

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第235號

原告 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 鄭植元律師

蔡文健律師

被告 金萬成鋼鐵有限公司

法定代理人 蔡金鐘

訴訟代理人 陳樹村律師

梁詠晴律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣○○市○○段000○000地號土地如附圖所示暫編地號934(1)面積52.06平方公尺及暫編地號946(1)面積154.86平方公尺之廠房及水泥地除去後，並將該部分面積206.92平方公尺之土地返還予原告。

被告應自民國114年9月1日起至返還前項土地之日止，按年給付原告依前項占用面積乘以各該土地當年度申報地價年息5%計算之金額。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款及第256條分別定有明文。本件關於請求金錢給付部分，原告起訴請求被告給付其新臺幣（下同）3,092元本息，及自民國112年11月1日起至

01 返還土地之日止，按年依占用面積乘以當年度申報地價年息
02 5%計算之金額。嗣於114年7月31日、同年9月11日分別具狀
03 變更請求被告自114年9月1日起至返還土地之日止，按年給
04 付其依占用面積乘以當年度申報地價年息5%計算之金額
05 （見本院卷第245頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆
06 諸前揭規定，原告所為訴之變更，於法並無不合，應予准
07 許。又原告於本院囑託屏東縣屏東地政事務所測量後，依測
08 量結果更正其請求被告除去地上物及返還土地之範圍，則屬
09 更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：坐落屏東縣○○市○○段000○○000地號土地（下
12 稱系爭934、946地號土地，合稱系爭土地），為伊所管理之
13 國有水利用地，被告無合法權源，占用如附表「占用範圍及
14 面積」欄所示部分，設置如附表「地上物」欄所示地上物，
15 分別占用系爭934、946地號土地52.06、154.86平方公尺，
16 依民法第767條第1項規定，伊得請求被告除去地上物，並將
17 土地返還予伊。又被告無法律上之原因，占用上開土地，獲
18 有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，依民法第179條
19 規定，伊得請求被告自114年9月1日起至返還上開土地之日
20 止，按年償還按占用系爭934、946地號土地之面積乘以當年
21 度申報地價年息5%計算之不當得利價額。關於被告辯稱正
22 準備申請變更水利用地後，再向伊承租或申購，惟屏東縣政
23 府仍表示系爭土地需保留為公用溝渠使用，在系爭土地變更
24 編定前，是否可再出租或讓售仍屬未定；縱變更編定後，僅
25 能以標租或標售方式，是否符合資格，尚需由機關認定，故
26 本件無權利濫用之情等語。並聲明：(一)被告應將系爭934、9
27 46地號土地如附圖所示暫編地號934(1)、946(1)上之地上物除
28 去，並將土地返還原告。(二)被告應自114年9月1日起至返還
29 前項土地之日止，按年給付原告依前項占用面積乘以各該土
30 地當年度申報地價年息5%計算之金額。

31 二、被告則以：

01 (一)系爭土地為100年1月13日以「第一次登記」為登記原因，登
02 記所有權人為中華民國，管理者為原告。而伊公司所營鐵工
03 廠84年10月17日核准設立，至遲由核准設立日期起算，迄系
04 爭土地登記為國有前，伊公司已在系爭土地上占有長達10年
05 以上，斯時系爭土地尚未登記所有權屬，伊公司係善意占有
06 系爭土地；又伊公司在系爭土地上興建工廠經營事業，土地
07 四鄰皆知，係和平、公然、繼續占有，伊公司以行使所有權
08 之意思占有系爭土地，符合民法第770條時效取得所有權之
09 要件，即伊公司因時效取得系爭土地所有權。準此，伊公司
10 並非無權占有系爭土地。

11 (二)系爭土地雖補辦編定為水利用地，惟土地現況為廢置之溝
12 渠，且工廠當地未因廢置溝渠，造成淹水或其他災害，日
13 前農業部農田水利署屏東管理處亦函覆伊公司，目前無使用
14 系爭土地作灌溉排水使用，是系爭土地實無公用需求，性質
15 應屬於國有非公用不動產。國有非公用不動產依國有財產法
16 第42條及第49條規定，可出租或讓售予占有人，使占有人獲
17 得土地利用之權源並保持地上建物之經濟價值，伊公司正刻
18 已向屏東縣政府申請變更水利用地編定，進而向原告承租或
19 申購，相較於拆屋還地而言，屬對伊公司損害較小之方法。
20 又伊公司歷年均如期繳納土地使用補償金作為使用系爭土
21 地之對價，兩造間就系爭土地應有不定期租賃關係，足見原
22 告並無強烈迫切必須拆除伊公司工廠建物之必要；況原告依
23 法仍可先輔導伊公司進行承租或申購，且亦屬對伊公司損害
24 較小之方法。準此，權利人應以誠實及信用方法行使權利，
25 即以不妨害社會秩序及公共利益或以損害他人為主要目的為
26 其正當之界限，是物上請求權之行使，自有權利濫用原則之
27 適用。伊公司信賴原告管理國家土地行為，於系爭土地上經
28 營工廠長達數十年，原告竟於系爭土地登記為管理者12年後
29 才起訴請求伊公司拆屋還地，管理行為顯有失當。

