臺灣臺東地方法院民事判決

113年度重訴字第3號

原　　告
即反訴被告　財政部國有財產署南區分署
000000000000000000
法定代理人　黃莉莉
訴訟代理人　黃柏榮律師
複代理人　　楊逸政律師
　　李詩涵律師
　　舒盈嘉律師
被　　告
即反訴原告　陳泰榮
被　　告　蔡春金

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於中華民國114年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告陳泰榮應將坐落臺東縣○○鄉○鎮○段000 地號土地如附圖編號F所示（面積：4115.25 平方公尺）、編號G所示（面積：13878.04平方公尺）土地返還予原告。

二、被告蔡春金應將坐落臺東縣○○鄉○鎮○段000 地號土地如附圖編號A 所示（面積：101.14平方公尺）鐵皮建物、編號B（面積：49.59 平方公尺）木造棚、編號C （面積：42.30平方公尺）水泥木造蓋鐵皮房屋、編號D （面積：21.21平方公尺）鐵棚架拆除，並將上開土地及如附圖編號E所示（面積：10134.24平方公尺）土地返還予原告。

三、被告陳泰榮應給付原告新臺幣(下同）6,954元，及自民國113年7月13日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年7月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付1,159元予原告。

四、被告蔡春金應給付原告63,840元，及自民國113年7月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年7月1

日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付665元予原告。

五、本訴訴訟費用由被告陳泰榮負擔63%；由被告蔡春金負擔37%。

六、本判決第一項及第三項前段於原告以132萬1,826元供擔保後，得假執行；但被告陳泰榮如以396萬5,478元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第三項後段，於各該期給付期限屆至時，原告各期以386元供擔保後，得假執行；但被告陳泰榮如每期以1,159元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項及第四項前段，於原告以78萬0,169元供擔保後，得假執行；但被告蔡春金如以234萬0,506元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第四項後段，於各該期給付期限屆至時，原告各期以222元供擔保後，得假執行；但被告蔡春金如每期以665元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、反訴原告之訴駁回。

九、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告本件聲明因需經臺東縣臺東地政事務所（下稱臺東地政）進行測量後始得確定，經本院會同兩造及臺東地政測量人員至現場進行測量，臺東地政依測量結果檢送複丈成果圖（見本院卷一第213頁，即本判決附圖）後，原告將聲明事項依附圖所示更正如後所述。其訴之聲明變更，本於同一關於返還土地之糾紛事實，核與民事訴訟法第255條第1項第2款所設「請求之基礎事實同一者」准許變更聲明之規定相符，而為合法，應予准許。

二、本件被告蔡春金經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

甲、本訴部分

一、原告主張：坐落於臺東縣○○鄉○鎮○段000 地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，由原告管理之。被告陳泰榮自民國109年1月起無權占用系爭土地如附圖編號F所示（面積4115.25 平方公尺）、編號G所示（面積13878.04平方公尺）之土地；蔡春金則自105年7月起無權占用系爭土地如附圖編號A 所示（面積：101.14平方公尺，鐵皮建物）、編號B（面積：49.59 平方公尺，木造棚）、編號C （面積42.30平方公尺，水泥木造蓋鐵皮房屋）、編號D （面積21.21 平方公尺，鐵棚架）及如附圖編號E所示（面積10134.24平方公尺）之土地，然原告與被告間未有租賃契約或其他合法使用關係存在，被告均係無權占有。又被告無權占有並使用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條、國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第3款、國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項前段、國有非公用不動產使用補償金計收基準表項次二第㈠點⑴⑵等規定，請求被告按月依占耕類之月使用補償金（計算式：地方政府公告正產物單價x單位面積正產物收穫量x占用面積x年息率25%÷12個月）計算相當於租金之不當得利，欠繳補償金額＝月使用補償金x經歷月數。被告陳泰榮自113年1月起至113年6月止未繳納使用補償金，其月使用補償金為1,159元，共欠繳6,954元；被告蔡春金則自105年7月起至113年6月期間未繳納使用補償金，其月使用補償金為665元，共欠繳63,840元（計算式均詳附表），另被告於返還系爭土地前，其無權占有系爭土地之狀態仍持續存在，即屬持續受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告自113年7月1日起至返還系爭土地之日止，每月應繳之補償金，爰依民法第767條第1項及上揭規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項至第4項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告陳泰榮：系爭土地就伊占有部分，係在82年7月21日前有造林，已取得承租資格，伊分別於108年、110年間向原告提出承租申請，原告均未審查，即予以拒絕，伊主張合法承租造林使用等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告蔡春金經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠返還土地部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，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項前段及中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

