

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第513號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 吳嘉榮律師

被告 翁添丁

翁明吉

共同

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 許富雄律師

被告 高峰會國際股份有限公司

法定代理人 曹樂文

訴訟代理人 劉意川

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告高峰會國際股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○○○段○○○○○○地號土地上，如附件土地複丈成果圖除如附表一B欄以外部分之各使用編號上（各使用編號占用面積詳如土地複丈成果圖第4頁）所示之走道、階梯、便橋、涼亭、牌樓、關隘、砲台、棚架、庭院、廁所及其他地上物拆除，並應與被告翁添丁將如附表一A欄所示全部土地返還予原告。

二、被告高峰會國際股份有限公司、翁添丁應給付原告新臺幣壹佰捌拾壹萬玖仟貳佰柒拾參元，及被告高峰會國際股份有限公司自民國一百一十三年四月二十五日起、被告翁添丁自民國一百一十二年九月二十一起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十二年八月一日起至返還如附表一A欄所示土地之日止，按月給付依所占用上開土

01 地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之五
02 除以十二個月計算之金額予原告。前開所命給付，如被告高
03 峰會國際股份有限公司、翁添丁任一被告為給付，另一被告
04 於給付清償範圍內同免其給付義務。

05 三、被告翁明吉應將坐落新北市○○區○○段○○○○段0000○
06 000000○000000○000000○000000地號土地上，如附件土地
07 複丈成果圖如附表一B欄所示使用編號上（各使用編號占用
08 面積詳如土地複丈成果圖第4頁及附表一B欄所示）之建物
09 及其他地上物拆除，並將如附表一B欄所示全部土地返還予
10 原告。

11 四、被告翁明吉應給付原告新臺幣貳萬伍仟肆佰柒拾伍元，及自
12 民國一百一十二年九月二十日起至清償日止，按年息百分之
13 五計算之利息；暨自民國一百一十二年八月一日起至返還如
14 附表一B欄所示土地之日止，按月給付依所占用上開土地面
15 積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之五除以
16 十二個月計算之金額予原告。

17 五、原告其餘之訴駁回。

18 六、訴訟費用由被告高峰會國際股份有限公司、翁添丁負擔百分
19 之九十八，餘由被告翁明吉負擔。

20 七、本判決主文第一項於原告以新臺幣壹仟肆佰柒拾伍萬元為被
21 告高峰會國際股份有限公司、翁添丁供擔保後，得假執行。
22 但被告高峰會國際股份有限公司、翁添丁如以新臺幣肆仟肆
23 佰貳拾肆萬壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 八、本判決主文第二項所命之給付，其中一次給付部分，於原告
25 以新臺幣陸拾萬柒仟元為被告高峰會國際股份有限公司、翁
26 添丁供擔保後得假執行。但被告高峰會國際股份有限公司、
27 翁添丁如以新臺幣壹佰捌拾壹萬玖仟貳佰柒拾參元為原告預
28 供擔保，得免為假執行；就應按月給付已到期部分，以每期
29 新臺幣壹萬參仟元為被告高峰會國際股份有限公司、翁添丁
30 供擔保後得假執行，但被告高峰會國際股份有限公司、翁添
31 丁如就按月給付到期部分以每期新臺幣參萬陸仟捌佰陸拾捌

01 元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 九、本判決主文第三項於原告以新臺幣貳拾貳萬伍仟元為被告翁
03 明吉供擔保後，得假執行。但被告翁明吉如以新臺幣陸拾柒
04 萬肆仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 十、本判決主文第四項所命之給付，其中一次給付部分，於原告
06 以新臺幣捌仟伍佰元為被告翁明吉供擔保後得假執行。但被
07 告翁明吉如以新臺幣貳萬伍仟肆佰柒拾伍元為原告預供擔
08 保，得免為假執行；就應按月給付已到期部分，以每期新臺
09 幣貳佰元為被告翁明吉供擔保後得假執行，但被告翁明吉如
10 就按月給付到期部分以每期新臺幣伍佰陸拾貳元為原告預供
11 擔保，得免為假執行。

12 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 一、本件原告法定代理人原為郭曉蓉，嗣變更為趙子賢，有財政
16 部民國114年5月19日台財人字第11408614920號令可按，並
17 經趙子賢以其為法定代理人於114年8月4日具狀聲明承受訴
18 訟（見本院卷第303頁），經核尚無不合，應予准許。

