臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第673號

上　訴　人　洪建法（即周家榮、周景城、周景澤之承當訴訟人）

訴訟代理人　陳怡伶律師

被上訴人　　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　劉師婷律師

　　李律廷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年4月8日臺灣新北地方法院111年度重訴字第669號第一審判決提起上訴，本院於115年7月15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：

被上訴人之法定代理人原為郭曉蓉，於本院審理時變更為趙子賢，有財政部民國114年5月19日台財人字第11408614920號令可稽（見本院卷第63至65頁），據其聲明承受訴訟（見本院卷第59頁），核無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000○000○000○000○000○000地號土地（合稱系爭土地，以地號分稱）均為國有，伊為管理機關。上訴人所有如原審判決附圖（下稱附圖）編號358(1)、359(1)、364(1)、371(1)、372(1)、374(1)所示之鐵皮廠房、棚子等地上物（面積合計1,222.57平方公尺，以下合稱系爭地上物，門牌號碼均為新北市○○區○○路0段000巷00弄0000號），無權占有系爭土地，爰依民法第767

條第1項前段、中段規定，求為判命上訴人拆除系爭地上物後，將前開占用部分騰空返還予伊。又上訴人無權占有系爭土地，致伊受有無法管理收益之損害，依民法第179條規定，求為命上訴人給付113年4月1日起至同年12月31日期間，按系爭土地申報地價總額年息5%計算相當於租金之不當得利新臺幣（下同）17萬4,213元，及自原審言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自114年1月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付伊1萬9,354元之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：訴外人周金富前向農業部農田水利署（下稱水利署）或臺北縣政府（現已改制為新北市政府）承租系爭土地興建系爭地上物，租賃期限屆滿後，周金富仍繼續使用系爭土地，水利署或臺北縣政府則未為反對之意思，已成立不定期租賃契約關係；周金富死亡後，伊之被承當訴訟人周家榮、周景成及周景澤（下稱周家榮等3人）為繼承人，將系爭地上物事實上處分權轉讓予伊，該不定期租賃契約自應存在於伊及水利署或新北市政府間，因此伊並非無權占用系爭土地。又縱無法證明伊與水利署間有不定期租賃契約關係，系爭地上物長久無償占用土地，可認伊與被上訴人間有使用借貸契約存在。又伊為能合法標租系爭土地，已按被上訴人指示補件並繳納歷年使用系爭占用土地之補償金，被上訴人卻因法令修正而無從辦理標租，反要求伊拆屋還地，有違誠信原則等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查系爭土地均為國有，被上訴人為管理機關。上訴人就系爭地上物有事實上處分權，而系爭地上物占用系爭土地，占有情形如附圖所示，有土地建物查詢資料及附圖在卷可稽（見原審卷一第187頁、卷三第27至32頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第108至109頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠系爭地上物占用系爭土地構成無權占用：

1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。上訴人不爭執系爭土地為國有，由被上訴人管理，系爭地上物為伊所有，自應就其以系爭地上物占有系爭土地有正當權源乙事，負舉證之責。

2.上訴人主張：系爭地上物為周金富所興建，周金富死亡後，由周家榮等3人繼承，並將系爭地上物事實上處分權轉讓予上訴人。周金富前向水利署或臺北縣政府租用系爭土地，租賃期限屆滿後，周金富仍繼續使用系爭土地，水利署或臺北縣政府未為反對之意思，已成立不定期租賃契約關係云云，並提出買賣契約書、北縣河川公地種植使用許可書（下稱系爭許可書）暨河川公地種植實測圖1紙（見原審卷一第187頁，本院卷第161、199頁）為憑。審酌上開買賣契約書，周家榮等3人將系爭地上物事實上處分權轉讓予上訴人，堪以認定。惟稽之系爭許可書約定周金富得使用重測前地號新北市○○區○○○段000地號土地（重測後即371號土地，見本院卷第125頁）做為水稻類植栽，每年應繳使用費87公斤等節，固可認周金富與臺北縣政府間就371號土地成立租賃契約。然該許可書亦記載：「……使用期限自民國72年7月1日起至民國75年6月30日止為限。……使用期滿仍繼續使用者，應於期限前一個月呈請本府核定，不擬繼續使用者，亦應於一個月前呈報……」等語，明定租賃期間為72年7月1日至75年6月30日，續租應呈請核定，以阻止續約效力之約款，則周金富如未申請續租經核准，租約於75年6月30日期限屆滿當然消滅。而上訴人並未提出周金富有再申請繼續使用371號土地並經同意之事實，且經本院函詢新北市政府是否管理359、371、372、374地號土地及有無出租他人等節，