2.經查，系爭土地為原告所管理之國有土地，而系爭土地現由被告各占有如主文第1項及第2項所示等情，業據原告提出國有土地勘查表、系爭土地查詢資料、現場照片、催告函文、土地使用補償金計算表、使用現況略圖暨現況照片及臺東辦事處勘查會勘紀錄表等件為證（見本院卷一第19至45頁、第181至185頁及第321頁），復經本院會同原告及被告陳泰榮及臺東地政人員到場勘驗無誤，並製有如附圖所示複丈成果圖、本院勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷一第191至206頁）。而被告蔡春金經合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認。被告陳泰榮雖抗辯伊有承租資格，原告應放租予伊，惟本院審理時自承伊與原告就系爭土地未有租賃契約存在（見本院卷二第129頁），此外被告陳泰榮亦未舉證證明其占用系爭土地有正當權源之事實，應屬無權占用，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，主張被告無權占用系爭土

地，應將系爭土地上之地上物拆除並將土地返還予原告，自屬有據。

㈡不當得利部分：

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，民法第179條前段定有明文。次按「二、農作、畜牧、養殖及造林：每年按當地地方政府公告當期正產物單價乘以正產物收穫總量乘以千分之二百五十計收。正產物單價及收穫總量計算基準如下：㈠農作及畜牧：(2)土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，或無地目之記載者，比照前述(1)旱地目無等則者之計算方式，即按旱地目中間等則，以甘薯價格計算。」、「占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占用人追收。占用人如未於限繳期限內繳納者，應依民法第229條第1項請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。」，國有非公用不動產使用補償金計收基準表項次二、國有非公用不動產被占用處理要點第7點分別訂有明文。

2.原告為系爭土地之管理人，而被告占有系爭土地並無合法權源，業經認定如前所述，則被告無權占用原告所管理之系爭土地，致國家受有損害，依前開規定說明，自已成立不當得利，原告據此請求被告返還相當於租金之利益，即屬有據。本院審酌系爭土地坐落屬山林區之位置、僅產業道路通往交通不便利，暨被告占用系爭土地所受利益等情，認原告主張依上開處理要點暨附表之計算方式，以被告占用系爭土地面積、臺東縣政府所公告系爭土地之正產物單價（甘藷價格：每公斤折繳新台幣4元整，見本院卷一第393至400頁臺東縣政府106年至113年之公告）、收穫量（見本院卷一第401頁臺東縣政府111年1月26日府地價字第1110021774號函臺東縣公有農地現收穫量標準表，中間等則15，每年公頃7,733公斤）及年息率作為本件計算相當於租金之不當得利之標準，尚屬妥適。則原告主張被告應返還附表所示期間之不當得利，暨自113年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付

其附表所示以補償金計算之不當得利，均屬有據。

3.末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；又遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查本件請求不當得利部分，乃以金錢為給付標的，且無確定給付期限，而原告請求加計自民事變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起算（被告陳泰榮、蔡春金，分別於113年7月12日、同年月11日收受送達，見本院卷一第319至320頁）前述不當得利部分之法定遲延利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條等規定，請求如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。

五、原告勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，併依職權宣告被告得供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後段。

乙、反訴部分：

一、反訴原告：其就系爭土地在82年7月21日前有造林使用，且分別於108年、110年間向原告提出承租申請，原告草率審查，否准放租，卻每年二次向其收取租金，其主張合法承租造林使用，依民法第422條規定可視為不定期租賃，原告應將其占有部分土地出租予其。況系爭土地使用分區為山坡地保育區、使用地類別編訂為「林業用地」，依森林法第46條有關稅賦可減除或免除，系爭土地並無出產物，造林砍伐才