19 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
20 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
21 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。查本
22 件原告原起訴聲明因關於被告無權占有之土地及地上物之正
23 確位置、面積，尚待履勘實測，並因被告翁添丁、翁明吉陳
24 報始查知高峰會國際股份有限公司（下稱高峰會公司，原名
25 稱：福興育樂股份有限公司，以下與翁添丁、翁明吉合稱被
26 告，分則各稱姓名或公司名稱）係「長城溪遊樂園」經營
27 者，而於113年4月2日具狀追加高峰會公司為被告，並於新
28 北市樹林地政事務所依據本院所囑託永璋測繪有限公司測繪
29 結果繪製土地複丈成果圖（下稱附圖）後，於114年12月2日
30 言詞辯論期日變更聲明為：（一）翁添丁及高峰會公司應將坐落
31 新北市○○區○○段○○○○段0000地號土地上如附圖使用

01 編號1474(1)所示面積1,638平方公尺、1474(3)所示面積3平方
02 公尺、1474(6)所示面積44平方公尺、1474(7)所示面積253平
03 方公尺，同小段1474-1地號土地上如附圖使用編號1474-1(1)
04 所示面積27平方公尺、1474-1(2)所示面積751平方公尺、147
05 4-1(3)所示面積37平方公尺、1474-1(4)所示面積123平方公
06 尺、1474-1(9)所示面積183平方公尺，同小段1474-2地號土
07 地上如附圖使用編號1474-2(1)所示面積15平方公尺、1474-2
08 (2)所示面積391平方公尺、1474-2(3)所示面積11平方公尺、1
09 474-2(4)所示面積4平方公尺、1474-2(9)所示面積94平方公
10 尺，同小段1474-3地號土地上如附圖使用編號1474-3(2)所示
11 面積28平方公尺、1474-3(5)所示面積370平方公尺、1474-3
12 (7)所示面積114平方公尺、1474-3(8)所示面積53平方公尺，
13 同小段1474-4地號土地上如附圖使用編號1474-4(1)所示面積
14 28平方公尺、1474-4(2)所示面積90平方公尺、1474-4(3)所示
15 面積9平方公尺、1474-4(4)所示面積216平方公尺、1474-4(5)
16 所示面積62平方公尺、1474-4(6)所示面積191平方公尺、147
17 4-4(8)所示面積123平方公尺，同小段1474-5地號土地上如附
18 圖使用編號1474-5(1)所示面積2平方公尺、1474-5(2)所示面
19 積34平方公尺、1474-5(3)所示面積27平方公尺、1474-5(4)所
20 示面積2平方公尺、1474-5(5)所示面積4平方公尺、1474-5(6)
21 所示面積35平方公尺、1474-5(7)所示面積12平方公尺、1474
22 -5(9)所示面積6平方公尺、1474-5(10)所示面積30平方公尺、1
23 474-5(11)所示面積198平方公尺、1474-5(12)所示面積82平方公
24 尺、1474-5(13)所示面積6平方公尺、1474-5(14)所示面積163平
25 方公尺、1474-5(15)所示面積5平方公尺、1474-5(16)所示面積2
26 平方公尺，同小段1474-6地號土地上如附圖使用編號1474-6
27 (1)所示面積19平方公尺、1474-6(2)所示面積16平方公尺、14
28 74-6(3)所示面積57平方公尺、1474-6(4)所示面積34平方公
29 尺、1474-6(5)所示面積100平方公尺、1474-6(6)所示面積187
30 平方公尺、1474-6(7)所示面積57平方公尺、1474-6(9)所示面
31 積3平方公尺、1474-6(10)所示面積2平方公尺，同小段1474-7

