臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第207號

上訴人 何萬福

訴訟代理人 吳呈炫律師
陳聰能律師

上訴人 王國楨

訴訟代理人 楊翕翱律師

被上訴人 國軍退除役官兵輔導委員會武陵農場

法定代理人 羅巖洋

訴訟代理人 許博堯律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年3月7日臺灣臺中地方法院112年度訴字第301號第一審判決提起上訴，本院於113年11月27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

一、被上訴人主張：臺中市○○區○○段000○00000地號土地（下稱000、000-0地號土地）為被上訴人管理之國有土地。如原判決鑑定圖(一)(下稱鑑定圖(一))所示000地號土地區域甲1、乙1、乙3、乙4、乙5、乙6、丙1、丙2、丁部分（面積分別為2、96、52、62、183、43、7、7、27平方公尺）以及000-0地號土地區域甲2、乙2部分（面積分別為17、80平方公尺）均為上訴人何萬福以同圖所示之地上物無權占有；如原判決鑑定圖(二)(下稱鑑定圖(二))所示000地號土地區域A1、A2、B2、B4、C1部分（面積分別為12、10、196、55、2748平方公尺）以及000-0地號土地區域A3、B1、B3、C2、C3、C4部分（面積分別為1、32、20、59、3、107平方公尺）均為上訴人王國楨以同圖所示之地上物、果園無權占有，爰依民

01 法第767條第1項之規定，分別請求何萬福、王國楨拆除前開
02 地上物、果園後返還土地。另何萬福、王國楨無權占有前開
03 國有土地，受有相當於租金之利益，爰依不當得利之法律關
04 係，請求何萬福、王國楨分別給付如原判決附表一、二所示
05 之金額(因何萬福就無權占有前開國有土地已自行繳交至111
06 年12月31日之補償金，故對其僅請求自112年1月1日起之不
07 當得利)等語。

08 二、何萬福則以：訴外人雷○德於50年間，經被上訴人配墾於00
09 0、000-0地號土地及同段000地號土地(下稱000地號土地)上
10 造林、種植果樹及建築房屋等地上物，雷○德就配墾之土地
11 與被上訴人成立使用借貸關係。惟被上訴人於82年間將配墾
12 土地放領予雷○德時，未將雷○德於000、000-0地號土地上
13 配墾部分放領予雷○德，而僅將000地號土地放領予雷○
14 德。雷○德於放領前已於000、000-0地號土地蓋有如鑑定圖
15 (-)所示地上物，雷○德過○後由其子雷○行繼承，雷○行將
16 000地號土地分割為同段000、000-0、000-0、000-0、000-0
17 地號土地(下合稱000等地號土地)，並將000等地號土地與
18 上開地上物出售予何萬福，故前揭土地使用借貸關係，應由
19 何萬福繼受。而何萬福迄今就000、000-0、000等地號土地
20 及地上物之利用皆符合農用，且地上物仍可使用，並無土地
21 借貸目的使用完畢應為終止返還之情形，被上訴人自不得請
22 求何萬福拆屋還地及返還不當得利。又縱認何萬福係無權占
23 有000、000-0地號土地，因被上訴人於50年間即將000、000
24 -0地號土地借予雷○德開墾，故其早已知悉雷○德興建之地
25 上物長年坐落占用000、000-0地號土地，其卻於建物建成逾
26 50年後，主張何萬福無權占用000、000-0地號土地，請求拆
27 屋還地，所為乃權利濫用並違反信賴保護、誠信原則。另雷
28 ○德非因故意或重大過失而逾越地界在000、000-0地號土地
29 上建築房屋，被上訴人之承辦人黃○榮當初知悉雷○德越界
30 建築而不即提出異議，依民法第796條第1項規定，即不得請
31 求移去或變更其房屋，爰請求傳訊黃○榮，並囑託東勢地政

