產依法已為不定期租賃關係者，承租人應於規定期限內訂定書面契約；未於規定期限內訂定書面契約者，管理機關得終止租賃關係。』即依上開規定，上訴人應先繳清歷年使用補償金，方得承租國有土地，並應簽訂書面租約」（臺灣高等法院100年度上更（一）字第20號民事判決、最高法院100年度臺上字第1713號民事裁定駁回上訴確定）。經查：

- （一）被告所提被證4號（見本案卷一第143、145頁）、附表一（見本案卷一第315頁）、附表二（見本案卷一第317頁）及附表三（見本案卷一第345頁），均為被告片面自行製作之表格，故不足證明其所主張之租賃關係。
- （二）被告所提被證5號（見本案卷一第147至163頁）及被證9號（見本案卷一第347至352頁），其上均記載：「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條規定應給付不當得利，其應繳納款項如下」等語，則被告既主張其已

繳納，並將被證5、9號提出於本案訴訟，即屬自認其確為不當得利，且其繳納者，實為不當得利之給付，而非租金。

（三）況依上述說明及國有財產法第42條第2項規定，非公用財產類之系爭土地出租，應以書面為之。查兩造間既未以書面就租用系爭土地之確切位置、面積若干、租金如何計算、租金何時及如何交付等租約內容，為如何之約定，依上述說明，被告所稱與原告就占用系爭土地業已成立租賃契約云云，自無足採。

（四）綜上所述，被告縱係以租賃之意思而占有使用系爭土地，然被告並未舉證證明原告有何出租之效果意思，或兩造間有何就系爭土地成立租賃契約之事實或意思表示合致，以實其說，自難認被告主張其係基於租賃法律關係而有權占有使用系爭土地云云，有何理由。

六、被告雖提出訴外人蔡源水等之讓渡書影本（見本案卷一第141頁），並因此主張其有權占有系爭土地云云。惟查：

（一）被告所提蔡源水等之讓渡書（見本案卷一第141頁），所稱讓渡之標的物係○○鄉○○段○○○段00-0號土地「附近」約壹點伍公頃，而非○○鄉○○段○○○段00-0號土地即重測後宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（見本案卷一第19頁）本身，故其讓渡之標的，並非系爭土地，而該讓渡書讓渡標的之土地，尚非必然與本案有關，已如前述。

（二）退而言之，該讓渡書讓渡標的之土地，縱確為系爭土地，然蔡源水等究有何占有權源？其縱為有權占有，基於契約之相對性，蔡源水等何以有權將之移轉予被告？均未見被告說明。況依該讓渡書所載讓渡人應協助辦理國有土地承租手續之意旨可知，被告確實尚未承租系爭土地，故被告確屬無權占有系爭土地。

七、又附圖編號A1至A7所示水泥碎石道路之水泥碎石部分，被告自認為其所鋪設（見本案卷二第124頁），則無論該A1至

01 A7是否為公共使用道路、現場建築線為何等情，被告均無
02 權將該水泥碎石鋪設於系爭土地，故原告請求被告將附圖編
03 號A1至A7所示水泥碎石道路之水泥碎石部分拆除並返還所
04 占有之土地（見本案卷二第124頁原告更正聲明部分），而
05 非請求被告拆除該水泥碎石道路本身，為有理由，應予准
06 許。

07 肆、結論：原告依民法第767條第1項規定，請求如主文第1項所
08 示部分，為有理由，應予准許。逾此部分之附圖所示編號D
09 部分面積9.36平方公尺之變電箱及編號E部分面積8.04平方
10 公尺之變電箱，因原告無法舉證為被告所有，以實其說，故
11 此部分起訴為無理由，應予駁回。

12 伍、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，關於
13 原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許
14 之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併
15 予駁回。

16 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核對
17 判決結果不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

18 柒、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日
20 民事庭 法 官 伍偉華

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日
27 書記官 葉瑩庭