臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度訴字第186號

原　　告　財政部國有財產署中區分署

000000000000000000

法定代理人　卓翠雲

訴訟代理人　彭成青律師

被　　告　洪水金

000000000000000000

訴訟代理人　宋國鼎律師

　　謝瓊萱律師

追加被告　　洪學武

　　葉寶

號

上列當事人間租佃爭議事件，本院於115年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告洪水金應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○段○○○○0000地號土地上如附圖即苗栗縣竹南地政事務所115年6月15日土地複丈成果圖所示編號F面積176.98平方公尺之水泥地、編號G面積1.08平方公尺之水泥圍牆、編號H面積1.24平方公尺之水泥圍牆（下合稱系爭水泥地上物）刨除，將土地騰空返還原告。

二、追加被告葉寶應自坐落3662地號土地上如附圖所示編號A面積77平方公尺之雨遮、編號B面積185.28平方公尺之1樓建物、編號C面積11.65平方公尺之雨遮、編號D面積25.04平方公尺之水泥地、編號E面積1.55平方公尺之鐵籠子、編號I面積0.06平方公尺之電線桿（下合稱系爭建物等地上物，與系爭水泥地上物下合稱系爭地上物）騰空遷出。

三、洪水金應給付原告新臺幣（下同）6,813元，及自115年4月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自115年1月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告314元。

四、葉寶應給付原告1萬1,410元，及自115年8月15日至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自115年1月1日起至返還第2項所示之土地之日止，按月給付原告526元。

五、本判決主文第1項，如原告以12萬5,510元為洪水金供擔保後，得假執行，但洪水金如以37萬6,530元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、本判決主文第2項，如原告以21萬406元為葉寶供擔保後，得假執行，但葉寶如以63萬1,218元為原告供擔保後，得免為假執行。

七、本判決主文第3項前段，如原告以2,271元為洪水金供擔保後，得假執行，但洪水金如以6,813元為原告供擔保後，得免為假執行；本判決主文第3項後段，如原告按月於履行期屆至後以105元為洪水金供擔保後，得假執行，但洪水金如按月於履行期屆至後以314元為原告供擔保後，得免為假執行。

八、本判決主文第4項前段，如原告以3,803元為葉寶供擔保後，得假執行，但葉寶如以1萬1,410元為原告供擔保後，得免為假執行；本判決主文第4項後段，如原告按月於履行期屆至後以175元為葉寶供擔保後，得假執行，但葉寶如按月於履行期屆至後以526元為原告供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

十、訴訟費用由洪水金負擔37%，由葉寶負擔63%。

事實及理由

壹、程序部分

一、出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。查本件原

告與被告洪水金（下合稱原告等2人）間就3662、5234地號土地（下合稱系爭土地)訂有（八六）國耕租字第10134號國有耕地租賃契約書（下稱系爭租約），原告以被告違反減租條例第16條終止系爭租約，於起訴前向苗栗縣後龍鎮公所(下稱後龍鎮公所)耕地租佃委員會申請調解，並於114年7月29日調解不成立而移送苗栗縣政府(下稱苗府)耕地租佃委員會進行調處，經該委員會於114年12月10日作成調處決議，被告表示不同意而調處不成立，再由苗府移送本院處理，有苗府114年12月17日府地權字第1140273706號函所檢附調處筆錄及調解程序相關資料在卷可稽（卷第13至83頁），是本件起訴程序，核與上開規定相符。兩造既就被告是否有不自任耕作致系爭租約無效，經調解、調處不成立，由苗府移送本院審理，已如前述，則原告另以被告構成減租條例第17條第1項第4款所定得終止租約事由，據以終止系爭租約，請求確認系爭土地之耕地三七五租賃關係不存在，縱令再行調解、調處，亦無從成立，為訴訟便宜起見，應認其已踐行該條項所定之調解、調處程序，否則未免勞民費事，有違立法真意（最高法院81年度台上字第2930號、88年度台上字第403號、96年度台上字第2674號判決意旨參照）。是以，原告於苗府移送本院審理後依減租條例第17條第1項第4款所為之追加請求，揆諸上揭說明，應認已踐行減租條例所定之調解、調處程序。

二、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又不變更訴訟標的，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256條亦定有明文。本件原告起訴時原係以洪水金為被告，並聲明：㈠確認原告等2人間就系爭土地依系爭租約成立之國有耕地租賃關係不存在；㈡洪水金應將坐落3662地號土地上如115年1月16日起訴狀附圖編號①面積320㎡、編號④面積140㎡之建物、庭院、水泥地、擋土牆等地上物拆除，並將土地騰