01 地號土地上如附圖使用編號1474-7(1)所示面積18平方公尺、
02 1474-7(3)所示面積183平方公尺、1474-7(4)所示面積119平方
03 公尺，同小段1474-8地號土地上如附圖使用編號1474-8(1)所
04 示面積122平方公尺、1474-8(2)所示面積188平方公尺、1474
05 -8(3)所示面積152平方公尺、1474-8(4)所示面積26平方公
06 尺、1474-8(5)所示面積173平方公尺、1474-8(6)所示面積43
07 平方公尺、1474-8(7)所示面積96平方公尺，同小段1474-9地
08 號土地上如附圖使用編號1474-9(1)所示面積108平方公尺、1
09 474-9(2)所示面積16平方公尺、1474-9(3)所示面積125平方公
10 尺、1474-9(4)所示面積25平方公尺、1474-9(5)所示面積145
11 平方公尺，其上之走道、階梯、便橋、涼亭、牌樓、關隘、
12 砲台、棚架、庭院、廁所及其他地上物（下稱系爭甲地上
13 物）拆除，並將如附表一A欄所示全部土地返還予原告。並
14 應給付原告新臺幣（下同）181萬9,273元及自起訴狀送達翌
15 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，以及自112年8
16 月1日起至返還上開土地之日止按月依上開土地面積以當期
17 申報地價百分之5計算金額給付原告。(二)翁明吉應將坐落新
18 北市三峽區成福段小暗坑小段1474地號上如附圖使用編號14
19 74(2)所示面積92平方公尺及使用編號1474(4)所示面積33平方
20 公尺、同小段1474-1地號內如附圖使用編號1474-1(5)所示面
21 積57平方公尺及使用編號1474-1(6)所示面積3平方公尺及使
22 用編號1474-1(7)所示面積32平方公尺、同小段1474-2地號內
23 如附圖使用編號1474-2(5)所示面積112平方公尺及使用編號1
24 474-2(6)所示面積2平方公尺及使用編號1474-2(7)所示面積13
25 5平方公尺、同小段1474-3地號內如附圖使用編號1474-3(3)
26 所示面積74平方公尺及使用編號1474-3(4)所示面積19平方公
27 尺、同小段1474-4地號內如附圖使用編號1474-4(7)所示面積
28 3平方公尺土地上之建物及其他工作物（下稱系爭乙地上
29 物）拆除，將如附表一B欄所示土地返還原告；並應給付原
30 告2萬5,475元及自起訴狀送達之翌日起至清償日止按年息百
31 分之5計算之利息，以及自112年8月1日起至返還上開土地之

01 日止按月依上開土地面積以當期申報地價百分之5計算金額
02 給付原告。揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

03 三、高峰會公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
04 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一
05 造辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)緣坐落新北市三峽區成福段小暗坑小段1474、1474-1、1474
09 -2、1474-3、1474-4、1474-5、1474-6、1474-7、1474-8、
10 1474-9地號等10筆土地（下合稱系爭土地，分則各稱其地
11 號）係原告所管理之國有土地。而翁添丁係於89年4月1日即
12 開始使用系爭土地，復於90年7月9日以造林為目的，向原告
13 申請承租系爭土地，並簽訂89國林租字第33號「國有林地租
14 賃契約書（甲式）」（下稱國有林地租賃契約），租賃期間
15 自89年4月1日起至99年3月31日屆滿後，再於99年5月10日申
16 請換約續租結果，僅得承租系爭1474-2、1474-3、1474-4、
17 1474-5地號等4筆土地，並於99年5月10日簽訂89國林租字第
18 33號「國有土地（造林）租賃契約書」（下稱國有土地造林
19 租賃契約），租賃期間自99年4月1日起至109年3月31日止。
20 現翁添丁所簽訂國有林地租賃契約及國有土地造林租賃契約
21 之租期均已屆滿，惟系爭土地上尚有翁添丁及高峰會公司所
22 有系爭甲地上物、翁明吉所有系爭乙地上物，故系爭土地迄
23 今仍未返還原告，原告除得依民法第767條第1項前段之規
24 定，請求被告拆除系爭甲、乙地上物並返還如附表一A、B欄
25 所示全部土地，亦得依民法第179條規定請求被告給付如附
26 表所示相當於租金之不當得利損害金。

27 (二)又翁添丁辯稱系爭甲地上物均係高峰會公司原始興建取得所
28 有權，其並無拆除權限云云，惟翁添丁於承租系爭土地期
29 間，縱有將系爭土地交由高峰會公司於其上搭建系爭甲地上
30 物，然翁添丁仍屬系爭土地之間接占用人，原告自仍得請求
31 高峰會公司拆除系爭甲地上物，並與翁添丁騰空返還如附表

01 一A欄所示全部土地及給付相當於租金之不當得利損害金數
02 額。另翁添丁、翁明吉復辯稱原告提起本件訴訟，有違反誠
03 信原則及權利濫用云云，惟翁添丁承租系爭土地之目的在於
04 造林使用，卻於租賃期間，將系爭土地交由高峰會公司搭建
05 系爭甲地上物，收取入場門票經營「長城溪遊樂園」使用
06 外，又遭翁明吉無權占用搭建系爭乙地上物，以為經營餐廳
07 及野外露營事業使用，影響水土保持及撫育造林，確有危及
08 公共安全之虞，被告完全未察及此，竟將原告正當權利之行
09 使及公共安全之維護，曲解為權利之濫用，自不可採。況國
10 有財產出租係屬私法行為，縱翁明吉依國有財產法第42條第
11 1項第2款規定取得承租資格，原告亦無出租之義務，且該條
12 前提實際使用者係無權占有，益徵翁明吉與翁添丁間對於系
13 爭土地之使用並無任何法律關係存在甚明。

