臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2473號

原　　告　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　劉師婷律師

　　王俐涵律師

被　　告　陳林鳳珠

訴訟代理人　陳怡彤律師

複代理人　　吳昌翰律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國114年2月6日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落於如附表二「土地地段地號」欄所示土地上，如附表二「如附圖一所示部分編號」欄所示部分之如附表二「地上物項目」欄所示地上物，以如附表二「聲明事項」欄所示方式除去，並將所占用土地騰空返還予原告。

二、被告應自民國一百一十三年六月起，至返還如附表二「土地地段地號」欄所示土地遭占用部分之日止，按月給付原告新臺幣肆仟貳佰肆拾元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣陸佰柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳仟零捌萬壹仟肆佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於所命各期給付到期部分，原告以每期新臺幣壹仟肆佰壹拾參元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以每期肆仟貳佰肆拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第256條分別定有明文。經查，原告於112年11月24日提起本件訴訟時，原訴之聲明為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如本院卷第21頁所示土地使用現況略圖，藍色框線內所示蓮花、果樹、樹木、菜園及瓜棚等(面積約為2,236平方公尺)拆除，並將該土地騰空返還原告；㈡被告應給付原告新臺幣1,360元，及自112年8月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢被告應自112年6月1日起至返還上開土地遭占用部分之日止，按月給付原告新臺幣272元；㈣如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第7頁)。嗣原告迭經變更訴之聲明，於113年12月12日，以民事更正暨變更訴之聲明狀提出最終訴之聲明為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○地地段地號」欄所示土地(下合稱系爭土地，單指其一逕稱其地號)上，如附表二「地上物項目欄」所示建物、果樹、水池、菜園及庭院拆除；所示雜物移除；所示現況道路刨除，並將該土地騰空返還予原告；㈡被告應自113年6月起至返還系爭土地之日止，按月給付原告新臺幣4,240元；㈢如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第455頁)。經核，原告所為「於原訴之聲明第㈠項追加請求被告應將坐落系爭土地上之地上物除去」、「將原訴之聲明第㈢項變更請求被告應自113年6月起按月給付相當於租金之不當得利4,240元，並改列為變更後訴之聲明第㈡項」、「減縮原訴之聲明第㈡項請求」等情，係屬前開民事訴訟法第255條第1項但書第2款「請求之基礎事實同一」、第3款「擴張或減縮應受判決事項之聲明」情形，於法有據，應予准許。又原告於變更後訴之聲明第㈠項，改以如附表二「附圖一所示部分編號」欄為請求依據，乃依地政機關測量結果，就被告占用系爭土地之地上物坐落位置及面積予以特定，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬補充或更正事實上之

陳述，則非屬訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠緣系爭土地為中華民國所有，並以原告為管理人，故倘系爭土地遭他人無權占用時，原告自得訴請返還或請求除去就系爭土地所有權之妨害，先予敘明。又本件原告主張被告占用系爭土地情形如下：

1.被告以租賃契約關係主張有權占用系爭876、880、886、888等地號土地部分：

⑴訴外人邱曾阿秀於民國52年1月1日與原告就系爭876、880、886、888等地號土地訂有租賃契約，且為邱曾阿秀於94年1月18日申請辦理過戶換約，由兩造於94年1月18日續訂國有耕地租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，然系爭租賃契約將於103年12月31日屆滿之際，被告欲辦理換約續租而於103年10月31日提出申請時，方經原告查詢得知被告與邱曾阿秀實非屬同一戶籍之直系血親卑親屬或家屬，與耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第6條之規定不符，且被告於辦理換約前，即有未依契約約定用途使用系爭876、880、886、888等地號土地情事，違反減租條例第16條之規定自明。針對前開情節，原告爰於105年4月27日經台財產北桃二字第10536013770號函，告知被告系爭租賃契約實屬無效，以及前開103年10月31日之換約續租申請已遭註銷等事，故被告自105年4月27日起就系爭876、880、886、888等地號土地之使用，均為無正當法律權源逕自占用情形。

