

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第408號

上訴人 忘憂谷觀音寺

法定代理人 鄧正和

被上訴人 農業部林業及自然保育署臺中分署  
(原行政院農業委員會林務局東勢林區管理處)

法定代理人 張弘毅

訴訟代理人 劉惠利律師

上列當事人間請求返還林地事件，上訴人對於民國111年7月26日本院沙鹿簡易庭110年度沙簡字第557號第一審簡易判決提起上訴，本院於113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項應更正為：上訴人應將坐落臺中市○○區○○段○○0000地號（編號為1407號土砂捍保安林）之國有林地，如附圖臺中市大甲地政事務所收件日期民國112年12月11日甲土測字第132900號土地複丈成果圖所示之地上物編號A、B、E（占用面積283.66平方公尺）拆除，並將前開土地騰空後返還被上訴人。

理 由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人管理之坐落於臺中市○○區○○段○○0000號土地（編為1407號土砂捍保安林，下稱系爭土地，重測前為磁磻段705-69地號）為國有林地，遭上訴人無權占有使用並搭建地上物（即忘憂觀音寺，下稱系爭地上物），占用之位置、面積如附圖臺中市大甲地政事務所收件日期民國112年12月11日甲土測字第132900號土地複丈成果圖所示A、B、E，爰依民法第767條第1項物上請求權之法律關係，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地回復原狀

01 後返還被上訴人。又上訴人占有使用系爭土地，無法律上原  
02 因獲得相當於租金之不當得利，使被上訴人受有相當於租金  
03 之損害，該損害應以系爭土地之申報地價年息百分之5計  
04 算，而系爭土地109年1月申報地價為每平方公尺新台幣（下  
05 同）110元，爰依民法第179條不當得利之法律關係，請求上  
06 訴人就無權占有使用部分，返還5年內無權占有使用系爭土  
07 地之利益7,801元，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭  
08 土地之日止，按月返還被上訴人不當得利130元。並聲明：

09 （一）上訴人應將系爭土地，如附圖所示之系爭地上物編號  
10 A、B、E（占用面積283.66平方公尺）拆除，並將系爭土地  
11 騰空後返還被上訴人。（二）上訴人應給付被上訴人7,801  
12 元及自起訴狀繕本送達上訴人起至清償日止，依照年息5%  
13 計算之利息。（三）上訴人應自起訴狀繕本送達上訴人起至  
14 返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人130元。

## 15 二、上訴人部分：

16 （一）於原審答辯：1. 忘憂谷觀音寺前負責人鄭肇堂於73年間曾以  
17 其妻潘秀春之名義，向臺中市政府（改制前為台中縣政府）  
18 申請承租臺中市○○區○○段000000地號土地，臺中市政府  
19 並委由被上訴人派員確認地界，嗣經被上訴人、臺中市政府  
20 建設局及潘秀春以石頭砌起「擋土牆」確認界址後，始准上  
21 訴人使用上開土地，使用多年被上訴人並未異議。2. 嗣79年  
22 間鄧肇堂以上述「擋土牆」內私有之土地，委託建築師謝秋  
23 來建築農舍，並領有使用執照，完工後依法登記為「忘憂谷  
24 觀音寺」，上訴人因此確信系爭地上物為合法建物，應受信  
25 賴原則及財產權保障。3. 系爭土地於88年間重測時未通知上  
26 訴人會同指界而產生錯誤，導致地界往東北偏移，造成系爭  
27 地上物越界，重測後上訴人占用系爭土地非事先所得預期，  
28 上訴人於重測前無故意或重大過失越界，不能以現在之鑑界  
29 結果回溯認定越界事實，應以73年所砌之「擋土牆」為界方  
30 屬妥適。4. 系爭地上物造價遠高於系爭土地之價值，若拆除  
31 3分之1結構體將致系爭地上物不堪使用，故被上訴人訴請返