30 (三)又原告主張伊公司應給付占用系爭土地之相當於租金之不當
31 得利，係比照使用補償金之法定計算方式，惟伊公司均有如

01 期繳納系爭土地於112年7月起迄至114年8月31日之使用補償
02 金，自無不當得利可言。

03 (四)並聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷：

05 (一)系爭土地自100年1月13日登記為國有土地，以原告為管理機
06 關。被告以如附表所示之地上物分別占用系爭934、946地號
07 如附表「占用範圍及面積」欄所示範圍及面積，系爭土地仍
08 由被告占有中，並未清空返還原告；被告占用系爭土地期
09 間，曾給付使用補償金予原告至114年8月31日等情，為兩造
10 所不爭執（見本院卷第212、213頁），並有土地登記第一類
11 謄本、現況照片等件附卷可稽（見本院卷第97至99、171至1
12 77頁），復經本院會同屏東縣屏東地政事務所測量員到場勘
13 測屬實，製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑（見
14 本院卷第165、183頁），堪信為真實。

15 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
17 段及中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地
18 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
19 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
20 舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明
21 之。本件原告主張被告無權占有系爭土地等語，被告未否認
22 原告為系爭土地之所有權登記名義人，僅以前詞置辯，依上
23 開說明，自應由被告就合法占用權源之有利於己之事實負舉
24 證責任。

25 (三)被告固以其已時效取得系爭土地所有權、已成立不定期限租
26 賃、原告請求拆除為權利濫用等語置辯。然而：

27 1.按以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登
28 記之不動產者，得請求登記為所有人。民法第769條規定固
29 有明文。然因時效取得不動產所有權登記請求權者，不過有
30 此請求權而已，在未依法登記為所有權人以前，仍不得據以
31 主張其為不動產之所有人，而謂其係有權占有。又占有人雖

01 合法占有不動產10年以上，依民法第770條之規定，僅得請
02 求登記為所有權人，在其未經登記為所有權人以前，原所有
03 人既已登記完畢，占有人即不能對之主張取得時效（與該條
04 以占有他人未經登記之不動產為要件者不合），不以原所有
05 人為所有權登記，在占有人10年取得時效完成前後而有不
06 同，占有人即不得訴請塗銷。準此，占有人於時效完成後，
07 在未經完成登記為所有權人以前，原所有權人如已登記完
08 畢，則占有人不能對登記之所有權人主張取得時效。系爭土
09 地於100年1月13日完成所有權第一次登記並登記為中華民國
10 所有，則系爭土地既已登記完畢，任何占有人（含被告）即
11 不能主張取得時效。系爭土地在第一次登記為國有前，屬尚
12 未辦理登記之國有財產，雖得為民法第770條之客體，惟縱
13 如原告主張其於84年間即有如民法第770條所有占有系爭土
14 地達10年以上，然原告取得者僅為土地所有權登記請求權，
15 此權利在系爭土地所有人即中華民國辦畢所有權登記後，被
16 告即不得據之對抗名實相符之系爭土地所有人中華民國。是
17 被告上開，即非可採。

18 2.次按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，
19 契約即為成立。」「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租
20 與他方使用收益，他方支付租金之契約。」民法第153條第1
21 項、第421條第1項分別定有明文。是租賃契約之成立，須以
22 雙方當事人就一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之
23 事以明示或默示之方式達成互相意思表示一致，始克該當。
24 本件被告辯稱原告有向其收取計算至114年8月31日之土地使
25 用補償金乙節，固為原告所是認（見本院卷第210頁），然
26 觀諸原告於112年10月31日委由律師寄發予被告之函文，於
27 說明欄即已明確記載「(一)...經查，台端與南區分署間針
28 對系爭土地並無租賃或其他合法占有使用之法律關係，係屬
29 無權占有系爭土地...應依同法第179條之規定，返還相當
30 於租金利益之不當得利（即使用補償金）...」（見本院
31 卷第47至49頁），可知原告於向被告請求使用補償金時，業