經該府地政局函覆：依地籍資料所載，前開土地於66年9月5日管理者為臺灣省水利局，代管機關為臺北縣政府，惟前開土地是否曾為新北市政府管理之國有土地，因年代久遠已無案可稽等語，有該局115年6月8日新北地籍字第1151080601號函附卷可憑（見本院卷第243頁），可見新北市政府因年代久遠無案可稽，而查無該府曾管理前開土地之租約等相關資料；再稽之被上訴人所提新北市政府水利局於另案之114年8月25日新北水政字第1141689847號函覆意旨：「因河川管理上之必要，台北縣政府已於79年5月24日79北府工水字第124624號函聲明一概不再受理河川公地種植使用案件」等語（見本院卷第207頁），可知新北市政府自79年5月24日起即不再受理河川公地種植使用案件，周金富當亦無從續約。綜上，上訴人無法證明系爭許可書期限屆至後，周金富就371號土地有與管理機關簽訂租賃契約，且就371號以外其他土地，亦未能提出租約，其主張周金富就系爭土地與水利署或新北市政府間有不定期租賃契約云云，礙難採信。

㈡被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物返還系爭土地並無違反誠信原則：

按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第753號判決意旨參照）。次按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租，國有財產法第42條第1項第2款固有明文，惟此項規定，不過得據以申請租用而已，而非對該管理機關負有出租義務之強制規定，其是否准許，仍須經受理機關之審查，非謂一經申請，即須負出租

之義務，而無斟酌准駁之權。以非公用國有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，管理機關就非公用國有土地占用人所為承租之要約，有決定承諾出租與否之自由，不負承諾出租之義務（最高法院100年度台上字第1132號判決意旨參照）。上訴人抗辯：伊已依被上訴人指示補件並繳納補償金，被上訴人卻拒絕伊申請標租，違反誠信原則云云，惟被上訴人因法令修正，暫緩辦理現狀標租案件，拒絕上訴人之申請標租，非以損害上訴人權利為目的，自無違反誠信原則可言，上訴人前開抗辯洵無可採。

㈢被上訴人依民法第179條規定，得請求上訴人給付之不當得利金額為何？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。

2.查被上訴人為系爭土地之管理機關，周金富於94年間興建系爭地上物，其死亡後由周家榮等3人繼承，並於113年3月7日將事實上處分權讓與上訴人，上訴人無權占有系爭土地，占有面積共1,222.57平方公尺，而受有相當於租金之利益，使被上訴人受有不能用益之損害，是被上訴人依前開規定請求上訴人給付113年4月1日至同年12月31日期間，及自114年1月1日起至拆除系爭地上物並返還占有部分土地之日止，相當於租金之不當得利，自屬有據。又公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則第21條定有明文。而基地租金之數額，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。參諸行政院93年12月2日修正發布之國有出租基地租金率調整方案第1條規定，國有出租基地，自82年7月1日起，一律依照土地申報地價年息5%計收租金，並經上訴人同意（見原審卷三第41頁），復審酌系爭土地附近為工業區，鄰近新北市○○區○○路0段000巷道路，生活機能尚便利（見原審卷三第43至53頁GOOGLE地圖），及上訴人以系爭地上物作為傢俱工廠使用，獲取營業利益等一切情狀，認按各年度申報地價5%作為不當得利之計算基準，應屬適當。

3.查系爭土地113度公告地價均為每平方公尺3,800元，有土地謄本可按（見原審卷三第27至32頁），被上訴人請求上訴人給付自113年4月1日起至113年12月31日止共17萬4,216元〈（3,800元/㎡×占用土地面積1,222.57㎡×5%×9/12年）＝17萬4,216元，元以下四捨五入，下同〉；及自114年1月1日起按月給付1萬9,357元（3,800元/㎡×1,222.57㎡×5%÷12月＝1萬9,357元）之不當得利，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求被上訴人拆除系爭地上物並騰空返還系爭土地予被上訴人，及請求上訴人給付17萬4,213元及自原審言詞辯論意旨狀繕本送達翌日即114年1月25日（見原審卷三第109至110、125頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付1萬9,354元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　呂如琦

法　官　江春瑩

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本），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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　學妍伶