01 還系爭土地係屬權利濫用、違反誠信原則。

02 (二)於二審補陳上訴理由：1. 臺中市政府於88年6月18日重測  
03 後，地界往東北偏移7.2公尺，此為公務機關之疏失，損害  
04 不應轉嫁由上訴人負擔。2. 應調查臺灣省政府農林廳林務局  
05 大甲林區管理處73年8月1日甲經字第4991號函文所指之保安  
06 林基本圖毗鄰地與境界處之界樁位置。3. 系爭地上物於82年  
07 7月21日前已存在，依109年3月4日行政院農業委員會林務局  
08 林政字第1091720197號函意旨，應辦理保安林解除事宜，並  
09 合法取得租賃契約。

10 三、原審審酌事證後，准許被上訴人全部請求，上訴人就原審判  
11 決全部不服，提起上訴，於本院聲明：（一）原判決廢棄。  
12 （二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴  
13 人答辯聲明：上訴駁回。

14 四、本院之判斷：

15 (一)被上訴人主張其為系爭土地之管理人，業據其提出系爭土地  
16 登記第一類謄本在卷可稽（見110年度補字第1395號卷第25  
17 頁）。又上訴人為系爭地上物之處分權人，有被上訴人提出  
18 之土地建物查詢資料在卷可證（見110年度補字第1395號卷  
19 第23頁）。而系爭地上物確有占用系爭土地如附圖所示A、  
20 B、E部分等情，業經本院沙鹿簡易庭至現場履勘屬實，並囑  
21 託臺中市大甲地政事務所派員會同測量，有臺中市大甲地政  
22 事務所111年4月28日甲地二字第1110003434號函附土地複丈  
23 成果圖、現場照片附卷可稽（見原審卷第95至第100頁、157  
24 頁、159頁），復經本院囑託臺中市大甲地政事務所確認上  
25 開複丈圖代號後更正系爭地上物占用區域為編號A、B、E部  
26 分，此有臺中市大甲地政事務所112年12月29日甲地二字第1  
27 12001919號函附土地複丈成果圖（即附圖）附卷可查（見本  
28 院卷第355、357頁），是依本院調查證據之結果，堪信被上  
29 訴人之主張為真實。

30 (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。  
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、

01 中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物  
02 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅  
03 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉  
04 證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明  
05 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72  
06 年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決要旨參  
07 照）。上訴人於原審及本件均未爭執占有使用附圖編號A、  
08 B、E之事實，惟辯稱其非無權占有，依前開最高法院法律見  
09 解，上訴人自應就其占有系爭土地有正當權源之事實舉證。  
10 經查：

- 11 1. 上訴人提出臺中縣政府函文、河川公地使用費繳納代金聯  
12 單、經濟部水利署第三河川局函文等資料，證明其曾申請使  
13 用臺中縣○○鄉○○段000000地號（見原審卷第19頁至第35  
14 頁），惟上開資料均非系爭土地（重測前為磁磻段705-69地  
15 號）之承租、使用資料，上訴人亦於本院準備程序中對上開  
16 資料非系爭土地之承租資料等情表示沒有意見（見本院卷第  
17 72頁），其復未提出證據證明其與被上訴人間就系爭土地存  
18 在租賃契約，無法僅以上開資料證明上訴人對系爭土地有何  
19 占有使用之正當權源。
- 20 2. 上訴人辯稱系爭地上物合法領有使用執照並依法登記，然依  
21 原審向臺中市政府民政局調閱上訴人之寺廟登記表，於82年  
22 及92年之寺廟登記表「所在地」、「所在地地段地號」欄內  
23 記載之土地，均非系爭土地；又依上訴人提出之臺中縣政府  
24 建設局實施區域計畫地區自用農舍使用執照，其建築地號為  
25 磁磻段705-4、705-10、705-16、705-26、705-30、705-3  
26 1、705-32地號土地，復經本院調查上開地號之第一類地籍  
27 圖謄本及原地籍圖（見本院卷第109頁至第231頁、第233  
28 頁），經比對後可知，系爭地上物係以農舍為名義所興建，  
29 農舍使用執照之範圍並未包含系爭土地，系爭地上物已逾越  
30 農舍使用執照核准之範圍，是上訴人此部分所辯並無可採。
- 31 3. 上訴人提出之102年5月16日大甲地政事務所鑑界複丈圖，與