01 已明確表明兩造間無租賃關係，因被告無權占有系爭土地，
02 而基於不當得利規定向其收取使用補償金。是本件尚不能以
03 原告有向被告收取使用補償金乙情，推論兩造已就系爭土地
04 成立租賃關係，又被告復未提出其他說明並證明兩造已就系
05 爭土地之租賃達成合意，或原告有何舉動或其他情事，足以
06 間接推知其同意被告使用土地，而默示同意兩造成立租賃關
07 係，自不得僅以被告長期使用系爭土地及繳納補償金之情
08 事，即認兩造就系爭土地成立租賃關係，又被告所辯兩造成
09 立不定期租賃關係等語，亦屬於法無據。

10 3. 又按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
11 要目的。」「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方
12 法。」民法第148條第1項、第2項固有明文。而權利之行
13 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所
14 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
15 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極
16 少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損
17 害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解
18 釋。然當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
19 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71
20 年台上字第737號、45年台上字第105號判例參照）。查本件
21 被告固辯稱原告之請求係屬權利濫用等語，惟查本件原告為
22 政府機關，且其職權本在於管理國有財產並為妥善之運用，
23 並於遭他人侵奪時維護國家之權利，又原告提起本件訴訟行
24 使權利係依民法第767條第1項等規定，堪信原告本件所為請
25 求，目的在於本其職權管理國有財產，以維護公共利益，非
26 專為損害被告之利益，可認原告所得利益與被告所蒙損害間
27 並無顯失均衡之處，是被告辯稱原告請求被告返還土地係權
28 利濫用部分，尚難採憑；又被告雖亦主張原告行使權利違反
29 誠信原則，然被告並未具體說明亦未提出證據指明原告行使
30 權利之行為有何未依誠實及信用方法之處，是被告此部分所
31 辯，亦無足採。

01 4.綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
02 將系爭土地上如附表「地上物」欄所示地上物拆除，並返還
03 該部分之土地，核屬有據。

04 (四)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益，民法第179條定有明文；而無權占有他人土地，可能
06 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年
07 台上字第1695號判決意旨參照）。次按，土地法第110條第1
08 項前段規定，地租不得超過法定地價8%；而法定地價，依
09 同法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價，
10 為法定地價。又上開計收租金之規定，於不當得利事件雖非
11 當然一體適用，然未嘗不可據為計算不當得利之標準。復按
12 土地申報地價8%，乃地租之最高限額，非謂必照申報價額
13 8%計算，尚應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用
14 基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定（最高法院88
15 年度台上字第1894號裁判要旨參照）。查系爭土地使用分區
16 為一般農業區、使用地類別為水利用地，面臨道路，附近交
17 通便利，鄰近國小、加油站，商業興盛等情，有本院114年6
18 月9日勘驗測量筆錄及原告提出之現場照片可憑（見本院卷
19 第165、171至177頁）。則依系爭土地所處位置、生活環
20 境，並佐以國有非公用不動產租賃作業程序第55點第(一)項規
21 定，出租基地之租金，除另有規定外，以年租金為當期土地
22 申報地價總額乘以5%之計算方式計收等情（見本院卷第62
23 頁），且原告主張按申報地價年息5%計算不當得利數額，
24 亦為被告所不爭執（見本院卷第211頁），本院審酌上開情
25 事，認原告請求被告給付相當於租金之不當得利，應按系爭
26 土地申報地價額年息5%計算，尚屬合理。又被告就其占用
27 系爭土地，僅繳納使用補償金至114年8月31日，而系爭土地
28 現仍由被告占有使用，則原告請求被告自114年9月1日起至
29 返還土地之日止，按年償還依占用系爭土地之面積（即52.0
30 6及154.86平方公尺），乘以各該土地當年度申報地價年息
31 5%計算之不當得利價額，亦屬有據。

01 四、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項前段、中段及第17
02 9條規定，請求被告將系爭土地上如附圖上暫編地號934(1)所
03 示占用面積52.06平方公尺、暫編地號946(1)所示占用面積15
04 4.86平方公尺之水泥地、廠房除去後，將上開土地返還予原
05 告；被告應自114年9月1日起至返還上開土地之日止，按年
06 給付原告依上開占用面積乘以各該土地當年度申報地價年息
07 5%計算之金額，為有理由，應予准許。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
09 與判決結果不影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
12 民事第二庭 法官 劉佳燕

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
17 書記官 戴仲敏

18 附表：

19

編號	土地	占用範圍及面積	地上物
1	屏東縣○○市○○ 段000地號土地	如附圖暫編地號934(1) 部分52.06平方公尺	水泥地、廠房
2	屏東縣○○市○○ 段000地號土地	如附圖暫編地號946(1) 部分154.86平方公尺	水泥地、廠房

20 附圖：屏東縣屏東地政事務所收件日期文號114年5月28日屏複法
21 土字第37900號、複丈日期114年6月9日土地複丈成果圖。