⑵至被告雖稱系爭租賃契約於103年12月31日屆滿後，被告即自104年起均按時依原告指示繳納租金，故系爭租賃契約性質已轉為不定期租賃契約，被告後續就系爭876、880、886、888等地號土地之使用即屬有法律上依據云云。然系爭租賃契約效力之所以消滅，係因邱曾阿秀於94年1月18日申請辦理過戶換約予被告時，被告與減租條例第6條之規定所示承租人資格不符所致，故系爭租賃契約乃因不具合法要件而

屬無效，並非如被告所稱系爭租賃契約屆滿未完成續約之故，即不生有無因被告持續繳納租金而轉為不定期租賃契約性質之爭議。且被告所謂繳納之「租金」，實際上亦非因系爭租賃契約而生之租金，而係因被告自94年1月18日起無權占用系爭876、880、886、888等地號土地而生之使用補償金，屬不當得利，與租金之性質迥然有別，被告當不得遽稱兩造間有不定期租賃契約存在。

2.被告以如附表二「地上物項目」欄編號1、3、4、7、9所示地上物，占用系爭874、877、878、885、887等地號土地部分：

⑴被告於113年3月4日現場勘驗時，陳稱如附表二「地上物項目」欄所示地上物均為被告所有，當中即包含如附表二「地上物項目」欄編號1、3、4、7、9所示地上物，另就如附表二「地上物項目」欄編號1、3、4、7、9所示現況道路部分，被告亦自承為其所鋪設，更可見被告就系爭874、877、878、885、887等地號土地有占用事實甚明。

⑵惟系爭874、877、878、885、887等地號土地乃為原告經管之國有土地，被告既無法律上原因賦予之使用權限，仍逕自於系爭874、877、878、885、887等地號土地上，以如附表二「地上物項目」欄編號1、3、4、7、9所示地上物占用之，顯有無權占用系爭874、877、878、885、887等地號土地情形，並因而受有不當得利即明。

3.被告以袋地通行權主張有權占用系爭876、878、884、888等地號土地部分：

⑴儘管被告曾稱合興電線電纜股份有限公司(下稱合興公司)經授權就系爭876、878、884、888等地號土地具有袋地通行權，又被告為合興公司之股東，故被告自得基於合興公司地位就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權，是被告以如附表二「地上物項目」欄編號2、4、6、10所示地上物，使用系爭876、878、884、888等地號土地之情形，自非屬無權占用云云。

㈡惟前開被告所指經授權所有袋地通行權之人，實際上仍為合興公司而非被告，且縱使被告為合興公司之股東，然二者間仍非屬同一法人格，故被告不得據以主張有何袋地通行權得行使，自難謂被告就系爭876、878、884、888等地號土地之使用情形，有何法律上依據存在。縱認被告確就系爭876、878、884、888等地號土地具有袋地通行權，被告仍應僅得以通行用途為目的合理使用，尚不得於系爭876、878、884、888等地號土地上種植作物、果實，顯見被告就系爭876、878、884、888等地號土地之使用情形，即屬無法律上原因而為之。

㈡是以，原告為前開被告無權占用系爭土地之事，依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定提起本件訴訟，並就被告以如附表二「地上物項目」欄所示地上物無權占用系爭土地情形，請求被告為如附表二「聲明事項」欄所示處置除去後，將系爭土地返還予原告，另因原告已收計截至113年5月之使用補償金，故請求被告自113年6月起算至返還系爭土地止，按月給付如附表二「相當於租金之不當得利」欄所示，合計為4,240元之數額予原告等語。並聲明：如上開變更後聲明所示。

二、被告則以：

㈠原告稱系爭租賃契約無效，故伊基於契約關係占用系爭876、880、886、888等地號土地，即屬無權占用情形並請求返還部分：

1.系爭租賃契約於104年屆至後，原告仍持續寄發「租金繳納通知」予伊，伊亦於收受前開原告所寄發之通知後按時繳納租金，且伊仍持續使用系爭876、880、886、888等地號土地耕作作物、水果等，依土地法第109條之規定所示，系爭租賃契約之性質早已轉為不定期租賃契約，倘原告欲終止系爭租賃契約，即應以符合土地法第114條第1款至第7款規定所示法定事由為要件，惟原告於不符合上開土地法相關規定所指情形下，遽然以「系爭租賃契約無效」一詞為由，對伊提