需要繳代金，其無需繳納租金或補償金，原告依甘藷價格每公斤4元計算收取使用補償金不可採，其就系爭土地有占有權源，有合法使用權，其沒有不當得利，反訴被告歷年向其收取之補償費，屬不當得利，併請求反訴被告返還等語。並聲明：㈠反訴被告應將坐落臺東縣○○鄉○鎮○段000 地號土地如附圖編號F 所示（面積：4115.25平方公尺）、編號G所示（面積：13878.04平方公尺）出租予反訴原告。㈡反訴被告應給付反訴原告13萬1,790元及自114 年8 月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、反訴被告則以：系爭土地之前編定為「林業用地」而非農牧用地，核與國有非公用不動產出租管理辦法、國有耕地放租實施辦法等規定耕地放租之規定用地不合，自無法出租予反訴原告，反訴原告前申租之申請，迭經伊否准在案，又系爭土地於112年8月21日更正編定為「農牧用地」，然113年2月19日現場勘測系爭土地時，已成自然植被覆蓋狀態，依財政部國有財產署112年6月5日函釋及上開國有耕地放租實施辦法規定亦不得放租。另補償金之計算依照國有非公用不動產使用補償金計收基準表有關旱地目土地之租金以甘藷價格計算，係系爭土地無地目之記載，按旱地目中間等則，以臺東縣政府公告甘藷價格每公斤4元為正產物單價計算，此為土地使用之計算方式，旨在提供管理機關追收土地使用補償金之客觀標準，與占有人實際在國有土地利用種植何作物無直接關聯，亦非租金，反訴原告既占有系爭土地，即有相當於租金之不當得利，此為無權占用使用他人不動產所生之代價，與實際收益無涉，反訴原告請求返還歷年已繳之補償金，容有誤會等語置辯。答辯聲明：反訴原告之訴駁回。

三、反訴兩造不爭執事項（見本院卷二第129頁）

㈠坐落臺東縣○○鄉○鎮○段000地號（重測前鎮樂段84-3地號）即系爭土地，為中華民國所有，管理機關為反訴被告。

㈡反訴原告使用系爭土地部分如附圖所示編號F（面積4115.25平方公尺）及編號G（面積13878.04平方公尺）。

㈢目前反訴原告與反訴被告就系爭土地未有租賃契約存在。

四、本院之判斷：

㈠反訴原告就系爭土地其占有使用部分，請求反訴被告與其訂立租約出租予其，為無理由。

1.按非公用財產類不動產之出租，「得」以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，「得」逕予出租。二、82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者；非公用不動產除法令另有規定外，「得」辦理出租。前項出租之方式，包括標租及逕予出租，此為國有財產法第42條第1項第2款、國有非公用不動產出租管理辦法第3條第1至2項所明定。次按國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第2條規定之農業用地或依法劃定專供造林之使用區或特定專用區，已實際作造林使用者，除有不予出租之情形外，「得」依本法第42條第1項第2款規定辦理出租，訂定造林地租約。非公用不動產逕予出租之程序如下：一、申請。二、收件。三、勘查。四、審查。五、通知繳交歷年使用補償金。六、訂約。國有荒山、荒地，編為林業用地者，除保留供國有林經營外，「得」由中央主管機關劃定區域放租本國人造林，國有非公用不動產出租管理辦法第19條第1項、第16條、森林法第49條亦分別有明定。而國有非公用財產以出租方式而為收益，乃國有財產署基於非公用財產管理之需要，代表國家與私人間成立租賃契約，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，並不負承諾出租之義務。縱使有合於國有財產法第42條第1項第2款、國有非公用不動產出租管理辦法第19條第1項等規定之實際使用人得據此申請承租，但法既未強制管理機關必須與之成立租約，管理機關非無斟酌准駁之權，非謂一經申請，即須負出租之義務。

