

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第45號

原告 財政部國有財產署南區分署

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

侯怡帆律師

許耀元 住○○市○○區○○路○段000號0樓之0

被告 陳泰瑞

訴訟代理人 陳日旺

陳泰榮

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺東縣○○○鄉○○段0000地號土地如附圖所示灰色部分（面積16,759.7平方公尺）上之檳榔樹、雜木林等地上物清除，並將上開土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣12萬2,040元，及自民國113年1月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國112年11月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣1,080元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣61萬4,522元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣184萬3,567元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣4萬680元供擔保後，得假執

01 行；但如被告以新臺幣12萬2,040元為原告預供擔保，得免為假
02 執行。本判決第二項後段於原告每月以新臺幣360元供擔保後，
03 得假執行；但被告如每月以新臺幣1,080元為原告預供擔保，得
04 免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 原告本件聲明因需經臺東縣太麻里地政事務所（下稱太麻里
08 地政）進行測量後始得確定，經本院會同兩造及太麻里地政
09 測量人員至現場進行履勘及測量（見本院卷第187至193
10 頁），因測量標的即臺東縣○○○鄉○○段0000地號土地
11 （下稱系爭土地）為整筆使用，無須測量及核發成果圖（見
12 本院卷第213至215頁），而被告亦自承系爭土地如本院卷第
13 197頁地籍圖（即本判決附圖）所示灰色部分上之檳榔樹及
14 其他雜木等植物為其所種植（見本院卷第273頁），原告遂
15 將聲明事項依附圖所示更正如後所述（見本院卷第271
16 頁）。其訴之變更，本於同一關於返還土地之糾紛事實，與
17 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
18 者」准許變更聲明之規定相符，而為合法，應予准許。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：

21 (一)系爭土地係中華民國所有，並由原告管理。查被告至少自民
22 國103年6月起無權占用系爭土地，並在系爭土地上種植檳榔
23 及雜木林等。被告雖曾依國有非公用不動產出租管理辦法第
24 19條第1項規定向原告申請租用系爭土地（收件日期108年5
25 月2日、收件編號第108JA0000000號之承租國有非公用不動
26 產申請書，下稱系爭申租案），惟因不符法令規定之出租要
27 件，原告乃依前述辦法第25條第7款規定註銷被告之申請，
28 是兩造間就系爭土地並無租賃契約或其他合法使用關係存
29 在。

30 (二)又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致
31 國有土地權益受損，依民法第179條規定，被告應返還其所

01 受利益。參國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第3
02 款、國有非公用不動產被占用處理要點第7點、國有非公用
03 不動產使用補償金計收基準表項次二，原告得向被告請求占
04 用系爭土地之耕占類月使用補償金之計算方式為「正產物單
05 價×單位面積正產物收穫量×占用面積×年息率25%÷12，小數
06 點以下全捨」，被告欠繳之使用補償金額則為「月使用補償
07 金×經歷月數」。經查，被告自103年6月起至112年10月止，
08 無權占用系爭土地而欠繳之補償金共計12萬2,040元（計算
09 式：月使用補償金1,080元×欠繳使用補償金經歷月數113個
10 月）；另自112年11月1日起至被告返還系爭土地之日止，被
11 告每月應補償原告1,080元。

12 (三)原告曾於112年9月1日委請律師以定恆法律事務所112恆榮律
13 字第1120901003號、第0000000000號律師函，催告被告限期
14 騰空返還系爭土地予原告，並給付上開積欠相當於租金之不
15 當得利，惟被告均未置理。爰依民法第767條第1項及同法第
16 179條規定，提起本件訴訟。