14 (三)併為聲明：如前述壹、二所載之聲明。並陳明願供擔保請准
15 宣告假執行。

16 二、被告均為答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，暨陳
17 明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，並分別抗
18 辯如下：

19 (一)翁添丁、翁明吉部分：

20 1.翁添丁並非系爭甲地上物之原始建築人，亦不具備事實上處
21 分權，實際上所有權人為高峰會公司，故原告請求翁添丁拆
22 除並返還占用部分土地，及給付不當得利數額，均無理由，
23 應予駁回。

24 2.又系爭乙地上物確實為翁明吉於80年左右興建完畢，當時係
25 翁添丁向翁明吉陳稱可以作為務農之房舍使用，且翁明吉亦
26 有繳納相當之租金予原告，翁明吉自得依國有財產法第42條
27 第1項第2款之規定主張有權占有，況原告目前並無使用該土
28 地之計畫，且系爭乙地上物存在已久，原告提起本件訴訟請
29 求拆除，亦有違反誠信及權利濫用、權利失效之情事等語置
30 辯。

31 (二)高峰會公司部分：

01 「長城溪遊樂園」當初係由其公司規劃管理，並與翁明吉之
02 父親翁煌其（按翁添丁與翁煌其為兄弟關係）簽約，簽約內
03 容為合作開發遊樂區，當時係由翁煌其向原告租地，而「長
04 城溪遊樂園」係由10幾位股東合資開發（含翁煌其、翁明吉
05 在內），並非均由其公司獨立出資，且目前有些股東已死
06 亡，「長城溪遊樂園」沒有繼續經營後，後續系爭土地變成
07 由翁添丁與原告續約部分，高峰會公司並不清楚等語置辯。

08 三、原告與翁添丁、翁明吉同意本件不爭執事項為：

09 (一)系爭土地係原告管理之國有土地。

10 (二)翁添丁前於90年7月9日以造林為目的，向原告申請承租系爭
11 土地，並簽訂國有林地租賃契約，租賃期間自89年4月1日起
12 至99年3月31日止。

13 (三)翁添丁於上開國有林地租賃契約之租期屆滿後，於99年5月1
14 0日申請換約續租結果，承租範圍為系爭1474-2、1474-3、1
15 474-4、1474-5地號等4筆土地，並於99年5月10日簽訂國有
16 土地造林租賃契約，租賃期間自99年4月1日起至109年3月31
17 日止。

18 (四)關於系爭土地地上物情形如114年9月12日土地複丈成果圖所
19 示。

20 (五)翁明吉在系爭1474、1474-1、1474-2、1474-3、1474-4地號
21 土地上，如附圖附表一B欄所示使用編號興建有系爭乙地上
22 物。

23 (六)系爭土地每平方公尺之公告地價，自107年度起至110年度止
24 每年度為220元，另自111年度起為240元。

25 四、原告主張系爭土地為其管理之國有土地，翁添丁前與原告簽
26 訂之國有林地租賃契約及國有土地造林租賃契約之租期均已
27 屆滿，未完成點交系爭土地，現尚有翁添丁及高峰會公司所
28 有系爭甲地上物、翁明吉所有系爭乙地上物，無權占有系爭
29 土地。爰依民法第767條第1項、第179條之規定，請求翁添
30 丁及高峰會公司拆除系爭甲地上物並返還如附表一A欄所示
31 全部土地予原告，翁明吉拆除系爭乙地上物並返還如附表一

01 B欄所示全部土地予原告，被告並應給付如附表二所示相當
02 於租金之不當得利等語，業據提出系爭土地登記謄本、國有
03 林地租賃契約、國有土地造林租賃契約、現場照片、點交紀
04 錄及內政部地政司地價查詢資料等件為證（見本院卷第19至
05 62頁）。被告則否認應拆除系爭甲、乙地上物並返還占用部
06 分土地等情，並分別以前揭情詞置辯。茲本院論斷如下：