起訴訟主張系爭租賃契約無效，並請求除去如附表二「地上物項目」欄編號2、5、8、10所示地上物，實已對伊之耕作權造成極大損害。

2.又原告以105年4月27日台財產北桃二字第10536013770號函為憑，主張伊就系爭876、880、886、888等地號土地有「未依原租約約定用途使用土地」情形，而向伊為終止系爭租賃契約之意思表示，然原告既係以「終止」系爭租賃契約為請求，可見原告亦已認定系爭租賃契約實為有效存在，否則原告即無就契約為「終止」之必要，故原告以系爭租賃契約無效為由，向伊主張無權占用系爭876、880、886、888等地號土地，並請求除去如附表二「地上物項目」欄編號2、5、8、10所示地上物等情，自屬無稽。且原告指摘伊有「未依原租約約定用途使用土地」情事而終止系爭租賃契約，惟原告均未就伊有何「未依原租約約定用途使用土地」、「確實有長達一年時間未為耕作」等情提出相關事證說明之，亦未向伊表示催告或限期改善，驟然以上開函文向伊為終止系爭租賃契約之舉，即屬違法，系爭租賃契約自仍存續。

3.是認，系爭租賃契約因原告主張終止或無效等情皆不合法，故系爭租賃契約既非屬無效，亦未經合法終止，仍為有效，故伊就系爭876、880、886、888等地號土地之使用情形，即屬有法律上原因而為之，原告遽稱伊應將如附表二「地上物項目」欄編號2、5、8、10所示地上物除去，並將系爭876、880、886、888等地號土地返還予原告等主張，顯屬無據。

4.此外，系爭880、884等地號土地既為國有交通用地，並經開闢為道路供公眾通行，且為周遭房舍通往聯外道路必經之地，伊有何以如附表二「地上物項目」欄編號5、6所示地上物，無權占用系爭880、884等地號土地之可能。又雖坐落於系爭880地號土地上，如附表二「地上物項目」欄編號5，F8、F10部分所示現況道路為伊所鋪設，然伊當初係基於善意目的而鋪設之，目的在於供鄰里通行，自無法由伊單獨決定是否將如附表二「地上物項目」欄編號5，F8、F10部分所示

現況道路刨除，或將系爭880地號土地返還予原告，故原告就此部分之主張，自無理由。

㈡原告稱伊以如附表二「地上物項目」欄編號1、3、4、7、9所示地上物，無權占用系爭874、877、878、885、887等地號土地，並請求返還部分：

1.系爭878、885、887等地號土地部分：

⑴系爭878、885、887等地號土地為國有水利用地，形狀狹長，周遭環境多為農田，本為供附近農地灌溉使用，伊自無以「果樹」、「菜園」、「道路」等地上物，即如附表二「地上物項目」編號4、7、9所示，占用系爭878、885、887等地號土地之可能，且原告亦未提出有何系爭878、885、887等地號土地遭伊無權占用之事證，顯見原告所指系爭878、885、887等地號土地，為伊以如附表二「地上物項目」編號4、7、9所示地上物無權占用之事，即屬無據。

⑵且系爭878、885、887等地號土地既已經編定為國有水利用地，具有農地灌溉或排水功能，無論現在或未來均應以水利灌溉用途為規劃，本非伊可任意占用之土地，更顯原告就此部分所稱內容，全非事實。

2.系爭874、877等地號土地部分：

⑴系爭874、877等地號土地為國有農牧用地，伊早於84年3月間起，即於系爭874、877等地號土地上種植作物，且每年皆依規定繳納使用償金迄今未曾中斷，原告如認系爭874、877等地號土地遭伊無權占用，按國有非公用不動產占用處理要點(下稱處理要點)第6點之規定所示，本應先向伊收取使用補償金，不得逕行請求返還系爭874、877等地號土地。

⑵是認原告以本件訴訟逕向伊請求除去如附表二「地上物項目」編號1、3所示地上物，以及返還系爭874、877等地號土地等情事，顯與處理要點第6點之規定不符，且同時亦侵害伊之耕作權甚鉅，自可認定原告就此部分之主張非有理由，全然無據。

