

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第1181號

原告 農業部林業及自然保育署新竹分署（即行政院農業委員會林務局新竹林區管理處之承受訴訟人）

法定代理人 夏榮生

訴訟代理人 蕭嘉豪律師

陳致璇律師

被告 林文進

訴訟代理人 張智程律師

複代理人 王櫻錚律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹市南港段八一八、八一八之九、八二〇之一、八二〇之五、八二〇之六、八二〇之十地號土地上如附圖所示編號A部分面積三三點五八平方公尺、編號A-1部分面積一一八點六平方公尺、編號A-2部分面積一二八點五平方公尺、編號A-3部分面積一二點二七平方公尺、編號A-4部分面積〇點八六平方公尺、編號B部分面積一二六點六二平方公尺、編號B-1部分面積四三平方公尺、編號C部分面積七八點五九平方公尺、編號D部分面積一點二三平方公尺、編號D-1部分面積一六點三五平方公尺、編號E部分面積七點九四平方公尺、編號E-1部分面積九點八平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣捌萬捌仟零肆拾肆元，及自民國一十一年十二月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一十一年十二月二十二日起至拆除第一項地上物返還土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟肆佰陸拾柒元。

三、原告其餘之訴駁回。

01 四、訴訟費用由被告負擔。

02 五、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾玖萬陸仟伍佰捌拾伍元為
03 被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰柒拾捌萬
04 玖仟柒佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 六、本判決第二項於原告以新臺幣貳萬玖仟參佰肆拾捌元為被告
06 供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌萬捌仟零肆拾肆
07 元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 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，
12 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
13 產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利，是
14 國有財產之管領機關代國家主張所有權人之權利而起訴，於
15 該訴訟程序中喪失其管領機關資格時，應由有同一資格之人
16 即新管領機關承受其訴訟（最高法院108年度台上字第101號
17 判決意旨參照）。查坐落新竹市南港段818、818-9、820-
18 1、820-5、820-6、820-9、820-10地號土地（下合稱系爭土
19 地）為中華民國所有，管理者原登記為行政院農業委員會林
20 務局，嗣於本院審理中之民國112年8月1日改制，管理者變
21 更為農業部林業及自然保育署，原告則為該署所屬機關，且
22 實際為系爭土地之新管領機關，有行政院112年7月13日院授
23 人組字第11220012671號令，行政院農業委員會112年7月25
24 日農法字第1120162087號令、112年7月31日農人字第112011
25 2870C號令，農業部112年8月1日農人字第1120112902號令等
26 件在卷可考（本院卷一第263至268、277頁）。原告於112年
27 9月28日聲明承受訴訟（本院卷一第251至255頁），於法並
28 無不合，應予准許。

29 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
30 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
31 此限，民事訴訟法第255條第1項第2至3款定有明文。原告起

訴時聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示之地上物均拆除，並將該部分土地返還原告。(二)被告應連帶給付相當於租金不當得利新臺幣（下同）116,358元，並自繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告應連帶自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地止，按月給付原告1,939元。嗣經本院會同地政人員至現場履勘，並囑託新竹市地政事務所為測量後，原告變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上如新竹市地政事務所112年6月7日新地測字第1120004702號函所附複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A至E-1部分之建物、磚造屋、鐵皮屋（下稱系爭地上物）均拆除、編號F至F-6部分之水泥及柏油鋪面（下稱系爭鋪面）均刨除，並將前開土地返還原告。(二)被告應給付原告128,184元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地止，按月給付原告2,136元。核其請求之基礎事實與原起訴同一，且屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地原編訂為新竹市○○○段000地號，為中華民國所有，原告於92年間接管為管理機關。被告前於71年7月1日、00年0月間與斯時之管理機關即新竹市政府簽訂臺灣省國有林地暫准使用租賃契約書（下稱系爭租約），向新竹市政府承租系爭土地面積590平方公尺。惟系爭租約之期限已於84年8月31日屆滿，被告無占用系爭土地之正當權源。縱認系爭租約為不定期限租賃契約，因被告擅自改建、增建、擴建，違反系爭租約第9條約定，原告以112年7月28日民事言詞辯論意旨狀繕本之送達作為終止系爭租約之意思表示。被告所有系爭地上物及擅自鋪設之系爭鋪面，無權占用系爭土地面積達840.55平方公尺，爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將系爭鋪面均刨除，及將該部分土地返還原告。又被告無權占有系

