

臺灣臺東地方法院民事判決

114年度訴字第160號

原告

即反訴被告 國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場（下稱原告）

法定代理人 高國書

訴訟代理人 吳明益律師

被告

即反訴原告 林宥傑（下稱被告）

訴訟代理人 許仁豪律師

上列當事人間請求清除地上物事件，本院於民國115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分

一、被告應將坐落臺東縣○○市○○段0000○000000○000000○000000地號土地上，如附圖所示斜線部分以外之範圍騰空返還予原告。

二、被告應自民國114年3月20日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣667元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔75%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項，於原告以新臺幣2,000萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣5,973萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項已到期部分得假執行。但被告就各到期部分，如按月以新臺幣667元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請均駁回。

貳、反訴部分

一、被告之反訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、民事訴訟法第260條所稱相牽連，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院108年度台抗字第24號裁定要旨參照）。查原告主張兩造就臺東縣○○市○○段0000○000000○000000○000000地號土地（下分稱地號，合稱系爭土地）原定有委託經營契約，惟該契約效力已解消，爰請求被告返還系爭土地及相當於租金之不當得利。被告則以其就同一契約得請求原告，依相同條件議價，並於決標後辦理公證簽約為辯，據此提起反訴請求如前。茲核本反訴均係基於同一契約所生，二者事實上關係密切，彼此審判資料亦有共通，是堪認其等具牽連關係，則被告提起本件反訴，於法自無不合，原告爭執本件反訴之合法性，即無理由。

二、原告主張：系爭土地為其管理之國有土地，兩造就此前於民國108年7月15日簽定「國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場短期作物委託經營契約書」（下稱系爭契約），將系爭土地委由被告經營，委託期間自108年7月1日至113年6月30日，嗣再合意延長至114年2月28日。惟系爭契約業經伊依系爭契約第14條第1項第3款、第2項及第15條第1項第3款規定終止；縱未終止，前述委託期間亦已屆至，是系爭契約效力業已解消，伊乃催告被告應於114年3月19日前返還系爭土地，詎被告仍無權占用系爭土地迄今，爰依民法第179條前段、第767條第1項前段等規定提起本件訴訟等語。並為本訴聲明：(一)被告應將系爭土地騰空返還予原告。(二)被告應自114年3月20日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告11萬495元。(三)願供擔保，請准宣告假執行；及為反訴答辯聲明：反訴駁回。

三、被告則以：原告於招標前即已知悉系爭土地都市計畫使用分區變更之情事，自無系爭契約前揭第14條、第15條約定之適

01 用，原告即不得據此終止系爭契約。另依系爭契約第18條約
02 定，伊得於契約期滿前90日，按原條件辦理議價，決標後再
03 公證簽約，伊既提起反訴請求被告依此辦理，應非無權占用
04 系爭土地。又系爭土地面積雖達0.4公頃，惟伊實際耕作範
05 圍僅如本院卷第421頁地籍圖綠色螢光範圍，原告請求伊返
06 還系爭土地全部，自屬無據等語置辯。並為本訴答辯聲明：
07 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告
08 免為假執行；及為反訴聲明：(一)原告應於判決確定之日起，
09 按系爭契約之契約條件及期間，與被告辦理議價，並於決標
10 後辦理公證簽約，簽約期間為5年。(二)願供擔保，請准宣告
11 假執行。

12 四、兩造不爭執事項（本院卷第354頁，並依判決格式調整用
13 語）：

14 (一)系爭土地為原告管理之國有土地，其中1738、1738-3、1738
15 -4地號土地於108年3月14日經都市計畫變更為都市計畫住宅
16 區，另1738-2地號土地則變更為道路用地。

17 (二)兩造於108年7月15日簽定系爭契約，將系爭土地委託被告經
18 營，委託經營期間自108年7月1日至113年6月30日，被告則
19 應給付權利金4萬元。

20 (三)被告於113年3月28日針對系爭契約提出申請續約之表示，該
21 表示於翌日送達原告。

22 (四)兩造於113年6月18日同意將系爭契約期限自113年7月1日起
23 延長8個月，即至114年2月28日止。

24 (五)原告於114年3月10日函請被告於114年3月19日前自行清除地
25 上物，並將系爭土地返還原告，該函業於114年3月12日送達
26 被告。

27 五、本院之判斷

28 (一)被告應將系爭土地如附表所示斜線範圍外之土地騰空返還予
29 原告：

30 1.按原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還占用土
31 地，原告應就其土地現遭被告占有之事實負舉證責任，如被

