

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度重訴字第13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 徐維良律師

被告 鴻泰礦業股份有限公司

法定代理人 吳璟華

訴訟代理人 劉韋廷律師

黃金昌律師

陳義龍律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將新北市○○區○○里○○段○○○段00000地號土地如附圖編號A所示水泥建物設施（面積635平方公尺）、編號B所示沉澱池(一)（面積304平方公尺）、同小段197-21地號土地如附圖一編號C所示沉澱池(二)（面積248平方公尺）、同小段198-4地號土地如附圖一編號D所示沉澱池(二)（面積不足平方公尺），依附件所示之新北市政府核准之水土保持處理維護說明書進行實施復整及防災措施，並經新北市政府檢查合格後，將上開占有之土地返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之三十六，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原係聲明：(一)被告應將新北市○○區○○里○○段○○○段000000○○000000地號土地（以下分別稱197-21地號土地、198-1地號土地、198-4地號土地，並合稱系爭土地），依新北市政府核准之水土保持處理維護說明書進行實施復整及防災措施，並經新北市政府檢查合格後，將上開占有之土地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,181,224元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另自民國113年1月1日起至被告返還第一項聲明所示土地之日止，按月給付原告108,797元。嗣於訴訟進行中，本院囑託新北市汐止地政事務所測量被告實際占用原告管理土地之面積，並製繪如後附之土地複丈成果圖(下稱附圖)後，原告於113年8月21日具狀變更聲明為：(一)被告應將198-1地號土地如附圖編號A所示水泥建物設施（面積635平方公尺）、編號B所示沉澱池(一)（面積304平方公尺）、197-21地號土地如附圖編號C所示沉澱池(二)（面積248平方公尺）、198-4地號土地如附圖編號D所示沉澱池(二)（面積不足平方公尺），依新北市政府核准之水土保持處理維護說明書進行實施復整及防災措施，並經新北市政府檢查合格後，將上開占有之土地返還予原告。(二)被告應將198-1地號土地如原證七土地勘查表使用現況圖標示4所示之水泥構造物騰空後，將占有之土地返還予原告。(三)被告應給付原告397,041元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另自113年8月1日起至被告返還第一項聲明所示土地之日止，按月給付原告891元。(四)前三項聲明，原

01 告願供擔保請准宣告假執行。嗣再於本院113年10月17日言  
02 詞辯論期日，變更聲明為：(一)被告應將198-1地號土地如附  
03 圖編號A所示水泥建物設施（面積635平方公尺）、編號B所  
04 示沉澱池(一)（面積304平方公尺）、197-21地號土地如附圖  
05 編號C所示沉澱池(二)（面積248平方公尺）、198-4地號土地  
06 如附圖編號D所示沉澱池(二)（面積不足平方公尺），依附件  
07 所示新北市政府核准之水土保持處理維護說明書進行實施復  
08 整及防災措施，並經新北市政府檢查合格後，將上開占有之  
09 土地返還予原告。(二)被告應給付原告397,041元，及自起訴  
10 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
11 息。另自113年8月1日起至被告返還第一項聲明所示土地之  
12 日止，按月給付原告891元。(三)前項聲明，原告願供擔保請  
13 准宣告假執行。經核原告變更請求返還之標的及應給付相當  
14 於租金之不當得利金額、聲請假執行之部分，核屬減縮應受  
15 判決事項之聲明，均合於前揭規定，應予准許。至原告將原  
16 訴之聲明請求被告等返還之土地之具體位置、面積、方式，  
17 係依實際占用系爭土地之情形而為事實上之補充、更正，非  
18 訴之變更或追加，亦應准許。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張略以：

21 (一)原告係系爭土地之管理機關，被告曾向原告承租系爭土地，  
22 租期至118年8月31日屆滿。嗣因經濟部於112年2月4日廢止  
23 被告之採礦權，依兩造間之租約（下稱系爭租約）第6條第1  
24 6、17項約定，原告得終止租約。租約終止後，被告應繳清  
25 租金或其他未清之款項，及拆除、騰空國有物或掩埋之廢棄  
26 物，並依核定之水土保持計畫，實施復整及防災措施，於取  
27 得水土保持完工證明後，將土地返還原告。據此，原告乃於  
28 112年2月18日以台財產北基二字第11233005820號函通知被  
29 告終止租約，並訂於112年3月2日上午11時至現場辦理點  
30 交，但被告並未依系爭租約返還系爭土地。嗣被告於113年4  
31 月8日申請就水土保持設施範圍外之土地先行辦理點交，兩