17 (四)對被告抗辯之陳述：

- 18 1.被告應就其占有系爭土地具正當權源之事實負舉證責任，然
19 被告辯稱有申請租用、繳款之事實，均不足證兩造間就系爭
20 土地確有租賃關係存在。再者，被告固於108年5月2日向原
21 告申請租用系爭土地，然因不符法令規定之出租要件，系爭
22 申請案業經原告註銷，是原告從未出租系爭土地予被告。
- 23 2.參財政部87年8月7日臺財管第00000000號函，原告向承租人
24 追收占用期間之使用補償金，係依民法第179條不當得利之
25 規定，請求占用人返還其所受之利益，並無契約行為，不具
26 備租賃要件，故該「使用補償金」與「租金」之性質並不相
27 同，自不應認定其為「租金」。故依上開函示，被告所提繳
28 款書（見本院卷第145至146頁）已載明為「國有土地使用補
29 償金繳款通知書」，性質為相當於租金之不當得利，非謂兩
30 造間有成立租賃契約而產生租金，被告所陳顯有違誤。
- 31 3.被告所提出臺東縣政府112年全期公地租佃實物折繳代金標

01 準及開徵日期之公告（見本院卷第205頁），係有租賃關係
02 者方有適用，惟兩造間未曾成立租賃關係，被告係無權占用
03 系爭土地，原告依民法第179條規定向被告請求占用期間之
04 土地使用補償金，非屬租金性質。

05 4.系爭土地之地目為「林」，非為田、旱，則原告依國有非公
06 用不動產被占用處理要點第7點、國有非公用不動產使用補
07 償金計收基準表項次二「每年按當地地方政府公告當期正產
08 物單價乘以正產物收穫總量乘以千分之二百五十計收」，及
09 前開計收基準表二（一）（2）「土地登記簿最後記載之地
10 目非為田、旱，或無地目之記載者，比照前述（1）旱地目
11 無等則者之計算方式，即按旱地目中間等則，以甘藷價格計
12 算。」等規定，以甘藷價格每公斤4元作為正產物單價計算
13 系爭土地之使用補償金，合乎規定。

14 (五)並聲明：1.被告應將系爭土地上如附圖所示灰色部分土地
15 上之檳榔等農作物、雜木林等地上物清除，將面積共計16,75
16 9.7平方公尺之土地返還予原告。2.被告應給付原告12萬2,0
17 40元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
18 5%計算之利息；暨自112年11月1日起至返還前項所示土地
19 之日止，按月給付原告1,080元。3.如獲勝訴判決，願供擔
20 保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)就系爭申租案，被告向中央林務單位申請81年3月16日農林
23 航照圖作為佐證，並檢具相關書件及圖資，提供原告審認、
24 對照系爭土地之使用現況及土地地上物之利用，符合國有財
25 產法第42條第1項第2款規定之要件；被告於108年5月2日擬
26 具申請書向原告申請合法租用系爭土地，業經原告書面審
27 查、會勘拍照及核定面積、租金在案，故在排除一切他人干
28 涉之前提下，系爭土地迄今之利用情形尚稱合法。

29 (二)又系爭申租案之辦理過程，除上述申請書件外，原告尚要求
30 被告須補附太麻里鄉公所書函證明文件，藉以提供原告作為
31 是否准予出租系爭土地之必要證明文件；而原告就被告申請

01 出租系爭土地之審查結果為不予出租，則原告依行政管轄權
02 及行政裁量權所為之准駁行政處分，應本於權責提出不予准
03 許之理由，然原告並未對上開鄉公所書函提出說明。觀諸原
04 告於110年8月30日發文之台財產南東三字第11054032800號
05 函，其中第三點說明「……不予出租非行政處分，……，不
06 適用訴願相關規定，倘擬循法律途徑處理，應依民事訴訟程
07 序辦理。」；則上述內容之反面意旨為「……准予出租即為
08 行政處分……」，而原告依據被告所提申請書件向被告提起
09 本件訴訟，實已剝奪憲法賦予人民申請租用國有土地之權
10 利，有違憲法第1條、第2條、第15條、第16條及第22條之規
11 定。