01 爭土地，受有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條規
02 定，請求被告給付訴訟繫屬日即111年12月1日起回溯計算5
03 年期間相當於租金之不當得利128,184元（計算式： 610×84
04 $0.55 \times 5\% \times 5 = 128,184$ ，元以下四捨五入，下同），及自起訴
05 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
06 並自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給
07 付原告2,136元（計算式： $610 \times 840.55 \times 5\% \div 12 = 2,136$ ）。並
08 聲明：如上開變更後訴之聲明，並願供擔保請准宣告假執
09 行。

10 二、被告則以：被告前於66年9月1日、75年9月1日向新竹市政府
11 承租系爭土地，於84年8月31日系爭租約期限屆滿時，被告
12 未收到有關租期屆滿及續租與否之通知，且新竹市政府持續
13 通知被告繳納租金，被告亦依約繳納租金，未見新竹市政府
14 有退還款項或拒絕出租系爭土地之表示，是被告與新竹市政
15 府就系爭土地存在不定期限之租賃關係，嗣原告接管系爭土
16 地後，應承受系爭租約之一切權利義務。原告未舉證證明被
17 告有何改建、增建、擴建之情事，且原告繼受之系爭租約屬
18 不定期限，並無所謂期限屆滿之問題。另系爭鋪面並非被告
19 鋪設，被告無剷除之權限。此外，被告長期居住在系爭土
20 地，原告請求拆屋還地，顯有權利濫用、違反誠信原則、公
21 民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約之情形
22 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
23 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事項（本院卷二第42至43頁）：

25 (一)被告於00年0月0日間與新竹市政府簽訂臺灣省國有林地暫准
26 使用租賃契約書，由被告向新竹市政府承租「新竹市○○○
27 段000地號」面積0.0590公頃土地，租期自66年9月1日起至7
28 5年8月31日止，計9年。

29 (二)被告於00年0月間與新竹市政府簽訂臺灣省國有林地暫准使
30 用租賃契約書，由被告向新竹市政府承租「新竹市○○○段
31 000地號」面積0.0590公頃土地，租期自75年9月1日起至84

01 年8月31日止，計9年。

02 (三)新竹市政府代管之區外保安林地業務，已於00年0月間移還
03 行政院農業委員會林務局新竹林區管理處，該處嗣改制為原
04 告。

05 (四)原告現有系爭土地之管理權限。

06 四、得心證之理由：

07 原告主張被告無權占有系爭土地面積合計840.55平方公尺，
08 並受有相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，並以前
09 詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告之系爭地上物是否無
10 權占有系爭土地？(二)被告有無系爭鋪面之剷除權限及是否以
11 系爭鋪面占有系爭土地？(三)原告有無權利濫用、違反誠信原
12 則、公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公
13 約？(四)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利，及其
14 得請求之金額為何？茲分述如下：

15 (一)被告之系爭地上物無權占有系爭土地：

- 16 1. 系爭地上物為被告所起造一情，據被告自承在卷（本院卷一
17 第96頁），堪信系爭地上物為被告所有。而系爭租約之租賃
18 土地標示為「新竹市○○○段000地號」土地（本院卷一第3
19 9、41頁），經新竹市地政事務所以112年9月23日新地登字
20 第1120008192號函復略以：「新竹市○○○段000地號」土
21 地於88年重測後改為「新竹市○○段000地號」土地等語
22 （本院卷一第225頁），且有重測前後地號查詢結果在卷可
23 考（本院卷二第33頁），可見「新竹市○○○段000地號」
24 土地並非系爭土地，則系爭地上物是否坐落在系爭租約所租
25 賃之土地上，容有疑義；惟兩造並不爭執系爭地上物坐落於
26 系爭租約所租賃之土地（本院卷二第42頁），先予敘明。
- 27 2. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地
30 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
31 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

舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。另按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後卻又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第976號判決意旨參照）。查系爭租約第3條約定：「……租期屆滿時承租人若須繼續使用林地應於租期屆滿前一個月內檢具有關證件提出申請續租否則視同放棄續租應即無條件恢復原狀由（本府）收回林地」（本院卷一第39、41頁），則系爭租約訂立之際，既已訂明期滿後續租應另行提出申請，否則視同放棄續租，堪認已發生阻止續約之效力。況系爭租約原先係至75年8月31日到期，經被告於00年0月間另行申請續租，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)至(二)），更加可見依過去之事實，系爭租約確實應依前開約定另行申請續租，且為被告所知悉，被告即得預期系爭租約於84年8月31日租期屆滿時當然消滅。經被告自承：沒有申請續租等語（本院卷一第186至187頁），自難認有以不定期限繼續系爭租約之效力。被告之系爭地上物其後繼續使用新竹市南港段818、818-9、820-1、820-5、820-6、820-10地號土地，自屬無權占有。

3. 被告固抗辯：有持續收到繳納租金的收款條，所以被告在當時就認為租約是有持續的等語（本院卷一第187頁），並提出繳納代金地租聯單為證（本院卷一第215至217頁）。然前開系爭租約第3條約定已發生阻止續租之效力，被告並未另行申請續租，自不因被告於租期屆滿後續繳租金，而認原告

01 有以不定期限繼續契約之意思。被告此部分抗辯，並無可
02 採。

03 4. 從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
04 拆除坐落新竹市南港段818、818-9、820-1、820-5、820-
05 6、820-10地號土地上如附圖所示編號A部分面積33.58平方
06 公尺、編號A-1部分面積118.6平方公尺、編號A-2部分面積1
07 28.5平方公尺、編號A-3部分面積12.27平方公尺、編號A-4
08 部分面積0.86平方公尺、編號B部分面積126.62平方公尺、
09 編號B-1部分面積43平方公尺、編號C部分面積78.59平方公
10 尺、編號D部分面積1.23平方公尺、編號D-1部分面積16.35
11 平方公尺、編號E部分面積7.94平方公尺、編號E-1部分面積
12 9.8平方公尺之系爭地上物，並將該部分土地返還原告，自
13 屬有據。

14 (二)被告無系爭鋪面剷除權限且未以系爭鋪面占有系爭土地：

15 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條本文定有明文。原告另主張坐落新竹市
17 南港段818、818-9、820-5、820-6、820-9、820-10地號土
18 地上之系爭鋪面，位於系爭地上物之間，應為被告所鋪設，
19 否則若遇雨天，被告豈非走爛泥巴進屋云云，然據被告否認
20 系爭鋪面係其所鋪設而有剷除權限，原告自應負舉證之責。
21 而系爭鋪面固非新竹市香山區公所、交通部公路局北區養護
22 工程分局所鋪設、養護，有新竹市香山區公所112年12月14
23 日香經字第1120013876號函、交通部公路局北區養護工程分
24 局112年12月20日北分局養字第1120118108號函在卷可考
25 （本院卷二第61至63頁），亦無從憑此反推系爭鋪面即為被
26 告所鋪設而具剷除權限。原告僅以系爭鋪面位在系爭地上物
27 之間，即推論為被告所鋪設，進而請求被告剷除，尚無足
28 採；且原告主張被告有以系爭鋪面占用如附圖編號F至F-6部
29 分土地云云，亦屬無據。

30 (三)原告無權利濫用，亦未違反誠信原則、公民與政治權利國際
31 公約及經濟社會文化權利國際公約：

01 按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目
02 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
03 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。查被告無權
04 占有系爭土地，原告本於管領機關之地位，訴請被告拆除系
05 爭地上物返還土地，係屬權利之正當行使，亦非以損害被告
06 為主要目的，其行使所有權，難認有何權利濫用、違反誠信
07 原則、公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公
08 約之可言。被告此部分抗辯，不足採憑。