01 造乃於113年6月4日進行點交，惟附圖A、B、C、D部分土  
02 地，被告仍無法辦理點交。職是，依系爭租約第6條第17項  
03 第1款約定，原告自得被告將198-1地號土地如附圖編號A所  
04 示水泥建物設施（面積635平方公尺）、編號B所示沉澱池(一)  
05 （面積304平方公尺）、197-21地號土地如附圖編號C所示沉  
06 澱池(二)（面積248平方公尺）、198-4地號土地如附圖編號D  
07 所示沉澱池(二)（面積不足平方公尺），依新北市政府核准之  
08 水土保持處理維護說明書進行實施復整及防災措施，並經新  
09 北市政府檢查合格後，將上開占有之土地返還予原告。

10 (二)被告於112年2月4日系爭租約終止後，即無權占有系爭土  
11 地，其占有系爭土地即獲有相當租金之不當得利，並致原告  
12 受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付相  
13 當於租金之不當得利。而按城市地方房屋之租金，以不超過  
14 土地及其建築物申報總價年息百分之10為限；前條規定，於  
15 租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定  
16 有明文。其次，所謂土地價額係指法定地價而言。土地所有  
17 人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公  
18 告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。公  
19 有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。土  
20 地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例施行細  
21 則第21條分別定有明文，故土地法第97條第1項、第105條所  
22 謂之申報總價，即指該土地之申報地價而言，其為公有土地  
23 者，則以公告地價為申報地價。茲以系爭土地公告地價之百  
24 分之5為計算標準，依據被告占有系爭土地之面積，計算被  
25 告應給付相當於租金之不當得利為如後述聲明第2項所示。

26 (三)並聲明：

27 1. 被告應將198-1地號土地如附圖編號A所示水泥建物設施（面  
28 積635平方公尺）、編號B所示沉澱池(一)（面積304平方公  
29 尺）、197-21地號土地如附圖編號C所示沉澱池(二)（面積248  
30 平方公尺）、198-4地號土地如附圖編號D所示沉澱池(二)（面  
31 積不足平方公尺），依附件所示新北市政府核准之水土保持

01 處理維護說明書進行實施復整及防災措施，並經新北市政府  
02 檢查合格後，將上開占有之土地返還予原告。

03 2. 被告應給付原告397,041元，及自起訴狀繕本送達之翌日起  
04 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另自113年8月1日  
05 起至被告返還第一項聲明所示土地之日止，按月給付原告89  
06 1元。

07 3. 前項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：原告於112年2月4日終止係爭租約後，被告即已  
09 拋棄對於系爭土地之占有，系爭土地上已無被告公司人員、  
10 挖礦機具或其他地上物。又系爭租約終止後，被告縱仍占有  
11 系爭土地，依系爭租約第6條第17項約定，被告本得占有系  
12 爭土地以辦理水土保持設施之復整及防災措施，自屬有權占  
13 有。再者，被告縱為無權占有系爭土地，然其目的係欲針對  
14 水土保持設施進行維護，並無任何開採行為，自未獲有任何  
15 利益。況系爭租約第6條第17項第1款之約定，被告返還系爭  
16 土地之前提，係以水土保持機關檢查合格為停止條件，本件  
17 系爭土地上之水土保持設施之復整及防災計畫，既未經水土  
18 保持機關檢查合格，其條件為不成就，原告起訴請求被告返  
19 還系爭土地即屬無由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及  
20 假執行之聲請均駁回；如受不利判決，請准供擔保免為假執  
21 行。

22 三、系爭土地為中華民國所有，現由原告管理，業經原告提出系  
23 爭土地之土地登記第二類謄本在卷可稽，並經本院依職權調  
24 取系爭土地之土地建物查詢資料附卷可憑。而被告前於109  
25 年1月1日向原告承租系爭土地，租期至118年8月31日屆至。  
26 嗣因經濟部於112年2月4日廢止被告之採礦權，依系爭租約  
27 第6條第16、17項約定，原告得終止租約，租約於終止後，  
28 被告應繳清租金或其他未清之款項，及拆除、騰空國有物或  
29 掩埋之廢棄物，並依核定之水土保持計畫，實施復整及防災  
30 措施，於取得水土保持完工證明後，將土地返還原告。據  
31 此，原告乃於112年2月18日以台財產北基二字第1123300582