07 (一)原告請求被告拆除系爭甲、乙地上物並返還土地，有無理
08 由？

09 1.按建物之拆除，為事實上之處分行為，其所有人或有事實上
10 處分權之人，始有拆除之權限（最高法院107年度台上字第1
11 152號判決意旨參照）；又未辦理建物第一次所有權登記以
12 前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院114
13 年度台上字第776號、70年度台上字第3760號、96年度台上
14 字第2851號裁判意旨參照）。經查，系爭土地上興建有系爭
15 甲、乙地上物，業經本院於113年1月16日會同原告及翁添
16 丁、翁明吉並囑託新北市樹林地政事務所人員勘驗現場屬
17 實，而系爭甲、乙地上物占用系爭土地位置及面積，經本院
18 囑託經新北市樹林地政事務所同意及兩造合意選定之永璋測
19 繪有限公司進行測繪後，已經新北市樹林地政事務所依測量
20 結果製作土地複丈成果圖到院，並有勘驗筆錄、永璋測繪有
21 限公司114年6月9日函暨測量結果及其電子檔、土地複丈成
22 果圖在卷可稽。復為翁添丁、翁明吉所不爭執，且高峰會公
23 司已於相當時期受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
24 亦未提出書狀爭執，堪認系爭甲、乙地上物占用系爭土地位
25 置及面積確如114年9月12日土地複丈成果圖所示。復查，系
26 爭甲、乙地上物，均未辦理所有權第一次登記，為兩造所不
27 爭，且翁明吉不爭執系爭乙地上物為其所興建，高峰會公司
28 亦未爭執系爭甲地上物係由其所興建等情，是原告主張高峰
29 會公司為系爭甲地上物之所有人、翁明吉為系爭乙地上物之
30 所有人，洵屬有據。至原告雖主張翁添丁亦為系爭甲地上物
31 之所有人云云，惟已為翁添丁所否認，原告復未舉證以實其

01 說，自不足採。是以，堪認系爭甲地上物僅有高峰會公司具
02 有拆除之權限、系爭乙地上物僅有翁明吉具有拆除之權限。

03 2.復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
04 之，民法第767條第1項前段定有明文。又對於物有管領力之
05 人得對於無權占有人請求返還占有，所稱之占有，不惟指直
06 接占有，即間接占有亦包括在內；倘無權占有，係直接占有
07 及間接占有並存時，得以直接、間接占有人一併為被告而訴
08 請返還，即非法所不許（最高法院88年度台上字第1211號判
09 決意旨參照）。再按以無權占有為原因，請求返還所有物之
10 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
11 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
12 責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，
13 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
14 台上字第1552號、72年度台上字第2516號、85年度台上字第
15 1120號判決參照）。經查：

16 (1)翁添丁、高峰會公司部分：

17 ①查原告前與翁添丁簽訂國有林地租賃契約，將系爭土地出租
18 翁添丁造林使用，於99年3月31日租期屆滿後，僅就系爭147
19 4-2、1474-3、1474-4、1474-5地號土地換約續租簽訂國有
20 土地造林租賃契約，翁添丁既未舉證證明業將未續租之系爭
21 1474、1474-1、1474-6、1474-7、1474-8、1474-9地號土地
22 點交返還予原告，堪認翁添丁自99年4月1日以後對於系爭14
23 74、1474-1、1474-6、1474-7、1474-8、1474-9地號土地已
24 無合法占有之權源而仍無權占有；又系爭1474-2、1474-3、
25 1474-4、1474-5地號土地續租部分於109年3月31日租期屆滿
26 後，原告既未再同意換約續租，翁添丁亦未舉證證明已將上
27 開租賃土地返還原告，足見翁添丁自109年4月1日以後對於
28 系爭1474-2、1474-3、1474-4、1474-5地號土地亦已無合法
29 占有之權源而仍無權占有。又查，系爭土地上目前仍有高峰
30 會公司所有之系爭甲地上物，已如前述，高峰會公司雖辯稱
31 係與翁添丁之兄弟翁煌其簽訂合作開發遊樂區契約，由翁煌

