

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第495號

上訴人 詹演棕

徐劉秀葉

上2人共同

訴訟代理人 歐嘉文律師

複代理人 施竣凱律師

被上訴人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年8月29日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2480號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年2月13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。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人於原審依民法第767條第1項前段、中段之規定，訴請上訴人詹演棕、徐劉秀葉（以下合稱上訴人，或逕以姓名分稱之）將所占用地騰空返還被上訴人，嗣於本院審理中追加同法第472條第4款規定為請求權基礎（見本院卷第93-94、122頁，被上訴人誤繕為第472條第1項第4款），經核與原請求均係本於上訴人無權占用同一土地所衍生之爭執，應認請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人主張：訴外人徐○○於民國70年4月27日以買賣為
03 原因將臺中市○○區○○段○○○段00000地號土地（下稱
04 系爭土地）移轉登記予中華民國，當時管理機關為中華民國
05 陸軍總司令部（下稱司令部），現為被上訴人。詎詹演棕擅
06 自在系爭土地上如原審判決附圖（下稱附圖）符號93-29、
07 徐劉秀葉在符號93-29(1)及93-29(2)所示範圍內種植果樹（下
08 合稱系爭地上物）而無權占有系爭土地，並獲有相當於租金
09 之不當得利，依國有非公用不動產被占用處理要點規定，詹
10 演棕、徐劉秀葉應各返還112年4月至6月之不當得利新臺幣
11 （下同）1,200元、1,128元，及自112年7月1日起至返還所
12 占用土地之日止，每月各400元、376元之不當得利。被上訴
13 人否認司令部同意徐○○繼續使用系爭土地，縱認被上訴人
14 與徐○○間成立使用借貸契約，因徐○○已死亡，被上訴人
15 亦得終止契約等情，爰依民法第767條第1項前段、中段及17
16 9條之規定，求為命：(一)詹演棕應將坐落系爭土地上如附圖
17 符號93-29、徐劉秀葉應將符號93-29(1)及93-29(2)所示範圍
18 內之果樹除去騰空，將所占用土地返還被上訴人。(二)上訴人
19 應各給付被上訴人上開不當得利數額。(三)願供擔保，請准宣
20 告假執行（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起
21 上訴。被上訴人於本院審理中另追加依同法第472條第4款規
22 定為請求權基礎，請求擇一為有利於被上訴人之判決）。並
23 答辯聲明：上訴駁回。

24 二、上訴人則以：系爭土地原為徐○○所有，司令部於70年間因
25 有在系爭土地興建國軍營地之需求，向徐○○購買系爭土
26 地，司令部並同意徐○○繼續使用系爭土地直至興建兵營之
27 預算通過為止。嗣詹演棕因買賣、徐劉秀葉因繼承取得徐○
28 ○之使用權，上訴人自非無權占有等語，資為抗辯。並上訴
29 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之
30 聲請均駁回。另對被上訴人追加之訴答辯聲明：追加之訴駁
31 回。

01 三、兩造不爭執事項為（見本院卷第61頁）：

02 (一)系爭土地為國有土地，被上訴人現為系爭土地之管理機關。

03 (二)上訴人在系爭土地上種植果樹而占有系爭土地。詹演棕占用
04 範圍如附圖符號93-29所示面積3,766平方公尺；徐劉秀葉占
05 用範圍如附圖符號93-29(1)所示面積536平方公尺、符號93-2
06 9(2)所示面積3,001平方公尺。

07 (三)徐○○於70年4月27日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記
08 予中華民國，當時管理機關為司令部。

09 (四)上訴人自112年4月1日起未繳納系爭土地之使用補償金或其
10 他對價至今。

11 (五)兩造提出之證物形式上為真正。

12 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
13 款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院113年11
14 月18日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本
15 院卷第61頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述
16 如下：

17 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
19 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
20 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
21 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
22 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
23 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