01 0號函通知被告於112年2月4日終止租約，並定於112年3月2  
02 日上午11時至現場辦理點交，但因水土保持主管機關新北市政府  
03 未出席，而未為點交。嗣被告乃於113年4月8日申請就  
04 水土保持設施範圍外之土地先行辦理點交，兩造乃於113年6  
05 月4日進行點交，惟附圖A、B、C、D部分土地，被告仍無法  
06 辦理點交等情，亦據原告提出系爭租約、經濟部112年2月4  
07 日經授務字第11261000670號函、原告基隆辦事處112年2月1  
08 8日以台財產北基二字第11233005820號函、112年3月2日系  
09 爭土地點交紀錄、原告113年7月9日台財產北租字第1138002  
10 5840號函及系爭土地之現況照片為證，且為被告所不爭執，  
11 足為認定。

12 四、本件原告主張系爭租約終止後，依系爭租約第6條第17項第1  
13 款約定，被告應依核定之水土保持計畫，實施復整及防災措  
14 施，於取得水土保持完工證明後，將土地返還原告。然被告  
15 於系爭租約終止後，並未依核定之水土保持計畫，實施復整  
16 及防災措施，且無權占有系爭土地，爰依第6條第17項第1款  
17 之約定，請求被告依附件所示新北市政府核准之水土保持處  
18 理維護說明書進行實施復整及防災措施，並經新北市政府檢  
19 查合格後，將占有之土地返還予原告；及依民法第179條規  
20 定，請求被告給付相當於租金之不當得利等語。然為被告所  
21 否認，並以前詞置辯。從而，本件兩造間之爭點厥為：(一)原  
22 告依系爭租約第6條第17項第1款約定，請求被告應將系爭土  
23 地依系爭水土保持計畫實施復整及防災措施後，將系爭土地  
24 返還原告，有無理由？(二)原告依民法第179條規定請求被告  
25 給付自112年2月5日起至113年7月31日止，無權占用系爭土  
26 地所受相當於租金之不當得利，共計397,041元，並應自113  
27 年8月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告891元，  
28 有無理由？茲分別說明如下：

29 (一)原告依系爭租約第6條第17項第1款約定，請求被告應將系爭  
30 土地依系爭水土保持計畫實施復整及防災措施後，將系爭土  
31 地返還原告，有無理由？

- 01 1. 按租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，  
02 除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢  
03 棄物，並依核定之水土保持計畫，實施復整及防災措施，取  
04 得水土保持完工證明後，將土地交還出租機關；承租人礦業  
05 權遭撤銷或廢止致原核定之水土保持計畫失其效力，其應實  
06 施復整及防災措施等水土保持未盡事宜，由承租人依水土保  
07 持法第8條實施必要之水土保持處理與維護，並經水土保持  
08 機關檢查合格後，將土地交還出租機關，並依法辦理。系爭  
09 租約第6條第17項第1款定有明文。又水土保持法所稱主管機  
10 關，在中央為行政院農業委員會（現已改制為農業部）；在  
11 直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。亦為水  
12 土保持法第2條所明定。
- 13 2. 經查，被告因礦業權遭經濟部廢止，原告遂於112年2月4日  
14 終止租約，依系爭租約第6條第17項第1款約定，被告即有依  
15 水土保持主管機關核定之水土保持計畫，實施復整及防災措  
16 施，取得水土保持完工證明後，並經水土保持主管機關檢查  
17 合格後，將土地交還原告之義務。而上開所指之主管機關，  
18 依水土保持法第2條規定係為新北市政府，系爭土地之水土  
19 保持計畫復經社團法人新北市水土保持技師公會審查合格，  
20 並發給系爭土地之水土保持處理維護說明書1冊（即附件在  
21 卷可佐）。準此，本件原告依系爭租約第6條第17項第1款約  
22 定，請求被告依附件所示新北市政府核准之水土保持處理維  
23 護說明書進行實施復整及防災措施，並經新北市政府檢查合  
24 格後，將占有之土地返還予原告，即屬有據。
- 25 3. 至被告抗辯依系爭租約第6條第17項第1款約定，被告僅有在  
26 告依附件所示新北市政府核准之水土保持處理維護說明書進  
27 行實施復整及防災措施，並經新北市政府檢查合格後，始有  
28 返還系爭土地之義務云云。惟按附停止條件之法律行為，於  
29 條件成就時，發生效力，民法第99條第1項定有明文。而  
30 查，依系爭租約第6條第17項第1款約定，系爭租約終止後，  
31 被告雖應於新北市政府就被告依新北市政府核定之水土保持