01 附圖1566地號之地籍線一致，並無上訴人所稱地界偏移7.2  
02 公尺等情，此有102年5月16日大甲地政事務所鑑界複丈圖、  
03 附圖存卷可查（見原審卷第73頁、本院卷第357頁）。上訴  
04 人另辯稱其曾於73年間以「擋土牆」確認界址，應以該「擋  
05 土牆」認定地界等語，惟其僅提出臺灣省政府農林廳林務局  
06 大甲林區管理處73年8月1日甲經字第4991號函文，該函文無  
07 法證明該地界標示於何處，故無從依此認定系爭土地之地界  
08 範圍。

- 09 4. 上訴人於79年向外埔區公所申請農舍建造執照，申請面積為  
10 305.22平方公尺，並經審核後建造系爭地上物一節，有79年  
11 8月30日實施區域計畫地區自用農舍建造執照申請書、79年9  
12 月10日外鄉建字第8251號實施區域計畫地區自用農舍建造執  
13 照審查表在卷可佐（見本院卷第239、241頁），然依附圖所  
14 示系爭地上物編號A、B、E部分占用系爭土地面積即已達28  
15 3.66平方公尺，此外，系爭地上物尚另占用附圖所示1562、  
16 1563、1565、1567-2地號土地，面積顯然大於經核可之305.  
17 22平方公尺建築面積，可見系爭地上物有於原申請面積之外  
18 加蓋擴充之情事甚明。又經本院函詢訴外人謝秋來、蔡春泉  
19 建築師，謝秋來建築師回函表示：鄧肇堂於79年間自辦申領  
20 建築執照，執照用途為自用倉庫農業設施，並委任伊繪製建  
21 築圖及竣工平面圖立面圖，該自用倉庫工程面積為305.22平  
22 方公尺、高度6.03公尺，由鄧肇堂自行指界聘承包人員建  
23 造，伊並未參與施工等語（見本院卷第421頁）；蔡春泉建  
24 築師回函表示：伊未受上訴人委託辦理申請建造執照及使用  
25 執照，設計圖中亦未註明興建之地段、地號，不知系爭地上  
26 物之興建過程等語（見本院卷第391頁）。足見上訴人確係  
27 以農舍用途申請建造執照，且申請面積僅為305.22平方公  
28 尺，而後續之興建過程建築師謝秋來、蔡春泉均未參與，無  
29 從證明系爭地上物起造時如何測量位置、面積，而系爭地上  
30 物用途與當初申請建造執照之用途顯然不同，且實際建築面  
31 積超過申請面積，並占用系爭土地等情已如前述，上訴人辯

01 稱系爭地上物委託建築師建造並領有使用執照，因此確信系  
02 爭地上物為合法建物，無故意或重大過失越界等語，要無可  
03 採。

04 5. 上訴人雖抗辯建物造價高於土地，若拆除3分之1結構體將致  
05 不堪使用，故被上訴人訴請返還系爭土地係屬權利濫用、違  
06 反誠信原則等語。然系爭土地使用分區為山坡地保育區、使  
07 用土地類別為：國土保安用地，上訴人在國土保安用地興建  
08 地上物，已有破壞森林安全之虞，則被上訴人請求上訴人拆  
09 除上物，並返還林地，係基於維護森林安全之公益目的，並  
10 非以損害上訴人為主要目的，亦未造成自己所得利益極少而  
11 他人及國家社會所受之損失甚大之情形，核其所為應屬權利  
12 之正當行使，非屬權利濫用。