㈢原告稱伊就系爭876、878、884、888等地號土地不得行使袋

地通行權，並稱縱然伊有袋地通行權得行使，仍因伊踰越通行使用目的，而屬無權占用情形並請求返還部分：

1.合興公司經授權就系爭876、878、884、888等地號土地得行使袋地通行權，本得供通行目的之合理使用，又伊為合興公司之股東，就合興公司之業務執行自有權為之，故被告自得經合興公司股東身分，就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權，顯見伊就系爭876、878、884、888等地號土地之使用情形，即屬有法律上原因而為，非無權占用。

2.伊既得以就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權，且原告亦無法提出相關事證說明伊有何踰越通行使用目的之情形，故原告逕為伊就系爭876、878、884、888等地號土地有無權占用情形之主張，自不足採。

㈣就原告所為主張，伊以上開所陳認均無可採，皆無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回：2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地之管理者為原告(見本院卷第154頁)。

㈡系爭租賃契約之締約人為兩造(見本院卷第154頁)。

㈢如附表二「地上物項目」欄編號2，C、E、D、H4部分；編號3，C1部分；編號4，E1、K1部分；編號5，K部分；編號6，I2、H3部分；編號7；編號8；編號9；編號10，H部分所示作物，為被告所種植(見本院卷第155頁)。

㈣兩造就系爭874、877、878、884、885、887等地號土地並未存在租賃契約法律關係(見本院卷第333頁)。

㈤被告與邱曾阿秀間並無親屬關係(見本院卷第334頁)。

四、本院之判斷：

㈠原告稱系爭土地所有人為中華民國政府，管理者為原告，系爭土地上存有如附表二「地上物項目」欄所示地上物，且兩造間雖訂有系爭租賃契約，但為原告於105年4月27日，以「訴外人邱曾阿秀與被告非屬94年1月18日訂約時，同戶籍員共同耕作之直系血親卑親屬或家屬」一詞為由，函告被告

「因違反減租條例相關規定，故系爭租賃契約無效，被告所為換約續租之申請亦應遭撤銷」等節，有土地登記第一類謄本、88年國耕租字第27號國有耕地契約租賃書、105年4月27日財政部國有財產署北區分署桃園辦事處台財產北桃二字第10536013770號函、財政部國有財產署北區分署收回經終止租約或租約無效之國有土地點交紀錄、113年8月20日桃園市大溪地政事務所溪測法字第033300號土地複丈成果圖(見本院卷第27至31、233至250、447頁)等在卷可稽，堪信為真。惟前開系爭租賃契約之效力是否實為無效，以及原告所指被告就系爭土地之占用皆無法律上原因等情，則均為被告所否認，並經被告以系爭租賃契約於103年12月31日屆滿後，被告仍有耕作及按原告指示定期繳納租金之事實，故系爭租賃契約之性質應已轉為不定期租賃契約，自仍有效，被告就系爭876、880、886、888等地號土地，以果樹、菜用等作物占用之，即屬有權占有；且被告並未以任何地上物占用系爭878、885、887等地號土地；另就系爭874、877等地號土地部分，被告係以耕作為目的而占用，故原告應先向被告收取使用補償金，不得逕行請求被告返還土地；再者，被告就系爭876、878、884、888等地號土地以道路占用之，係以行使袋地通行權為依據，自非屬無權占用等詞置辯。是本件爭點厥為：1.系爭租賃契約效力為何？被告得否以系爭租賃契約主張其就系爭876、880、886、888等地號土地為有權占用？2.被告得否就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權？3.原告主張被告以如附表二「地上物項目」欄編號1、3、4、7、9所示地上物，無權占用系爭874、877、878、885、887等地號土地，有無理由？4.原告請求被告應將如附表二「地上物項目」欄所示地上物除去，並將系爭土地返還予原告，有無理由？本院茲分述如下：

㈡系爭租賃契約效力為何？被告得否以系爭租賃契約主張其就系爭876、880、886、888等地號土地為有權占用？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之

辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。倘當事人契約發生疑義，法院應觀契約全文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。法院進行契約之解釋，除依文義解釋(以契約文義為基準)、體系解釋(綜觀契約全文)、歷史解釋(斟酌訂約時之事實及資料)、目的解釋(考量契約之目的及經濟價值)並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義(最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照)。