01 計畫進行復整及防災措施，並於新北市政府檢查合格後，返  
02 還系爭土地。然上開約定係在規範系爭租約終止後被告之義  
03 務，所指「應於新北市政府檢查合格後，返還系爭土地」，  
04 其旨在於賦予被告所為復整及防災措施於新北市政府檢查合  
05 格前，原告得拒絕被告返還系爭土地，並非賦予被告於新北  
06 市政府檢查合格前，有拒絕交還系爭土地之權利，否則被告  
07 將可無限期拒絕返還系爭土地，此當不合兩造之真意。被告  
08 此部分之抗辯，並無可採。

09 (二)原告依民法第179條規定請求被上訴人給付自112年2月5日起  
10 至113年7月31日止，無權占用系爭土地所受相當於租金之不  
11 當得利，共計397,041元，並應自113年8月1日起至返還系爭  
12 土地之日止，按月給付原告891元，有無理由？

13 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  
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
15 179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租  
16 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號  
17 判決意旨參照）。惟按不當得利依其類型可區分為「給付型  
18 不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之  
19 給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損  
20 人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不  
21 當得利。而在「給付型不當得利」，原告既因自己行為致原  
22 由其掌控之財產發生主體變動，則本於無法律上之原因而生  
23 財產變動消極事實舉證困難之危險，自當歸諸於原告，方符  
24 事理之平。該原告即應就不當得利請求權之成立要件負其舉  
25 證責任，亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，  
26 及被告因其給付而受利益致其受損害，並就被告之受益為無  
27 法律上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得  
28 勝訴之判決。基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂無  
29 法律上之原因而受利益，係指給付不當得利基於給付目的欠  
30 缺而言。故主張該不當得利返還請求權人即原告，應自舉證  
31 證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法

01 院102年度台上字第420號判決意旨參照)。

02 2. 經查，本件系爭租約雖於112年2月4日終止，然依系爭租約  
03 第6條第17項第1款之約定，被告除有交還系爭土地之義務  
04 外，其於交還系爭土地前，尚有依附件所示新北市政府核准  
05 之水土保持處理維護說明書進行實施復整及防災措施義務。  
06 換言之，被告於依附件所示新北市政府核准之水土保持處理  
07 維護說明書進行實施復整及防災措施時，尚有占有、使用系  
08 爭土地之必要，而系爭租約第6條第17項第1款既約定被告應  
09 依附件所示新北市政府核准之水土保持處理維護說明書進行  
10 實施復整及防災措施「後」，返還系爭土地，即寓有被告於  
11 依附件所示新北市政府核准之水土保持處理維護說明書進行  
12 實施復整及防災措施期間，得有權占有、使用系爭土地之  
13 意。亦即被告於系爭租約終止後，於依附件所示新北市政府  
14 核准之水土保持處理維護說明書進行實施復整及防災措施期  
15 間，係依系爭租約第6條第17項第1款之約定而占有系爭土  
16 地，被告之占有非無法律上之原因。再者，縱認被告於系爭  
17 租約終止後，因未依民法第241條規定拋棄占有並預先通知  
18 原告，而仍屬無權占有系爭土地，但系爭租約第6條第17項  
19 第1款約定既要求被告須依附件所示新北市政府核准之水土  
20 保持處理維護說明書進行實施復整及防災措施，他方面又許  
21 原告主張被告於上開期間內占有系爭土地獲有相當於租金之  
22 不當得利，此舉無異強迫被告得利，應認其行使權利有違誠  
23 實信用原則，違反依民法第148條第2項規定，不應准許。

24 五、綜上所述，本件原告依系爭租約第6條第17項第1款約定，請  
25 求被告應將系爭土地依系爭水土保持計畫實施復整及防災措  
26 施後，將系爭土地返還原告，為有理由，應予准許。逾此部  
27 分之請求，為無理由，不應准許，應予駁回，其假執行之聲  
28 請亦失所附麗，應併予駁回。。

29 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  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依  
02 民事訴訟法第79條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日  
04 民事第一庭法 官 周裕暉

05 以上正本係照原本作成

06 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。如  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日  
09 書記官 郭廷耀

10 附圖：新北市汐止地政事務所113年4月18日複丈成果圖

11 附件：系爭土地礦業用地水土保持維護說明書（定稿本）