01 事務所重新測量上述建物越界範圍等語置辯。

02 三、王國楨則以：受配耕榮民與國家之間，係成立使用借貸之法
03 律關係，伊父王○清為被上訴人農場之墾員，自51年11月起
04 由被上訴人派至指定位置開墾荒地，最初係沿鄰○○○線公
05 路處，順坡向下依序開墾000-0、000地號土地及同段000地
06 號土地(下稱000地號土地)，並為規模化種植果樹而就近於
07 鄰路之系爭000-0、000地號土地興建未辦保存登記農舍使
08 用，王○清與被上訴人間就前述土地成立配耕之使用借貸關
09 係。嗣被上訴人於90年間辦理配墾土地放領時，竟僅放領00
10 0地號土地予王○清，刻意避開王○清最初墾植之鄰路且係
11 前述農舍所坐落之000-0、000地號土地。嗣王○清於104年8
12 月14日死亡後由其子王國楨繼承，故王國楨與被上訴人間就
13 000、000-0地號土地之使用借貸關係，應以前述農舍未作為
14 規模化種植果樹農作所需使用或不堪住用時，返還期限方行
15 屆至。而前述農舍迄今仍為王國楨於系爭000、000-0地號土
16 地及000地號土地規模化種植果樹農作所需使用，返還期限
17 尚未屆至，故非無權占有土地。縱認王國楨為無權占有，被
18 上訴人早應於90年間辦理農地放領時即向王○清或王國楨說
19 明，而非於90年至110年期間默示同意王○清與王國楨持續
20 種植，致王○清或王國楨一直誤認獲放領之土地所在位置即
21 係鄰路之000-0、000地號土地，故被上訴人本件請求實有權
22 利濫用、違反誠信原則等語置辯。

23 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：
24 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均
25 駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

26 五、本院之判斷：

27 (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；
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、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土
30 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
31 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實

01 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
02 證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。
03 查000、000-0地號土地為被上訴人管理之國有土地，有土地
04 登記謄本可稽（原審卷一第21、23頁）；而事實上處分權人何
05 萬福、王國楨所管領各如鑑定圖(一)、鑑定圖(二)所示之建物、
06 果園等地上物，坐落前開土地，此據原審會同兩造履勘現
07 場，並囑託內政部國土測繪中心分別依何萬福、王國楨指界
08 其管領部分測量鑑定占用000、000-0地號土地之位置及範
09 圍，有原審勘驗筆錄、現場照片及內政部國土測繪中心鑑定
10 書可稽（原審卷一169至217、231至235頁），足認前開土地
11 為何萬福、王國楨各自占有使用一部無誤。準此，除上訴人
12 能證明其等取得占有係有正當權源外，即應認其占有使用系
13 爭000、000-0地號土地部分為無權占有，從而當然妨害上開
14 土地之所有權。

15 (二)雖何萬福對於內政部國土測繪中心之測量結果不服，並聲請
16 囑託東勢地政事務所重新測量前述地上物越界範圍，惟其未
17 能合理說明內政部國土測繪中心之測量結果有何不當，況本
18 件原係因何萬福、王國楨於原審112年3月23日言詞辯論時，
19 質疑被上訴人起初聲請東勢地政事務所測量之準確性，始經
20 兩造合意由內政部國土測繪中心測量（見原審卷一140至141
21 頁），本審自無依上訴人片面翻異主張，另行囑託東勢地政
22 事務所重為測量之理。

23 (三)上訴人雖皆辯稱：訴外人雷○德、王○清與被上訴人間就前
24 述占用土地成立配墾之使用借貸關係，何萬福、王國楨並各
25 繼受之，故屬有權占有云云。惟依廢止前國軍退除役軍官個
26 別農墾輔導辦法第7條規定「個別農墾墾員土地配墾時，應
27 確切指明土地之位置、面積及地號，經核定配墾後訂定分戶
28 界址，由行政院國軍退除役官兵輔導委員會（下稱退輔會）
29 發給配墾證明書載明配墾土地標示，並附發地籍圖謄本或位
30 置圖」，上訴人空言主張雷○德、王○清與被上訴人就前述
31 占用000、000-0地號土地部分有成立配墾之使用借貸關係，