空返還予原告；㈢洪水金應給付原告1萬7,448元，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，暨自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告805元；㈣願供擔保，請宣告准予假執行（卷第91至92頁）。嗣原告追加3662地號土地上之地上物使用人洪學武、葉寶(下合稱洪學武等2人)為被告，並變更聲明為：㈠確認原告等2人間就系爭土地依系爭租約成立之國有耕地租賃關係不存在；㈡洪水金應將坐落3662地號土地上之系爭地上物拆除、刨除，並將土地騰空返還予原告；㈢洪學武等2人應自系爭建物等地上物騰空遷出；㈣洪水金應給付原告1萬8,216元，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，暨自115年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告839元；㈤洪學武等2人應給付原告1萬1,400元，及自民事更正聲明暨追加被告狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自115年1月1日起至自第3項所示建物騰空遷出之日止，按月給付原告526元；㈥願供擔保，請宣告准予假執行（卷第232至233、263頁）。經核原告追加洪學武等2人部分，與原起訴之基礎事實同一，另於經測量確定應拆除地上物之面積及位置後依測量結果更正聲明內容，屬就訴之聲明所為之補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更追加，揆諸前揭規定，均應准許。

三、洪學武等2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠系爭土地為原告管理之國有土地，並依耕地三七五減租條例於92年10月30日與洪水金簽訂系爭租約，供洪水金種植稻谷、甘薯，租賃期間自93年1月1日起至102年12月31日止。詎洪水金於3662地號土地上搭建有系爭地上物，明顯未做耕作使用之狀態，已違反減租條例第16條第1項及系爭租約第5

條第1項應自任耕作之約定，應屬無效。又洪水金雖抗辯系爭建物等地上物並非其所興建，然其卻任由他人占有使用，不為追討之行為，實已符合非因不可抗力繼續不為耕作之情形，原告自得依減租條例第17條第1項第4款及系爭租約第4條第10項終止系爭租約，並以115年7月22日民事變更聲明暨追加被告狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示通知。系爭租約經終止後，原告等2人間就系爭租約成立之國有耕地租賃關係不存在，系爭租約因無效或經終止後，洪水金對系爭土地已無合法占有權源，原告自得請求洪水金將系爭地上物拆除、刨除後，將土地騰空返還予原告。爰擇一依減租條例第16條第2項前段、系爭租約第5條第1項、減租條例第17條第1項第4款、系爭租約第4條第9項第9款，為聲明第1項之請求；另拆除地上物返還土地部分，爰擇一依民法第767條第1項前段、中段，及系爭租約第4條第10項、第5條第1項，為聲明第2項之請求。

㈡系爭租約因無效或經終止後，洪水金對系爭土地已無合法占有權源，原告自得請求洪水金給付無權占用期間即113年1月1日起至114年12月31日止之相當於租金之不當得利1萬8,216元（計算式：占用面積479.82平方公尺×申報地價380元×5%÷12×24），暨自115年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付原告不當得利839元（計算式：占用面積479.82平方公尺×申報地價420元×5%÷12）。爰依民法第179條，為聲明第4項之請求。

㈢另洪學武等2人未經原告同意，亦無其他合法權源，竟無權占用3662地號土地，並於其上設置系爭建物等地上物，現仍居住於附圖編號B之1樓建物內，侵害原告之所有權，致原告受有損害，故請求洪學武等2人應自系爭建物等地上物騰空遷出，並請求其等給付自113年1月1日起至114年12月31日止之不當得利1萬1,400元（計算式：占用面積300.58平方公尺×申報地價380元×5%÷12×24），暨自115年1月1日起至自系爭建物遷出之日止，按月給付原告不當得利526元（計算式：

占用面積300.58平方公尺x申報地價420元x5%÷12）。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條，為聲明第3、5項請求。

㈣並聲明：如變更後之聲明。

二、被告答辯：

㈠洪水金部分：

1.兩造已於113年10月11日另行簽訂國有耕地放租租賃契約，此為原告所不爭。原告既承認洪水金就113年10月11日租賃契約所訂租賃範圍內之土地有租賃關係存在，洪水金對於原告主張兩造間依系爭租約所成立之國有耕地租賃關係不存在，即無異議，則原告訴之聲明第1項之請求已欠缺確認利益，無審究之必要。

2.依3662地號土地79年以前之空照圖，可知位於系爭土地西半部之系爭水泥地上物於3662地號土地79年出租予洪水金前即已遭人鋪設水泥地，洪水金縱未自行本於占有人地位請求返還，或請求出租人排除侵害交付，亦不能認係不自任耕作。且於承租耕地上縱有設置為便利耕作之地上物如曬穀場、農舍、水泥道路等，另有設置避免高處土石崩落有高低落差無法耕作使用之駁坎或擋土牆，均有必要，難認係不自任耕作。