2.第按減租條例第6條第1項固規定，「本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記」。然本條之規定係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效，最高法院51年台上字第2629號判例參照。次按，耕地租約於租期屆滿時，除出租人依減租條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，減租條例第20條亦有明文。故租約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅，最高法院51年台上字第1858號判例可資參照。準此，倘被告主張有權占有原承租土地，自應先就有權占有之依據負舉證責任，而依據耕地三七五減租條例之規定，除出租人依減租條例第19條得收回自耕外，出租人有續訂租約之義務，不以「出租人承諾」「訂立書面租約」、「向公所申請續訂租約」等行止為要件。再按本部63年7月25日台內地字第584383號函參照最高法院書記廳(50)台六字第0077號函

說明：「以家長身分表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部分分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權益及財產之分配，與轉租性質不同。」意旨，而認「家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨即原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租」。所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍，如此始可避免家屬或直系親卑親屬於訂約後才將戶籍遷入之作假弊端，至「同戶籍」之認定，亦應解為最初訂約時同一戶籍者為準(內政部91年10月11日台內中地字第0910085283號函意旨參照)。

3.復按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人；承租人違反前項約定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕作或另行出租，減租條例第16條第1項、第2項分別定有明文。並查減租條例第16條所謂之「無效」，係指原訂租約無待於另為終止之意思表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。至承租人將一部分土地供非耕作之用，而不自任耕作者，參照最高法院46年台上字第57號、70年台上字第4637號等判例，全部耕地租約即歸於無效(內政部92年1月20日內授中辦地字第0910020787號令意旨參照)。

4.末按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條亦有明定。又民法第451條所謂出租人不即表示反對之意思，係指依一般觀念，出租人於租期屆滿後，相當時期內，能表示反對意思而不表示者而言（最高法院43年台上字第367號判例參照）。

5.經查，系爭租賃契約為94年1月18日為兩造所簽訂，本為邱曾阿秀於52年1月1日，就系爭876、880、886、888等地號土地，依據減租條例而簽訂，並於94年1月18日經換約過戶予被告所致，故系爭租賃契約既為經減租條例第6條之換約相關規定而訂，於契約成立要件上自應適用減租條例之相關規定。又於上開說明可見，所謂「同戶共爨及原共同耕作」之現耕人，應以「同一戶籍之家屬或直系血親卑親屬」之人為

限，方與減租條例所立「保護佃農而設」之目的相符。準此，基於減租條例所訂之租賃契約，依減租條例第6條之規定所為之換約事宜，即應以原承租人，或具有「同一戶籍之家屬或直系血親卑親屬」身分之人為新承租人，租賃契約始可合法訂立。

6.惟查，被告與邱曾阿秀間並無親屬關係，有財政部財政資訊中心個人戶籍資料查詢清單(見本院卷第15頁)附卷可憑，此情亦為被告於113年7月9日言詞辯論期時日所自承(見本院卷第334頁；兩造不爭執事項㈤)，顯與前開減租條例第6條就換約事宜所訂之規定不符，並經內政部91年10月11日台內中地字第0910085283號函意旨所指「家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨即原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租」之反面解釋而論，系爭租賃契約未經合法換約續租程序，自屬並未合法成立，其效力即應解為無效。故原告於105年4月27日，經台財產北桃二字第10536013770號函向被告為系爭租賃契約無效之意思表示(見本卷第29至31頁)，即屬有據。

7.是認，因被告不符減租條例第6條之規定所示承租人資格要件，邱曾阿秀與被告於94年1月18日所為之換約續租事宜即於法未合，又系爭租賃契約既為基於前開換約續租事宜所生，於換約續租流程於法有違，系爭租賃契約自屬未經合法成立，其效力即應解為無效。

8.至被告雖稱系爭租賃契約於103年12月31日屆滿後，被告仍有繳納租金之事實，故系爭租賃契約之性質應轉為不定期租料契約而仍屬有效存在。然查，民法第451條之規定適用前提係以「原有定期契約存在」為前提，系爭租賃契約既經成立要件不符而屬無效，故本件即無民法第451條之規定適用餘地。且就被告所提出之相關事證而論，所謂「租金繳納通知」上所載文字為「國有土地使用補償金繳款通知書」(見本院卷第67至148頁)，並於說明欄部分陳明「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條之規定應給付不當得利，其應繳納款項如下…」等語，顯見原告寄發通知書之