01 卻未能提出相關配墾證明書或其他證據以實其說，此部主張
02 自無可採。況前揭辦法第6條第1項另規定「個別農墾每一墾
03 員為一戶，每戶配耕土地面積規定如左：…如為水田，每戶
04 以不超過一公頃為限；如為旱田，每戶以不超過二公頃為
05 限」，且廢止前行政院國軍退除役官兵輔導委員會開發農地
06 放領辦法第7條亦規定「放領農地之面積，以經輔導會依規
07 定配耕土地面積為準，超墾部分不予放領」，而雷○德業於
08 82年6月30日受配耕放領耕地2公頃外加建地150平方公尺，
09 王○清亦於90年12月28日受配耕放領耕地2公頃外加建地90
10 平方公尺，均已達法令所定放領土地面積上限之事實，為兩
11 造所不爭執(本院卷第302頁)。而前開放領耕地之詳細地
12 號、面積如本院卷第285頁放領明細表所示，可知放領耕地
13 範圍顯不及於000、000-0地號土地。又被上訴人若有未按配
14 耕位置放領土地之情形，雷○德、王○清當會及時提出異
15 議，惟其等均未曾異議而受領之，嗣亦無返還放領土地予被
16 上訴人之情事，足見被上訴人確已將配耕土地全部放領予雷
17 ○德、王○清，上訴人臨訟主張雷○德、王○清與被上訴人
18 就前述占用000、000-0地號土地部分亦有成立配墾關係一
19 節，顯屬無稽。退言之，縱認雷○德就占用土地有與被上訴
20 人成立配墾之使用借貸關係，因何萬福並非雷○德之繼承
21 人，亦無從主張繼受該等使用借貸關係以對抗被上訴人。另
22 證人即雷○德之子雷○行亦證稱「000等地號土地係由被上
23 訴人配墾予伊父雷○德耕作，並於82年6月30日放領予雷○
24 德。當時配墾的土地並未大於後來放領土地的範圍。雷○德
25 約於58年間，有在上開土地上蓋一座供全家生活的工寮；另
26 約於72年間，在靠近中興路旁蓋了一座包裝用的工寮，當初
27 這座工寮並沒有坐落在前述放領予雷○德的土地上…伊後來
28 繼承取得上開土地，並將上開土地及地上物出賣予何萬福」
29 等語，足見係雷○德無權占用000、000-0地號土地搭建地上
30 物，被上訴人並未曾將000、000-0地號土地配墾予雷○德耕
31 作。從而上訴人前開所辯顯無可採，亦無必要依其所求命被

01 上訴人提出前開配墾放領土地予雷○德、王○清之相關資
02 料。

03 (四)按民法第796條第1項規定「土地所有人建築房屋非因故意或
04 重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異
05 議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因
06 此所受之損害，應支付償金」。何萬福雖辯稱雷○德係非因
07 故意或重大過失而逾越地界在000、000-0地號土地上建築房
08 屋，被上訴人之承辦人黃○榮當初知悉雷○德越界建築而不
09 即提出異議，依民法第796條第1項規定，即不得請求移去或
10 變更其房屋云云。惟依前開雷○行所證內容，堪認雷○德應
11 係故意另在配墾範圍外之000、000-0地號土地上興建地上
12 物，且所謂土地所有人建築房屋逾越疆界，係指土地所有人在
13 其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若其
14 房屋之全部建築於他人之土地，則無同條之適用（最高法院
15 28年渝上字第634號民事判例要旨參照），觀諸鑑定圖(一)所
16 示建物坐落情形，幾乎均係全部建築於000、000-0地號土
17 地，並非僅其一部分逾越疆界，足認並無民法第796條第1項
18 規定之適用，是何萬福所辯顯不足採，其聲請訊問證人黃○
19 榮一節，自亦無調查之必要。

20 (五)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
21 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
22 8條定有明文。又民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使
23 權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖
24 足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在
25 該條所定範圍之內。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害
26 他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損
27 害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損
28 害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利益，
29 亦難認係權利濫用。上訴人雖辯稱：縱認其等為無權占有，
30 被上訴人本件請求拆屋還地，亦屬權利濫用並違反信賴保
31 護、誠信原則云云。查上訴人長期非法占用國土以牟鉅大私

01 利，且未能舉證證明其等與被上訴人之間有何特殊情事發
02 生，致上訴人產生有權使用前開土地之正當信賴，則被上訴
03 人本於國有土地管理機關之地位，為維護國土資源與公共利
04 益，分別請求何萬福、王國楨拆除地上物或移除果園後返還
05 土地，自屬正當權利行使，難謂有何權利濫用、違反誠信原
06 則或信賴保護原則之不當。從而，上訴人為無權占有並妨害
07 上開土地之所有權，被上訴人請求上訴人拆除地上物或移除
08 果園後返還土地，為有理由。

09 (六)依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而
10 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
11 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
12 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
13 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判例要旨參
14 照）。承上認定，何萬福、王國楨既無權占有000、000-0地
15 號土地，足認其等受有相當於租金之利益，致被上訴人受有
16 相當於租金之損害，被上訴人自得請求何萬福、王國楨返還
17 不當得利，其金額均係以每年依申報地價5%計算，分別如原
18 判決附表一、二所示，經核並無不合，且上訴人就此部分均
19 未加爭執，故被上訴人此部所求，亦屬有據。

20 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，分別請求何萬
21 福、王國楨拆除地上物或移除果園後返還土地；並依不當得
22 利之法律關係，請求何萬福、王國楨分別給付如原判決附表
23 一、二所示之金額，洵屬有據，應予准許。原審為上訴人敗
24 訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
25 改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
27 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日