3.原告請求洪水金拆除系爭地上物並返還占用土地，惟系爭建物等地上物均非洪水金所興建，洪水金亦無所有權或事實上處分權，自無拆除權限，故原告請求洪水金拆除上開地上物並返還該部分土地，尚屬無據。至附圖編號F所示水泥地，亦非洪水金所鋪設，洪水金縱有因通行而使用該部分土地之情形，然並無將其區隔、排除他人使用或其他足以表彰占有之客觀行為，亦無持續占有該部分土地之事實，尚難認有無權占有之情形。另附圖編號G、H所示水泥圍牆，原已坐落於系爭土地，並非洪水金所有或得事實上處分之地上物，洪水金雖有通行該圍牆間通道之情形，惟單純通行尚不足以認定其有占有該部分土地之事實。至洪水金雖曾以水泥等材料補

強原有牆面之垂直斷面，因該等材料已凝結附著於原有地上物，與之結合為一體，應由原水泥地上物之所有人取得所有權，非屬洪水金所有或得事實上處分之地上物。從而，原告主張洪水金無權占有，請求拆除、刨除系爭地上物並返還該部分土地，亦無理由。

4.洪水金就原告所主張之前開土地範圍，既無無權占有之事實，則原告訴請該部分之不當得利，並無理由。縱認原告得請求113年1月1日起至114年12月31日止之不當得利，然參系爭土地坐落之位置、繁榮程度，以及使用目的非工商使用等，認原告請求之金額過高，並不可採。

5.並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡洪學武等2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述。

三、法院之判斷

㈠確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；原告之訴，有欠缺權利保護必要者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第247條第1項前段、第249條第2項第1款分別規定甚明。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號原判例意旨參照）。查洪水金並不爭執原告等2人間就系爭土地依系爭租約所成立之國有耕地租賃關係不存在（卷第293頁），則依民事訴訟法第247條第1項及前揭判例意旨，原告就此部分自無確認利益，且此瑕疵無從補正，應依民事訴訟法第249條第2項第1款，予以駁回。

㈡系爭土地為國有，由原告管理，原告等2人就系爭土地訂有系爭租約，租賃期間自93年1月1日起至102年12月31日止，系爭地上物占用3662地號土地之面積如附圖所示，3662地號

土地113年起申報地價為每平方公尺380元、115年起申報地價為每平方公尺420元，有系爭土地土地建物查詢資料、系爭租約、申報地價查詢資料及附圖在卷可稽（卷第103至108、145、147、211頁），堪以認定。

㈢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，民法第767條第1項前段、中段固有明文。惟物品之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。本件洪水金否認其就系爭地上物有所有權或事實上處分權，自應由原告舉證洪水金就系爭地上物有處分權得拆除系爭地上物。而原告自承：系爭建物等地上物為訴外人洪芳雄所興建（卷第264至265頁），且原告亦未舉證系爭建物等地上物為原告所有，則原告依民法第767條第1項前段、中段請求洪水金拆除、刨除系爭建物等地上物，將所占用之土地騰空返還予原告，即無理由。惟洪水金於本院履勘現場時已自認農地後方水泥圍牆係其所設置以防止土石流失（卷第191頁），另原告所提經洪水金簽名用印之地上建物改良物權屬切結書（下稱系爭切結書）及勘查（會勘）案件紀錄表（下稱系爭紀錄表）記載3662地號土地上之水泥地確屬立書人即洪水金出資原始建造並作為曬場使用（卷第243、245頁），且系爭切結書與系爭紀錄表分別係洪水金於115年2月13日出具及原告於113年9月5日會勘時所為之紀錄，均在79年4月19日之後，故縱依洪水金所提航照圖足認系爭水泥地上物於系爭租約訂約前即已存在（卷第165、167頁），然系爭水泥地上物亦可能係洪水金於訂約前即已鋪設或打除原有水泥地上物後重新鋪設，不足據以認定系爭水泥地上物非洪水金所設置，洪水金於本件訴訟再翻異前詞難認可採，另該部分亦不在原告等2人依農業發展條例第20條所訂立之新耕地租約範圍內（卷第177、179頁），且洪水金未舉證占用該部分土地有何正當權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段請求洪水金拆