其向原告承租系爭土地云云，然核與前開國有林地租賃契約及國有土地造林租賃契約記載之承租人並不相符，復未據高峰會公司舉證以實其說，已難遽採；再者，縱認高峰會公司曾與翁添丁簽訂合作開發遊樂區契約，亦僅屬渠等間債之關係，對系爭土地之管理機關即原告而言，不生對世效力之物權絕對性。又高峰會公司既在系爭土地上遍設走道、階梯、便橋、涼亭、牌樓、關隘、砲台、棚架、庭院、廁所及其他地上物，並收取入場門票經營「長城溪遊樂園」使用，以其範圍之廣大，翁添丁既原為系爭土地之承租人，衡諸常情，要難謂係未經翁添丁同意即將系爭土地交付高峰會公司占有使用，而翁添丁既已無合法使用系爭土地之權源，則高峰會公司自亦無從對原告主張有權占有。至「長城溪遊樂園」目前雖已未繼續營運，然高峰會公司既未將其所有之系爭甲地上物自系爭土地上拆除騰空，足見其仍繼續無權占有如附表一A欄所示之土地，為上開土地之直接占有人，自應負無權占有人責任。又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第455條前段所明定。所謂返還租賃物，當係指依債務本旨向出租人移轉租賃物之占有而言。翁添丁於前開租約因租期屆至而消滅後，既任由高峰會公司繼續以系爭甲地上物占有如附表一A欄所示之土地，未依債務本旨將租賃之系爭土地回復為國有林地應有狀況並點交返還予原告，翁添丁雖自己不直接占有該部分之土地，惟本於其同意高峰會公司占有使用，對高峰會公司具有占有返還請求權，仍對該物有間接管領力，而屬間接占有人。依前揭說明，原告仍得以翁添丁為占有人，訴請其返還無權占有如附表一A欄所示之土地。翁添丁前開所辯，洵無足採。

②綜上，高峰會公司為系爭甲地上物之所有人，係如附表一A欄所示土地之直接占有人，翁添丁則係該部分土地之間接占有人，業經本院認定如前。故原告本於民法第767條第1項前段規定，請求高峰會公司將坐落系爭土地上，如附圖除如附表一B欄以外部分之各使用編號上（各使用編號占用面積詳

如土地複丈成果圖第4頁)所示之系爭甲地上物拆除，並應與翁添丁將如附表一A欄所示全部土地返還予原告，核屬正當，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據。

(2)翁明吉部分：

查系爭乙地上物之所有人為翁明吉，業經本院認定如前，而翁明吉並未提出任何證據舉證證明其有合法使用系爭1474、1474-1、1474-2、1474-3、1474-4地號土地之權源，自無從對原告主張為有權占有。至翁明吉雖以前揭情詞置辯。然按民法第148條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用。又已登記不動產所有人行使除去妨害請求權並無民法第125條消滅時效規定之適用，其在相當期間內未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利係有違誠信原則(最高法院69年度台上字第1079號、86年度台上字第3751號判決意旨參照)。查系爭土地為國有土地，原告身為管理者，本應善盡權責就系爭土地為妥適之管理及維護，避免私人占用而妨害公益計。故原告代表國家取回遭翁明吉長期無權占用之如附表一B欄所示之土地，自屬權利之正當行使。至國有財產法第42條第1項第2款固規定：「非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租。」，惟此項規定，不過得據以申請租用而已，而非對該管理機關負有出租義務之強制規定，其是否准許，仍須經受理機關之審查，非謂一經申請，即須負出租之義務，而無斟酌准駁之權。以非公用國有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，管理機關就非公用國有土地占用人所為承租之要約，有決定承諾出租與否之自由，不負承諾出租之義務(最高法院100年度上字第1132號判決意旨參照)。是原告固得於符合

國有財產法及相關法令規定者，評估是否以出租等方式處理遭占用土地，然此並非原告之義務，經評估相關法令及處理方式後，未以出租等方式處理時，其循民事訴訟程序排除私人占用，亦屬其本於法定職權所為管理維護行為，要難指為有何權利濫用、權利失效或違反誠信原則可言。況翁明吉就其所辯有繳納相當之租金予原告云云，亦未提出任何證據舉證以實其說，是其前開所辯，要無足取。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求翁明吉將坐落系爭1474、1474-1、1474-2、1474-3、1474-4地號土地上，如附圖如附表一B欄所示使用編號上（占用面積如附表一B欄所示）之系爭乙地上物拆除，並應將如附表一B欄所示土地返還予原告，核屬正當，應予准許。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，金額為若干？

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。故依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；又按請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內。查翁添丁原為系爭土地承租人，其將如附表一A欄所示土地交付高峰會公司占有使用，故翁添丁為間接占有人，高峰會公司為直接占有人，業如前述；另翁明吉既不爭執系爭乙地上物為其所有，自屬如附表一B欄所示土地之直接占有人，揆諸前開規定及說明，原告請求被告返還無權占有系爭土地期間之不當得利，應屬有據。惟翁添丁、高峰會公司對原告所負返還不當得利之債務，其給付目的相同，任一被告為給付即足填補原告該部分之損失，故為不真正連帶債務，如任一被告為給付，另一被告於給付清償範圍內同免其給付義務。