12 (三)系爭土地早年係由陳姓農友種植檳榔樹及雜木等農作物（須
13 賣出才有收入），被告自82年7月1日就開始使用系爭土地，
14 然因系爭土地位於偏鄉且坡度偏高，使用分區及使用地類別
15 迄今尚未編定，被告不知該作何種方式使用，只能作林業使
16 用且檳榔樹長年無收；系爭土地目前是種植檳榔，但沒有收
17 成，並無如原告所述之林木。又系爭土地自68年登記迄今，
18 並未說是作何使用，原告在系爭土地沒有編定使用分區及使
19 用地類別的情況下向被告收補償金很不合理，政府的錯誤不
20 能歸咎到老百姓身上，被告是合法的承租使用系爭土地。原
21 告當年受理系爭申租案時，理應審慎考量系爭土地之使用現
22 況及土地農作物之生長收成狀況，以確認所收成檳榔樹農產
23 能否賣出又能有多少收入，然原告竟肆意開立田賦向被告收
24 取每公斤4元折繳代金，胡亂指控被告不當得利，遑論系爭
25 土地之使用分區及使用地類別尚未編定且年年無收，原告實
26 已侵害被告之人格權。且原告未調查系爭土地之收益狀況，
27 亦未實地堪測樹齡及鑑定土壤肥沃度，即提起本件訴訟，有
28 違國有非公用不動產出租管理辦法第16條所規定之非公用不
29 動產逕予出租之程序。

30 (四)原告陳稱系爭土地之地目為「林」，故依法以甘藷價格每公
31 斤4元作為正產物單價計算系爭土地之使用補償金等語，違

01 反森林法第6條第2項、第4項及非都市土地使用管制規則第6
02 條之規定。原告不但引用錯誤法令計算補償金，且自被告提
03 送系爭申租案之申請書迄今已逾5年，期間歷經颱風、地
04 震、疫情等天然災害均無減免，原告理應依民法第179條規
05 定返還超徵金額予被告。況依照系爭土地之肥沃度及陡峭程
06 度，根本不可能種植農作物，連甘藷都不可能種，是原告主
07 張以每公斤4元收取租金並不合理。

08 (五)並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)返還土地部分：

11 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；
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
13 段及中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
14 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。
15 而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
16 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
17 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
18 取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應
19 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
20 決意旨參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關
21 係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。依上
22 開說明，本件自應由被告就其有占用系爭土地正當權源之事
23 實，負舉證責任。

24 2.原告主張之事實，業據其提出國有土地勘查表、系爭土地查
25 詢資料、現場照片等為證（見本院卷第19至25頁），復經本
26 院會同太麻里地政人員到場勘驗無誤，有本院勘驗筆錄及現
27 場照片可稽（見本院卷第187至193頁），且系爭土地如附圖
28 所示灰色部分上之檳榔樹及其他雜木等植物均為被告所種植
29 等情，亦為被告所自承（見本院卷第273頁）。至被告雖辯
30 稱原告應將系爭土地出租予被告等語，惟查：

31 (1)按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但82年

01 7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕
02 予出租，國有財產法第42條第1項及該項第2款固定有明文。
03 惟該條既規定「得」以標租方式辦理，以及「得」逕予出
04 租，則國有財產管理者應可自行決定是否標租或逕予出租，
05 始符合該條文義。次按租賃，係契約之一種，必須雙方當事
06 人意思表示一致，始得成立。而國有財產其非公用財產類之
07 不動產合於上開規定者，其實際使用人固非不得依該規定申
08 請租用，惟既未強制國有財產之管理機關必須與之成立租
09 賃，是故實際使用人就系爭土地，縱合於上開條款規定得申
10 請租用之條件，財政部國有財產局（署）仍有斟酌准駁之權
11 （最高法院69年度台上字第3741號判決意旨參照）。

12 (2)被告雖以其自82年7月1日就開始使用系爭土地，得依該規定
13 申請承租系爭土地，作為其占有系爭土地合法之權源。然揆
14 諸上揭說明，上開國有財產法非屬強制締約規定，縱被告符
15 合上揭出租資格，惟是否出租仍屬原告之行政裁量權，原告
16 不負承諾出租之私法義務。況被告前向原告申租系爭土地，
17 業經原告以110年8月30日台財產南東三字第11054032800號
18 函通知被告使用系爭土地係屬無權占用，申租系爭土地乙
19 案，因無從審認自82年7月1日前即造林使用迄今，原申租案
20 已予註銷（見本院卷第31至33頁），且被告亦未證明兩造間
21 就系爭土地現有租賃關係。是在原告同意出租前，被告仍不
22 得逕以其符合該資格而主張有權占有，被告此部分抗辯自無
23 理由。此外被告復未主張有何其他得以使用系爭土地之合法
24 權源，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，主張被
25 告應將系爭土地之地上物清除並將土地返還予原告，自屬有
26 據。