除、刨除系爭水泥地上物並將土地騰空返還原告，即為有理由。再兩造不爭執系爭租約首次放租日期為79年4月19日（卷第282頁），而依洪水金提出之3662地號土地74、77年空照圖（卷第165、167頁），足認系爭建物等地上物於74、77年即已存在，則原告於系爭租約締約後顯然並未排除系爭建物等地上物對3662地號土地之占有，未將該部分租賃標的物土地交付予洪水金，則洪水金依系爭租約第4條第10項之約定雖於租約終止時負有騰空交還租賃土地之義務，惟應認該部分給付義務係因不可歸責於洪水金之事由而給付不能（原告自始未依債之本旨依民法第423條第1項將合於所約定使用收益之租賃物交付洪水金），依民法第225條第1項洪水金免除此返還義務，故原告依系爭租約第4條第10項之約定請求洪水金拆除、刨除系爭建物等地上物，亦為無理由。

㈣單一建物無權占有他人之土地，非建物所有權或事實上處分權人之建物占有人，為土地之占有人（最高法院111年度台上大字第932號裁定意旨參照）。查系爭紀錄表記載系爭建物等地上物為洪芳雄所建，而洪芳雄係於113年2月26日死亡（卷第253頁親等關聯查詢資料），洪芳雄與葉寶於76年3月18日即已離婚（限閱卷葉寶個人戶籍資料），洪學武則已拋棄繼承並獲法院准予備查（卷第255頁福建金門地方法院公告），其等均已非洪芳雄之繼承人，惟系爭紀錄表記載僅有葉寶居住於3662地號土地上之房屋（卷第245頁），本院另審酌洪學武係設籍桃園市平鎮區（限閱卷洪學武全戶戶籍資料），認應僅有葉寶居住並占有使用附圖編號B之1樓建物，而附圖編號A、C所示雨遮、編號D所示水泥地、編號E所示鐵籠子及編號I所示電線桿，均附隨編號B所示建物供葉寶居住使用，位於其實際支配範圍內，故原告請求葉寶應自系爭建物等地上物騰空遷出，即為有理由，其請求洪學武應自系爭建物等地上物騰空遷出，則為無理由。

㈤無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該

利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。又無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號原判例意旨參照）。查洪水金、葉寶係無權占有3662地號土地，已經本院認定如前，則原告自得請求其等返還因無權占有3662地號土地所受有相當租金之不當得利。再耕地之地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法第110條第1項、第2項、第148條亦分別定有明文。所謂「不得超過地價百分之八」，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報地價百分之八計算之。耕地租金之數額，除「以耕地申報地價為基礎」外，尚須斟酌耕地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用耕地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價百分之八之最高額（最高法院68年台上字第3071號原判例意旨參照）。本院審酌3662地號土地有臨產業道路、周遭為住家、農地、宮廟，附近無商業活動（卷第191頁勘驗筆錄），洪水金占用係作為曬穀場使用，葉寶占用是作為居住使用，且洪水金對原告主張依申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利表示沒有意見（卷第152頁）等情，認以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬適當，故以之為計算基準。據此計算，原告所得請求洪水金、葉寶給付113年1月1日起至114年12月31日止相當租金之不當得利分別為6,813元（計算式：占用面積179.3平方公尺×每平方公尺申報地價380元×年息5%×2年=6,813.4，元以下四捨五入，下同）、1萬1,422元（計算式：300.58×380×5%×2=11,422.04，惟原告僅請求1萬1,410元），及洪水金自115年1月1日起至騰空返還系爭水泥地上物所占用之土地之日止，按月給付314元（計算式：179.3×4

20×5%÷12=313.775），葉寶自115年1月1日起至騰空返還系爭建物等地上物所占用之土地之日止，按月給付526元（計算式：300.58×420×5%÷12=526.015）。

㈥給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告請求洪水金、葉寶給付113年1月1日起至114年12月31日止相當租金之不當得利，係以支付金錢為標的，且無確定給付期限，是依上開法律規定，原告請求洪水金、葉寶分別給付自起訴狀繕本送達翌日即115年4月9日（卷第139頁送達證書）起、自民事更正聲明暨追加被告狀繕本送達翌日即115年8月15日（卷第277頁送達證書）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條，請求被告給付如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。原告另主張依系爭租約第4條第10項為請求部分，係以單一聲明，請求法院與其依民法第767條第1項前段、中段之請求為同一之判決，屬訴之重疊合併，本院認原告依民法第767條第1項前段、中段為請求部分為有理由，其另依系爭租約第4條第10項請求部分，縱經審酌，亦無從為更有利於原告之判斷，此部分自無須再加以審究，併予敘明。兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅論，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後

段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第一庭　法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　16　　日

書記官　楊慧萍