真意並非向被告收取「租金」，而係基於不當得利法律關係向被告收取之「使用補償金」，又被告雖為屆齡72歲之人，惟被告於103年時仍有足夠智識能力辦理系爭租賃契約換約申請事宜，足認被告對於「租金」與「使用補償金」兩者之性質及文義上之差異，應無誤認之可能，故被告就其所繳納之款項性質係屬「使用補償金」而非「租金」乙節，即應有認知之事實存在。據此，被告於103年12月31日屆滿後，持續向原告繳納之款項應為「使用補償金」，並非「租金」，此情亦應為兩造所認定為真實，故本件難謂有何民法第451條所指「承租人仍為租賃物之使用收益」此要件存在，自無將系爭租賃契約解為不定期租賃契約之理。

9.從而，系爭租賃契約既屬無效，故被告就系爭876、880、886、888等地號土地之占用，即屬無權占用。原告就此部分之主張，自屬有據。

㈢被告得否就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權？

1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項定有明文。所稱之土地，非以四圍皆不通公路之袋地為限；土地雖有他道可通公路，但費用過鉅、或具有危險性或甚為不便者，亦包含在內。關於是否為通常使用所必要，應按土地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素定之，不以從來使用之方法為標準。該條項所定通行權之主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，是「通常使用」之判斷，自難僅以私利為重(最高法院111年度台上字第2351號民事判決意旨參照)。次按民法物權編關於土地相鄰關係之規定，重在圖謀相鄰不動產之適法調和利用。鄰地通行權之性質，為土地所有權人所有權之擴張，與鄰地所有權人所有權之限制，是以土地所有權人或使用權人，如確有通行鄰地之必要，鄰地所

有權人或使用權人，即有容忍其通行之義務，此為法律上之物的負擔（最高法院70年度台上字第3334號民事判決意旨參照）。

2.復按董事會執行業務，應依照法令章程及股東會之決議；本法所稱公司負責人：在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；公司之經理人、清算人或臨時管理人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；公司之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，與本法董事同負民事、刑事及行政罰之責任。但政府為發展經濟、促進社會安定或其他增進公共利益等情形，對政府指派之董事所為之指揮，不適用之；公司董事會，設置董事不得少於三人，由股東會就有行為能力之人選任之；繼續六個月以上，持有已發行股份總數百分之一以上之股東，得以書面請求監察人為公司對董事提起訴訟；監察人應監督公司業務之執行，並得隨時調查公司業務及財務狀況，查核、抄錄或複製簿冊文件，並得請求董事會或經理人提出報告；監察人得列席董事會陳述意見；監察人各得單獨行使監察權；董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表，公司法第193條、第8條、第192條第1項、第214條、第218條、第219條、第221條、第223條等分別定有明文。

3.經查，被告稱其就系爭876、878、884、888等地號土地，有得以行使袋地通行權之權限，無非係以原告曾授權合興公司得就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權，被告既為合興公司之股東，自得行使合興公司經授權所有之袋地通行權等詞(見本院卷第277至278、361頁)為憑。然查，原告僅同意合興公司就系爭876、878、884、888等地號土地，以「指定建築線」為目的申請通行權，此有106年9月20日台財產北桃二字第10636026980號函(見本院卷第289至2

93頁)在卷可佐，是認經原告授權得就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權之人應僅有合興公司，自非被告所得行使之權利，故被告所稱亦得行使袋地通行權等情，已非無疑。

4.又查，雖被告稱其為合興公司之股東，並提出合興公司變更登記事項表為據(見本院卷第279至287頁)，主張得基於合興公司地位就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權，惟經上開公司法相關規定可知，股東並非執行公司業務之人，亦不得作為公司負責人之角，故被告所指其得以合興公司股東一職，就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權等事，顯有疑義。