27 (二)不當得利部分：

28 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
29 益，民法第179條前段定有明文。次按「二：農作、畜牧、
30 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
31 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

01 穫總量計算基準如下：(一)農作及畜牧：(2)土地登記簿最
02 後記載之地目非為田、旱，或無地目之記載者，比照前述
03 (1)旱地目無等則者之計算方式，即按旱地目中間等則，以
04 甘薯價格計算。」、「占用期間使用補償金，按占用情形依
05 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
06 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
07 實際繳交之日之遲延利息。」，國有非公有不動產使用補償
08 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
09 7點分別訂有明文。本院審酌系爭土地坐落位置、交通便利
10 性、被告占用系爭土地所受利益等情，並參照前開國有非公
11 用不動產被占用處理要點及國有非公用不動產使用補償金計
12 收基準表之規定，其計算結果每月僅需一千多元（如下所
13 述），極為廉宜，顯較市場租金為低，故原告主張依前揭規
14 定，作為本件計算相當於租金之不當得利之標準，應屬妥
15 適。

16 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
17 源，已如前述，則被告無權占用原告所管理之上開土地，致
18 國家受有損害，依前開規定說明，自己成立不當得利，原告
19 據此請求被告返還相當於租金之利益，即屬有據。而被告自
20 82年7月1日即開始使用系爭土地種植檳榔樹、雜木林等作
21 物，為被告自承如上，其係作為農作用途使用，堪以認定。
22 被告占用系爭土地如附圖所示灰色部分（面積16,759.7平方
23 公尺），依上開國有非公用不動產使用補償金計收基準表項
24 次二之規定，被告占用系爭土地之正產物種類，應以甘藷之
25 價格計算。又臺東縣政府公告103至112年度當期正產物單價
26 為每公斤4元，正產物收穫量為每公頃7,733公斤即每平方公
27 尺0.7733公斤（見本院卷第146、205頁），並依占有期間及
28 占有面積，按年息率250%即25%計算，被告於附表「占用期
29 間」欄所示之占用期間，於系爭土地上作農作等使用，面積
30 如附表「占用面積」欄所示，係無權占用國有土地，因此導
31 致原告受有無法管理收益系爭土地之損害，故原告主張被告

01 應返還附表所示期間之不當得利12萬2,040元，暨自112年11
02 月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付其1,080元，均屬
03 有據。

04 (三)被告雖聲請調查樹木之樹心以判定樹齡、測量種植樹木材
05 積，待證事實為樹木是在82年7月21日之前符合國有財產法
06 第42條出租之規定所種植，被告可以主張合法承租系爭土
07 地；聲請調查土地之肥沃度，待證事實為系爭土地不可能種
08 植農作物，原告主張計算租金之方式不當。然被告主張之上
09 開待證事實，業經本院認定如上，故原告此部分證據調查之
10 聲請，核無必要，附此敘明。

11 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
15 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
16 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
17 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本
18 文、第203條分別定有明文。查本件不當得利之債部分，乃
19 以金錢為給付標的，且無確定給付期限，而原告請求自民事
20 起訴狀繕本送達之翌日即113年1月31日起（見本院卷第59
21 頁），併為請求前述12萬2,040元之不當得利部分之法定遲
22 延利息，應屬有據。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條等規定，請
24 求如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。

25 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定
26 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
27 執行。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

民事第一庭 法官 朱家寬

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如於判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補具上訴理由書（均應按他造當事人人數檢附繕本）。

中華民國 113 年 10 月 21 日

書記官 陳憶萱

附表

臺東縣○○○鄉○○○段0000地號土地							
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	16,759.7	0.25	1,080元	113	12萬2,040元