2.反訴原告雖主張為其自82年7月21日前即使用系爭土地，向反訴被告申租，遭反訴被告輕率審查即駁回，反訴被告應依國有財產法、國有非公用不動產出租管理辦法、森林法等規

定，將系爭土地出租予其。況兩造已有合議租金，已視為有不定期租賃契約等語。惟查：

⑴兩造間就系爭土地並無租賃契約存在，業如上揭三、㈢所述，且反訴被告否認有租賃意思之合致（見本院卷一第317頁），反訴原告自應舉證有兩造間就系爭土地有租賃關係存在。而反訴原告所稱其前於108年、110年向反訴被告所提出之承租申請，迭經反訴被告臺東辦事處註銷申租案，此有該處108年8月1日台財產南東三字第108540356690號函、110年6月18日台財產南東三字第11054022260號函（見本院卷一第277至278頁、第413至415頁，下合稱系爭函文），顯見兩造間就系爭土地未曾有租賃關係存在，自無民法第422條及第451條視為不定期租賃或視為以不定期限繼續契約之適用，反訴原告此部主張自無可採。

⑵反訴原告雖曾向反訴被告申請承租系爭土地。然反訴被告分別以系爭函文說明反訴原告欲承租部分前有出租他人耕作使用，嗣因該他人違反租約變更造林使用，前以98年8月4日函文通知該他人租約無效，並主張原承租人承租地上林木為國有，而以無法審認反訴原告係於82年7月21日前實際林作使用至今（見本院卷一第413頁）及反訴原告有中斷使用事實，不符法令規定將申租案註銷（見本院卷一第277頁），復佐以反訴原告自陳：系爭土地未登錄時期早年係由王姓農友種植梅子及檳榔樹等農作物，伊繼受該土地續行灌溉、除草、施肥、噴藥等工作，嗣經土地行政機關查編登記，編定為林業用地，只能林業使用，年年無收尚須繳納田賦，在入不敷出，只好另尋出路謀生等語（見本院卷第一第141頁），可見系爭土地前係他人承租使用，嗣由反訴被告通知承租人租約無效，且反訴原告縱使承繼使用系爭土地亦有中斷使用情形，應係屬實。再者，系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用類別為農牧用地，此有系爭土地登記謄本（見本院卷一第73頁）在卷可稽，反訴被告已函知所屬辦理國有耕地放租時，屬山坡

地保育區及森林區之國有農牧用地，如地上物已成自然植生覆蓋狀態者，「應」不予辦理耕地放租，此有反訴被告112年6月5日台財產署管字第11241000730O號函（見本院卷一第291頁）在卷可稽，而反訴原告亦自陳系爭土地現有雜草、雜木、藤蔓等，一片林野生態等語（見本院卷一第381頁），復觀諸卷附空照圖及現場勘測時所見系爭土地確大部分已有植生覆蓋，則反訴被告抗辯依上開函文意旨及國有耕地放租實施辦法第3條第1項第8款「其他依法令規定不得放租之土地」不予放租之規定，反訴原告依現行法令無從取得合法使用權，尚屬有據。

⑶至反訴被告所引如上揭1.所示國有財產法、森林法及國有土地管理辦法之相關規定內容均未強制規定反訴被告於受理國有地承租申請時即需出租，出租國有非公用不動產屬私法契約，並無特定行政目的或公益色彩，自應受契約自由原則之支配，管理機關就申請核准與否，應保有決定之權利。反訴被告既於審查後認反訴原告不合申租規定並經註銷申請而未同意反訴原告承租系爭土地，反訴原告復於本件請求反訴被告應將系爭土地出租予反訴原告，自無理由。

㈡反訴原告請求反訴被告給付13萬1,790元及自114年8月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由。

反訴原告雖主張系爭土地使用地類別為「林業用地」，依森林法第46條規定稅賦可減除或免除，系爭土地並無出產物，造林砍伐才需要繳代金，其無需繳納租金或補償金，反訴被告依甘藷價格每公斤4元計算使用補償金，歷年向其收取之補償費，屬不當得利，依民法第179條之規定請求反訴被告返還已繳納之補償金13萬1,790元。惟查，反訴原告就系爭土地並無占有權源，自屬無權占有，其占有系爭土地受有相當於租金之不當得利，反訴原告以如附表所示計算方式之補償金向反訴被告請求給付，為有理由，業經本院認定如上揭甲、本訴所述，反訴被告收取反訴原告已繳之補償金13萬1,