24 (二)查系爭土地為國有土地，管理機關為被上訴人，詹演棕在系
25 爭土地上種植果樹而占用如附圖符號93-29所示面積3,766平
26 方公尺；徐劉秀葉在系爭土地上種植果樹而占用如附圖符號
27 93-29(1)所示面積536平方公尺、符號93-29(2)所示面積3,001
28 平方公尺等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項(一)、(二))，上
29 情應堪認定。

30 (三)上訴人雖抗辯徐○○將系爭土地出售予司令部時，司令部同
31 意徐○○繼續使用系爭土地至興建兵營預算通過為止，詹演

01 棕、徐劉秀葉再分別因買賣、繼承取得徐○○之使用權等
02 語。既為被上訴人所否認，揆諸上開說明，即應由上訴人就
03 其有權占有系爭土地乙節負舉證責任。然查，上訴人就其上
04 開主張並未提出任何證據以實其說，且徐○○早於78年6月1
05 1日即已死亡（見本院卷第85頁），觀諸系爭地上物於109年
06 12月10日拍攝之照片（見原審卷第25-26頁），系爭地上物
07 枝幹並非粗大，樹齡顯未達40年，應非由徐○○種植，上訴
08 人復自承系爭地上物為其2人種植等語（見本院卷第79-80
09 頁），足見上訴人係於徐○○死亡後之不詳時間始再自行種
10 植系爭地上物而占有系爭土地，自難認徐○○於出售系爭土
11 地後有繼續使用系爭土地，並經司令部同意之情。上訴人主
12 張其2人係自徐○○繼受取得系爭土地之使用權等語，委無
13 可採。至於上訴人無權占用系爭土地期間雖有繳納部分土地
14 使用補償金，惟此乃被上訴人依相關規定命上訴人就所占用
15 系爭土地為適當補償，此觀諸被上訴人寄送予上訴人之繳款
16 通知書上記載：「您使用下列國有土地無合法使用權源，依
17 民法第179條規定應給付不當得利」等語即明（見原審卷第8
18 7-89、107-115頁），該補償既非依兩造間之租賃契約所定
19 租金而為請求，尚不能以上訴人有繳納土地使用補償金之事
20 實即推論兩造間存在契約關係。

21 (四)又中華民國憲法第143條第4項固規定：「國家對於土地之分
22 配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規
23 定其適當經營之面積」，然此乃政策性之宣示，國家對於全
24 國土地如何分配與整理仍應作通盤考量後制定相關法令，人
25 民再依循相關法令取得土地使用權，上訴人自不得逕依上開
26 規定請求被上訴人先變更地目，再將系爭土地分配予其2人
27 使用。再者，被上訴人既有權決定是否出租系爭土地，且迄
28 未同意將系爭土地出租予上訴人，兩造就系爭土地即不存在
29 租賃契約，上訴人要不得以被上訴人限制其承租系爭土地之
30 權利作為其合法占有系爭土地之權源。另憲法第15條所謂生
31 存權，乃指國家應積極確保人民生存條件符合人性尊嚴之要

01 求，本件上訴人使用系爭土地供種植果樹使用，並未居住其
02 上，且依卷證資料，亦未見上訴人有何因除去系爭地上物即
03 無法維持生活之情形，自難認為被上訴人請求上訴人騰空返
04 還系爭土地遭占用部分已達不能維持上訴人人性尊嚴之境
05 地，而侵害其2人之生存權。故上訴人主張被上訴人之請求
06 已侵害上訴人之生存權等語，亦不足為取。

07 (五) 基上，上訴人所舉事證均無從認定其2人占用系爭土地具有
08 合法權源，則被上訴人訴請上訴人各自將系爭地上物除去騰
09 空，並返還系爭土地遭占用部分，洵屬有據。

10 (六) 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人所
12 有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當
13 於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
14 95號判決意旨參照）。是無權占有人顯係無法律上原因而受
15 利益，並已致土地所有權人受有損害，土地所有權人自得依
16 不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之不
17 當得利。