09 (四)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利及其得請求之金
10 額：

11 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
12 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
13 得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被告所有系爭地
14 上物無權占用新竹市南港段818、818-9、820-1、820-5、82
15 0-6、820-10地號土地上如附圖所示編號A部分面積33.58平
16 方公尺、編號A-1部分面積118.6平方公尺、編號A-2部分面
17 積128.5平方公尺、編號A-3部分面積12.27平方公尺、編號A
18 -4部分面積0.86平方公尺、編號B部分面積126.62平方公
19 尺、編號B-1部分面積43平方公尺、編號C部分面積78.59平
20 方公尺、編號D部分面積1.23平方公尺、編號D-1部分面積1
21 6.35平方公尺、編號E部分面積7.94平方公尺、編號E-1部分
22 面積9.8平方公尺，已經認定如前，自受有相當於租金之利
23 益。是原告僅請求被告給付自訴訟繫屬日即111年12月1日
24 （本院卷一第11頁）起回溯計算5年期間，及自起訴狀繕本
25 送達被告之翌日即111年12月22日起（本院卷一第87頁），
26 無權占有上開土地所受相當於租金之利益，於法有據。至如
27 附圖編號F至F-6部分土地，原告未能舉證證明系爭鋪面為被
28 告所鋪設，被告即無占用該部分土地可言，原告請求被告給
29 付此部分不當得利，即屬無據。

30 2. 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
31 年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土

地法第97條第1項、105條定有明文。所謂土地之申報總價，係指法定地價，而所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規亦有明定。另按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基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，並非必達申報總地價年息10%最高額。查系爭土地臨台61線道路，附近未見商店，有位置圖、現況照片、交通部公路局北區養護工程分局112年12月20日北分局養字第1120118108號函及所附定位查詢圖附卷可參（本院卷一第67至73頁，本院卷二第63至67頁）。是本院參酌系爭土地坐落位置、經濟用途、周遭工商繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度及利用狀況等因素，認原告主張被告給付相當於租金之不當得利，以申報地價年息5%計算為適當。又新竹市南港段818、818-9、820-1、820-5、820-6、820-10地號土地自105年起迄今之申報地價，均為每平方公尺610元，有地價第一類謄本附卷可憑（本院卷一第171至177頁），而被告所有系爭地上物占用上開土地面積合計577.34平方公尺（計算式： $33.58+118.6+128.5+12.27+0.86+126.62+43+78.59+1.23+16.35+7.94+9.8=577.34$ ），故被告自111年12月1日起回溯計算5年期間之不當得利數額為88,044元（計算式： $610*577.34*5\%*5=88,044$ ），自111年12月22日起每月之不當得利為1,467元（計算式： $610*577.34*5\%\div 12=1,467$ ）。從而，原告請求之不當得利數額於此範圍內，核屬有據；逾此部分之請求，則屬無據。

3. 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，或為其他相類之行為者，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

01 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
02 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
03 分別定有明文。查原告對被告上開111年12月1日回溯5年期
04 間之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，而原告起訴狀
05 繕本係於111年12月21日送達被告，有本院送達證書在卷可
06 證（本院卷一第87頁），是原告就不當得利數額88,044元部
07 分，另請求自起訴狀繕本送達之翌日即111年12月22日起至
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

09 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
10 被告拆除坐落新竹市南港段818、818-9、820-1、820-5、82
11 0-6、820-10地號土地上如附圖所示編號A部分面積33.58平
12 方公尺、編號A-1部分面積118.6平方公尺、編號A-2部分面
13 積128.5平方公尺、編號A-3部分面積12.27平方公尺、編號A
14 -4部分面積0.86平方公尺、編號B部分面積126.62平方公
15 尺、編號B-1部分面積43平方公尺、編號C部分面積78.59平
16 方公尺、編號D部分面積1.23平方公尺、編號D-1部分面積1
17 6.35平方公尺、編號E部分面積7.94平方公尺、編號E-1部分
18 面積9.8平方公尺之系爭地上物，返還該部分土地；及依民
19 法第179條規定，請求被告給付88,044元及自111年12月22日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年12月2
21 2日起至拆除系爭地上物返還該部分土地之日止，按月給付
22 原告1,467元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為
23 無理由，應予駁回。

24 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合
25 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；又被告聲請宣
26 告免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規
27 定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既
28 經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
30 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
31 明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
03 民事第一庭 法 官 楊子龍
04 以上正本係照原本作成。
05 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。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
08 書記官 洪郁筑