790元自非無法律上原因，難認係不當得利，反訴原告請求反訴被告返還，難認有據，應為無理由。

五、綜上所述，反訴原告依森林法第46條、第49條、國有財產法第42條第1項第2款、國有非公用不動產出租管理辦法第3條、國有耕地放租實施辦法第6條及民法第179條等規定，請求反訴被告應將就系爭土地其占有使用部分出租予其及返還其已繳之補償金13萬1,790元暨遲延利息，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　8　　日

民事庭　法　官　楊憶忠

以上正本係照原本作成。

如不服本院決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，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　　114　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　楊茗瑋

附表

被告陳泰榮土地使用補償金計算表：

臺東縣○○鄉○鎮○段000地號土地如附圖所示編號F部分							
占用期間	正產物單價（元／公斤）	單位面積正產物收穫量（公斤／公頃）	占用面積（平方公尺）	年利率	月使用補償金（元）	占用月數	相當於租金之不當得利金額（元）
00000-00000	4	7,733	4,115.25	0.25	265元	6	1,590元

臺東縣○○鄉○鎮○段000地號土地如附圖所示編號G部分							
占用期間	正產物單價	單位面積正產	占用面積	年利率	月使用補償金	占用月數	相當於租金之不當得利金額

	（元／公斤）	物收穫量（公斤／公頃）	（平方公尺）		（元）		（元）
00000-00000	4	7,733	13,878.04	0.25	894元	6	5,364元

	合計	計算式
占用面積	17,993.29平方公尺	4,115.25+1,387,8.04
月使用補償金	1,159元	265+894
應繳金額	6,954元	1,590+5,364

被告蔡春金土地使用補償金計算表：

臺東縣○○鄉○鎮○段000地號土地如附圖所示編號A部分							
占用期間	正產物單價（元／公斤）	單位面積正產物收穫量（公斤／公頃）	占用面積（平方公尺）	年利率	月使用補償金（元）	占用月數	相當於租金之不當得利金額（元）
00000-00000	4	7,733	101.14	0.25	6元	96	576元

臺東縣○○鄉○鎮○段000地號土地如附圖所示編號B部分							
占用期間	正產物單價（元／公斤）	單位面積正產物收穫量（公斤／公頃）	占用面積（平方公尺）	年利率	月使用補償金（元）	占用月數	相當於租金之不當得利金額（元）
00000-00000	4	7,733	49.59	0.25	3元	96	288元

臺東縣○○鄉○鎮○段000地號土地如附圖所示編號C部分							
占用期間	正產物單價（元/公斤）	單位面積正產物收穫量（公斤/公頃）	占用面積（平方公尺）	年利率	月使用補償金（元）	占用月數	相當於租金之不當得利金額（元）
00000-00000	4	7,733	42.3	0.25	2元	96	192元

臺東縣○○鄉○鎮○段000地號土地如附圖所示編號D部分							
占用期間	正產物單價（元/公斤）	單位面積正產物收穫量（公斤/公頃）	占用面積（平方公尺）	年利率	月使用補償金（元）	占用月數	相當於租金之不當得利金額（元）
00000-00000	4	7,733	21.21	0.25	1元	96	96元

臺東縣○○鄉○鎮○段000地號土地如附圖所示編號E部分							
占用期間	正產物單價（元/公斤）	單位面積正產物收穫量（公斤/公頃）	占用面積（平方公尺）	年利率	月使用補償金（元）	占用月數	相當於租金之不當得利金額（元）
00000-00000	4	7,733	10,134.24	0.25	653元	96	62,688元

	合計	計算式
占用面積	10,348.48平方公尺	101.14+49.59+42.3+21.21+10,134.24
月使用補償金	665元	6+3+2+1+653
應繳金額	63,840元	576+288+192+96+62,688