告未否認其占有，僅抗辯其為有權占有者，則應由被告就其占有權源舉證責任。

2.經查：

(1)原告主張系爭土地全部遭被告占有，被告則抗辯僅如本院卷第421頁地籍圖綠色螢光範圍始為所占用，揆諸前述，應由原告就被告占有範圍為舉證。而系爭土地現況植被茂盛，難覓其原來之使用分野，且上述地籍圖著色範圍，經本院會同地政人員勘驗後，因與系爭土地2年前空照圖所示道路範圍大致相符，故兩造均合意按上開空照圖道路範圍，並按寬度3公尺計算被告主張之未占用範圍，扣除該範圍後，即為被告占用範圍，並由地政機關據此測繪如附圖等情，有本院勘驗筆錄、系爭土地現況照片等件在卷可稽（本院卷第417、427至435頁）。被告固以1738、1738-3地號土地上有水泥空地，但附圖僅標示出後者之水泥地等語，指摘附圖之正確性。惟按當事人間以合意就特定訴訟標的所為關於如何確定事實，或以何種方法確定事實之證據方法，謂之證據契約。如於公益無妨害，且當事人原有自由處分之權限者，應承認其為有效（最高法院114年度台上字第1813號判決要旨參照）。被告於本院勘驗系爭土地前，即已知悉系爭土地有無存在水泥空地，此觀其提出之地籍圖著色範圍即明（本院卷第421頁），但其既未於本院勘驗期日爭執此節，復表示同意依前述建議方式測繪，自應受此證據契約之拘束。況被告無非係依卷附原告訪查紀錄爭執如前，惟該紀錄係於108年7月作成，迄今已逾5年（本院卷第297頁）；參以卷附系爭土地空拍圖中，1738地號土地並無水泥空地存在（本院卷第321頁），則前揭訪查紀錄所稱水泥空地，於本件測繪時是否仍存在？要非無疑，自不足以動搖附圖測繪結果之正確性。是迨至本院115年7月7日言詞辯論終結前始以前詞爭執其占有範圍，即無可取。而除上述被告不爭執之占有範圍外，原告就系爭土地其他部分復未證明被告占有之事實，則系爭土地如附圖所示斜線外之範圍是為被告占有，允堪認定。

01 (2)被告固抗辯其得依系爭契約第18條約定辦理續約等語，惟觀
02 諸系爭契約該條規定：「乙方（本院按：即被告）於委託經
03 營期間未積欠權利金，且無其他違約情事，得於契約屆滿前
04 90日以書面方式向甲方申請續約，經甲方同意與乙方按原契
05 約條件及期間辦理議價，決標後雙方辦理公證簽約，續約以
06 一期為限。」（本院卷第22頁），可知被告於契約期限屆至
07 後，亦僅取得申請續約之權利，仍須經原告同意後，次第進
08 行議約、決標、簽約，兩造乃完成續約之程序。故即便被告
09 業於113年3月28日提出續約之申請（不爭執事項(三)），猶不
10 當然發生續約之效力，被告自無從據此主張有權占有。又依
11 上揭約定，原告就議價與否自有其裁量空間，則被告主張原
12 告應依據前揭約定，與其進行議價等程序，亦屬無據。至被
13 告雖稱上開約款應依國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場辦
14 理委託經營管理作業規定（下稱系爭管理作業規定）第7點
15 第1項、第4項規定，解為原告得為同意議價範圍，須限於原
16 契約條件及期間，逾此則不得逕行辦理議價，非指原告得任
17 意拒絕議約等語，惟縱屬如此，亦僅可謂原告針對議約與否
18 之裁量空間受有一定限制，仍無法推認原告有強制議價之契
19 約義務。而系爭管理作業規定第6點第1項第3款就申請續約
20 之規定，固未如系爭契約明訂需經委託單位同意，惟繹之系
21 爭管理作業要點該條款規定「得申請續約一次」，而非「應
22 續約」，當得推知依此要點規定，亦未強制委託單位續約，
23 則縱依該要點，原告就續約一事仍保有裁量空間，是難僅因
24 系爭契約將得委託單位同意此節予以明文，即謂其牴觸上位
25 規定，併此敘明。

26 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
27 民法第767條第1項前段定有明文。查兩造雖就系爭土地定有
28 系爭契約，惟該契約期限業於114年2月28日屆至（不爭執事
29 項(四)），被告復未舉證其他繼續使用系爭土地之權源，則原
30 告請求被告返還系爭土地如附圖斜線範圍以外部分之土地，
31 即屬有據。

01 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
03 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查原告前於11
04 4年3月10日函請被告於114年3月19日前自行清除地上物，並
05 將系爭土地返還原告，該函業於114年3月12日送達被告，業
06 如不爭執事項(五)所述，惟系爭土地系爭土地如附圖斜線以外
07 之範圍現仍為被告無權占有，則原告請求被告給付自114年3
08 月20日起至返還土地為止之不當得利，亦屬有據。又系爭契
09 約約定之5年權利金共4萬元（不爭執事項(二)），本院審酌系
10 爭土地雖位於臺東市區，惟該區域遠離市區核心，且周圍經
11 濟開發程度甚低，交通亦難稱便利，有系爭土地空照圖、本
12 院履勘照片在卷可稽（本院卷第425至435頁），認以前述權
13 利金作為本件不當得利之計算基礎，應屬適當。從而，被告
14 自114年3月20日起至返還占用土地之日為止，應按月給付原
15 告667元【計算式：4萬元÷5÷12＝667元，小數點以下四捨五
16 入】。

17 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條前段等
18 規定，請求如主文本訴部分第一、二項所示，為有理由，應
19 予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。至被告依系爭契
20 約第18條約定，請求辦理議價及公證簽約，為無理由，應予
21 駁回。

22 七、本判決主文本訴部分第一項，兩造均陳明願供擔保聲請假執
23 行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保
24 金額，予以准許；另同部分第二項，所命給付金額未逾50萬
25 元，爰各依民事訴訟法第389條第1項第5款、第392條第2項
26 規定，依職權宣告原告得為假執行，及被告供擔保後，得免
27 為假執行。至兩造敗訴部分，其假執行之聲請均失所附麗，
28 併應駁回。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
30 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘
31 明。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（本訴部分）、第
02 78條（反訴部分）。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
04 民事庭 法 官 蔡易廷

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
09 書記官 康閔雄

10 附圖：台東地政事務所115年6月26日土地複丈成果圖