18 (七) 本件上訴人以系爭地上物占有系爭土地並無合法權源，業如
19 前述，依上開說明，被上訴人自得依民法第179條之規定，
20 請求上訴人給付相當於租金之不當得利。上訴人雖抗辯系爭
21 土地僅能供作特定目的事業使用，被上訴人未實際受有損害
22 等語。然上訴人之占有確已排除被上訴人使用之可能，被上
23 訴人仍受有無從利用系爭土地之損害，此不因系爭土地是否
24 僅能供作特定目的事業使用而有不同，上訴人此部分所辯尚
25 無可採。又上訴人不爭執其2人自112年4月1日起迄今，均未
26 繳納系爭土地之使用補償金或其他對價（見不爭執事項(四)），
27 被上訴人請求上訴人給付不當得利之時點應自112年4月1日
28 起算。

29 (八) 復按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
30 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
31 價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最

01 高法院88年度台上字第1894號判決意旨參照)。查系爭土地
02 坐落臺中市東勢區，地目為林，附近土地亦多為林地，業據
03 兩造陳述明確(見原審卷第153、240頁)，並有系爭土地查詢
04 資料、Google地圖在卷可佐(見原審卷第15、155頁)。惟系
05 爭土地實際上係供上訴人種植果樹而為農作使用，依國有非
06 公用不動產被占用處理要點第7點第1項前段規定：「占用期
07 間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占有人追
08 收」，及國有非公用不動產使用補償金計收基準表項次二、
09 (三)規定：「每年按當地地方政府公告當期正產物單價乘以正
10 產物收穫總量乘以千分之250計收。正產物單價及收穫總量
11 計算基準如下：(2)土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，
12 或無地目之記載者，比照前述(1)旱地目無等則者之計算方
13 式，即按旱地目中間等則，以甘藷價格計算」。則本院衡量
14 系爭土地所在位置、工商業繁榮程度、上訴人利用土地之經
15 濟價值與所受利益、上訴人於112年3月31日以前均按上開標
16 準繳納土地使用補償金(見本院卷第28、30頁)等一切情
17 狀，認依上開規定計算上訴人獲有相當於租金之不當得利數
18 額，應屬妥適。

19 (九)據上，上訴人獲有不當得利每月數額之計算方式應為：「地
20 方政府公告當期正產物單價(元)×單位面積正產物收穫量(公
21 斤/公頃)×占用面積(公頃)×千分之250÷12(月)」。而依臺中
22 市公有土地各地目各等則生產量標準表，旱地以中間等則即
23 14等則計算甘藷收穫量，每公頃之收穫量為9,280公斤；依
24 臺中市112年度市有出租耕地佃租實物折徵代金標準，甘藷
25 每公斤價格為5.5元(見原審卷第247-249頁)，是詹演棕、徐
26 劉秀葉自112年4月1日起至6月30日止，受有相當於租金之不
27 當得利數額分別為1,200元、1,128元(計算方式詳原審判決
28 附表二)；並均自112年7月1日起，每月受有相當於租金之不
29 當得利數額各為400元、376元。

30 五、綜上所述，上訴人並未舉證證明其有占用系爭土地之正當權
31 源，其2人在系爭土地上種植系爭地上物應屬無權占有，並

01 獲有相當於租金之不當得利，被上訴人依民法第767條第1項
02 前段、中段及第179條之規定，請求上訴人將系爭地上物除
03 去騰空，返還所占用土地，及詹演棕、徐劉秀葉應各給付1,
04 200元、1,128元，並均自民事更正聲明狀繕本送達翌日即11
05 3年8月7日起(見原審卷第243頁)至清償日止，按年息百分之
06 5計算之利息，暨均自112年7月1日起至返還占用部分土地之
07 日止，分別按月給付400元、376元，自屬正當，應予准許。
08 從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
09 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本
10 院就被上訴人之請求既已為其勝訴之判決，被上訴人於本院
11 追加依民法第472條第4款規定為請求權基礎是否有理由，即
12 與判決結果不生影響而無探究之必要，併此敘明。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

18 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

19 法官 莊嘉蕙

20 法官 林筱涵

21 正本係照原本作成。

22 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，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

25 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
26 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
27 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

29 書記官 呂安茹

30 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日