13 6. 上訴人提出之109年3月4日行政院農業委員會林務局林政字  
14 第1091720197號函係關於保安林解除審核標準第2條第1項第  
15 7款後段「已非營林使用且無法復育造林之保安林地」之處  
16 理原則，而與民法第767條第1項之構成要件無涉，上訴人仍  
17 需依國有財產法之規定辦理土地承租，方能取得占用系爭土  
18 地之正當權源。

19 7. 綜上所述，上訴人無法證明有權占有之事實，依前揭最高法  
20 院法律見解，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴  
21 人拆除系爭地上物如附圖所示占用系爭土地部分，並騰空後  
22 返還於被上訴人，即屬有據。

23 (三)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
24 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可  
25 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而占有土地  
26 所得之利益，應以相當於法定最高限額租金之數額為限（最  
27 高法院61年台上字第1695號判例、94年度台上字第1094號判  
28 決意旨參照）。次按土地法第110條第1項前段規定、地租不  
29 得超過地價百分之8；而法定地價，依同法第148條規定，應  
30 為土地所有權人依土地法所申報之地價。本件上訴人以系爭  
31 地上物無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、E（占用面

01 積283.66平方公尺)部分，致被上訴人無法為有效之利用，  
02 自損害於被上訴人之權益，其所受之損害係相當於租金額之  
03 損害，而上訴人所得利益，亦係相當於租金額。是被上訴人  
04 請求上訴人給付自起訴日回溯前5年之相當租金之不當利  
05 得，及按月給付相當於租金之不當得利數額，應屬有據。又  
06 被上訴人請求上訴人返還相當於租金之不當得利之金額，自  
07 應受上揭土地法第110條第1項規定之限制，本院審酌系爭土  
08 地附近並無其他建物或地上物，均為農田或林地，交通並非  
09 便利，上訴人並作為寺廟使用等情，認為被上訴人主張以系  
10 爭土地之申報地價年息5%計算相當於租金之利益為適當。  
11 查本件上訴人占用系爭土地共計283.66平方公尺，系爭土地  
12 109年1月之申報地價為每平方公尺110元，有被上訴人提出  
13 之土地建物查詢資料附卷可佐（見110年度補字第1395號卷  
14 第25頁），依此計算5年之相當於租金不當得利為7,801元  
15 （計算式： $283.66 \times 110 \times 5\% \times 5 = 7801$ ，元以下四捨五入，下  
16 同），換算每月相當於租金之不當得利應為130元（計算  
17 式： $283.66 \times 110 \times 5\% / 12 = 130$ ），故被上訴人請求上訴人應  
18 給付7,801元，及起訴狀繕本送達次日（即110年8月3日）起  
19 至清償日止，依照年息5%計算之利息。並自110年8月3日起  
20 至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人130元，為有理  
21 由，應予准許。

22 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，  
23 請求上訴人將系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號A、  
24 B、E部分（面積283.66平方公尺）拆除，並返還所占用之土  
25 地；依不當得利法律關係之規定，請求上訴人給付1,247  
26 元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年8月2日（見本院卷  
27 第263頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，  
28 為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，核  
29 無違誤，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理  
30 由，應駁回其上訴。又系爭地上物占用系爭土地所在之位置  
31 及面積等情，業經本院囑託臺中市大甲地政事務所確認臺中

01 市大甲地政事務所111年4月28日甲地二字第1110003434號函  
02 附土地複丈成果圖之代號後，更正系爭地上物占用區域為編  
03 號A、B、E部分，此有臺中市大甲地政事務所112年12月29日  
04 甲地二字第112001919號函附土地複丈成果圖（即附圖）附  
05 卷可查（見本院卷第355、357頁），是原審關於此部分之判  
06 決，應予更正。

07 六、本件事證明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，  
08 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一  
09 詳予論駁之必要，併此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
11 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日  
13 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶  
14 法官 林秉賢  
15 法官 李婉玉

16 以上正本係照原本作成。

17 本件不得上訴。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
19 書記官 童淑芬

20 附圖：臺中市大甲地政事務所112年12月29日甲地二字第1120019  
21 19號函附土地複丈成果圖。