2.復按，關於相當於租金之利益之計算標準，應參酌土地法第

105條、第97條第1項之規定，予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339號判決意旨參照）。又城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息百分之10為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條定有明文。而所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查系爭土地位於新北市三峽區，地目為林地，屬山坡地保育區，本院審酌系爭土地之使用現況，包括其四周環境、建設情形、鄰近交通便利程度、工商業繁榮狀況，及被告所占用之面積、位置及砍伐國有林地林木興建遊樂區，以系爭地上物獲取營業利益等一切情狀，認原告主張按系爭土地各年度申報地價年息百分之5作為不當得利之計算基準，應屬適當。據此計算，原告請求翁添丁、高峰會公司迄至112年7月31日止無權占用如附表一A欄所示土地之期間及該期間相當租金之不當得利，暨請求翁明吉迄至112年7月31日止無權占用如附表一B欄所示土地之期間及該期間相當租金之不當得利，而分別計算如附表二所示合計欄所示金額，尚無不合。另關於翁添丁、高峰會公司自112年8月1日起至返還如附表一A欄所示土地之日止、翁明吉自112年8月1日起至返還如附表一B欄所示土地之日止，按月應給付予原告之不當得利金額，則應為依所占用上開土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5除以12個月計算之金額，逾此部分之請求，則屬無據。

五、未按給付無確定期限者，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，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
05 第203條分別定有明文。承前所述，本件原告對於被告之不
06 當得利返還請求權屬未定期限之金錢債權，又係以支付金錢
07 為標的，依上揭規定，應自被告受催告時起始負遲延責任。
08 本件原告之起訴狀繕本分別於112年9月20日、112年9月19日
09 送達於翁添丁、翁明吉（見本院卷第67、69頁），另起訴狀
10 及追加狀繕本於113年4月24日送達於高峰會公司（見本院卷
11 第175頁），則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即翁添丁自
12 112年9月21日起、翁明吉自112年9月20日起及高峰會公司自
13 113年4月25日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之遲
14 延利息，亦屬有據，應予准許。

15 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
16 高峰會公司應將坐落系爭土地上，如附圖除如附表一B欄以
17 外之各使用編號上（各使用編號占用面積詳如土地複丈成果
18 圖第4頁）所示之系爭甲地上物拆除，並應與翁添丁將如附
19 表一A欄所示全部土地返還予原告，並應給付181萬9,273
20 元，及高峰會公司自113年4月25日起、翁添丁自112年9月21
21 日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，以及自
22 112年8月1日起至返還如附表一A欄所示土地之日止，按月給
23 付依所占用上開土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報
24 地價年息百分之5除以12個月計算之金額予原告。前開所命
25 給付，高峰會公司、翁添丁如任一被告為給付，另一被告於
26 給付清償範圍內同免其給付義務；暨請求翁明吉應將坐落系
27 爭1474、1474-1、1474-2、1474-3、1474-4地號土地上，如
28 附圖如附表一B欄所示使用編號上（各使用編號占用面積詳
29 如土地複丈成果圖第4頁及附表一B欄所示）之系爭乙地上物
30 拆除，將如附表一B欄所示土地返還原告，並應給付2萬
31 5,475元，及自112年9月20日起至清償日止按年息百分之5計

算之利息，以及自112年8月1日起至返還如附表一B欄所示土地之日止，按月給付依所占用上開土地面積乘以該土地當年度每平方公尺申報地價年息百分之5除以12個月計算之金額予原告，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請則失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 115 年 3 月 9 日

民事第二庭 法 官 王士珮

以上正本係照原本作成。

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 3 月 9 日

書記官 李依芳

附表一：

原告請求之新 北市○○區○ ○段○○○○ 段○地地號	面積	翁添丁所簽 國有林地租 賃契約（租 期：89年4 月1日至99 年3月31日）	翁添丁所簽 國有土地租 賃契約（租 期：99年4 月1日至109 年3月31日）	翁明吉無權占有 土地範圍（如附 圖下列使用編 號）（B欄）		翁添丁、高 峰會公司無 權占有土地 範圍（A欄）
1474	8,038m ²	✓	✗	1474(2)	92m ²	翁明吉占有 部分以外之 7,913m ²
				1474(4)	33m ²	
1474-1	4,940m ²	✓	✗	1474-1(5)	57m ²	翁明吉占有 部分以外之 4,848m ²
				1474-1(6)	3m ²	
				1474-1(7)	32m ²	
1474-2	4,094m ²	✓	✓	1474-2(5)	112m ²	翁明吉占有

				1474-2(6)	2m ²	部分以外之 3,845m ²
				1474-2(7)	135m ²	
1474-3	3,725m ²	✓	✓	1474-3(3)	74m ²	翁明吉占有 部分以外之 3,632m ²
				1474-3(4)	19m ²	
1474-4	3,207m ²	✓	✓	1474-4(7)	3m ²	翁明吉占有 部分以外之 3,204m ²
1474-5	3,874m ²	✓	✓	✗		3,874m ²
1474-6	2,341m ²	✓	✗	✗		2,341m ²
1474-7	1,982m ²	✓	✗	✗		1,982m ²
1474-8	3,466m ²	✓	✗	✗		3,466m ²
1474-9	1,763m ²	✓	✗	✗		1,763m ²

附表二：原告主張之不當得利損害金明細			
被告	占用期間	不當得利數額	備註
翁添丁、 高峰會公司	107年8月1日至1 10年12月31日	838,597元	一、占有地號及面積各為：1474地號7913m ² 、1474-1地號4,848m ² 、1474-6地號2,341m ² 、1474-7地號1,982m ² 、1474-8地號3,466m ² 、1474-9地號1,763m ² ，面積共計為22,313m ² （自99年4月1日起即無權占用）。 二、依土地法第105條、第97條規定，以公告地價（自107年至110年均為220元、自111年起均為240元）5%計算，分別為： （一）自107年8月1日至110年12月31日： $220\text{元} \times 22,313\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 41 = 838,597\text{元}$ 。 （二）自111年1月1日至112年7月31日： $240\text{元} \times 22,313\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 19 = 423,947\text{元}$ 。
	111年1月1日至1 12年7月31日	423,947元	
	109年4月1日至1 10年12月31日	280,184元	一、占有地號及面積各為：1474-2地號3,845m ² 、1474-3地號3,632m ² 、1474-4地號3,204m ² 、1474-5地號3,874m ² ，面積共計為14,555m ² （自109年4月1日起即無權占用）。 二、依土地法第105條、第97條規定，以公告地價（自107年至110年為220元、自111年起為240元）5%計算分別為： （一）109年4月1日至110年12月31日： $220\text{元} \times 14,555\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 21 = 280,184\text{元}$ 。 （二）自111年1月1日至112年7月31日： $240\text{元} \times 14,555\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 19 = 276,545\text{元}$ 。
	111年1月1日至1 12年7月31日	276,545元	
	合 計	1,819,273元	
	112年8月1日起	按月依占有面積36,868m ² 以當期申報地價百分之5計算金額給付原	

	至返還如附表一 A欄所示土地止	告。	
翁明吉	107年8月1日至1 10年12月31日	8,156元	一、占有部分即如附圖使用編號1474(2)、1474(4)、1474-1(5)、1474-1(6)、1474-1(7)所示部分，合計217m ² （自99年4月1日起即無權占用）。 二、依土地法第105條、第97條規定，以公告地價（自107年至110年為220元、自111年起為240元）5%計算分別為： (一)自107年8月1日至110年12月31日： $220\text{元} \times 217\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 41 = 8,156\text{元}$ 。 (二)自111年1月1日至112年7月31日： $240\text{元} \times 217\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 19 = 4,123\text{元}$ 。
	111年1月1日至1 12年7月31日	4,123元	
	109年4月1日至1 10年12月31日	6,641元	一、占有部分即如附圖使用編號1474-2(5)、1474-2(6)、1474-2(7)、1474-3(3)、1474-3(4)、1474-4(7)所示部分，合計345m ² （自109年4月1日起即無權占用）。 二、依土地法第105條、第97條規定，以公告地價（自107年至110年為220元、自111年起為240元）5%計算分別為： (一)自109年4月1日至110年12月31日： $220\text{元} \times 345\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 21 = 6,641\text{元}$ 。 (二)自111年1月1日至112年7月31日： $240\text{元} \times 345\text{m}^2 \times 5\% \div 12 \times 19 = 6,555\text{元}$ 。
	111年1月1日至1 12年7月31日	6,555元	
	合 計	25,475元	
	112年8月1日起 至返還如附表一 B欄所示土地止	按月依占有面積562m ² 以當期申報地價百分之5計算金額給付原告。	