5.再查，就被告所提之合興公司變更登記事項表可知，即使被告經登記為合興公司之監察人，然監察人僅得於執行「對董事提起訴訟」、「監督公司業務之執行」、「隨時調查公司業務及財務狀況，查核、抄錄或複製簿冊文件」、「請求董事會或經理人提出報告」、「列席董事會陳述意見」、「董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表」等業務時，方可作為公司負責人而單獨行使職權，此等事項顯然與本件合興公司經授權，就系爭876、878、884、888等地號土地，得以「指定建築線」為目的行使袋地通行權之事項有別，故被告自不得主張基於合興公司監察人一職行使袋地通行權。是認，被告稱合興公司既經授權，得就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權，被告亦得行使之等語，全屬無據。

6.從而，本件被告既未經原告同意或授權行使袋地通行權，被告所為得就系爭876、878、884、888等地號土地行使袋地通行權之主張，即無理由，自難可採。

㈣原告主張被告以如附表二「地上物項目」欄編號1、3、4、7、9所示地上物，無權占用系爭874、877、878、885、887等地號土地，有無理由？

1.原告主張被告以如附表二「地上物項目」欄編號1、3所示地

上物，占用系爭874、877等地號土地部分：

⑴按被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金，處理要點第6點即有明文。準此，占用國有不動產之人，所繳納使用之土地使用補償金，性質仍為因無法律上原因占有國有土地所生不當得利，並應依前揭規定返還其使用利益予國有土地所有人，不因此使占用國有土地之人取得使用國有土地之正當權源。職是，國有土地之所有人要求占用國有土地之人，繳納占有土地期間之土地使用補償金，與其是否起訴請求返還無權占用部分，核屬二事。

⑵經查，被告就原告稱其以如附表二「地上物項目」欄編號1、3所示地上物，無權占用系爭874、877等地號土地之事，僅以「原告應先向被告收取使用補償金，不得逕行請求返還之」(見本院卷第359至360頁)等語答辯，主張原告不得向被告請求返還系爭874、877等地號土地云云。然經前開說明可知，原告是否有先向被告收取使用補償金、被告是否亦有確實繳納使用補償金等事，與被告是否「無權占用」系爭874、877等地號土地二者間，顯屬二事，被告自不得以「已有繳納使用補償金」等語，主張其就系爭874、877等地號土地之占用係屬基於法律上原因而為，故被告稱其就系爭874、877等地號土地之占用係屬有權占用，已屬無據。

⑶再查，依前開處理要點第6點之規定所示，繳納使用補償金係以無權占用國有土地為前提，本件被告已就系爭874、877等地號土地遭占用一事，向原告繳納使用補償金，此有使用補償金繳款明細(見本院卷第381、405頁)以資佐證，應可認定系爭874、877等地號土地確有遭被告無權占用之事。

⑷從而，原告主張被告以如附表二「地上物項目」欄編號1、3所示地上物，無權占用系爭874、877等地號土地，顯屬有據。

2.原告主張被告以如附表二「地上物項目」欄編號4、7、9所示地上物，占用系爭878、885、887等地號土地部分：

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。另按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院72年度台上字第4225號民事裁判意旨參照)。

⑵次按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。民事訴訟法第279條第1項定有明文。所謂自認，係指不負舉證責任之當事人一造，就負舉證責任之他造主張之不利於己事實，予以承認或不爭執者而言（最高法院112年度台上字第1164號判決參照）。另當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院113年度台上字第389號判決參照）。

⑶又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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證明之（最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

⑷經查，如附表二「地上物項目」編號4、7、9欄所示地上物，既經測量確有占用系爭878、885、887等地號土地之事實，此有113年8月20日桃園市大溪地政事務所溪測法字第033300號土地複丈成果圖(見附圖一；本院卷第447頁)附卷可憑，且被告亦已就如附表二「地上物項目」編號4、7、9欄所示地上物，於113年3月4日勘驗筆錄時表示為其所有(見本院卷第223至225頁)。顯見被告已就原告所提「被告以如附表二「地上物項目」編號4、7、9欄所示地上物，占用系爭878、885、887等地號土地」之不利於己之事實予以承認，即

屬民事訴訟法第279條第1項之規定所示自認情形，故原告主張被告以如附表二「地上物項目」編號4、7、9欄所示地上物，無權占用系爭878、885、887等地號土地之事，似屬有據。

⑸再查，被告所有之如附表二「地上物項目」欄編號4、7、9所示地上物，既經測量及被告自認，而有占用系爭878、885、887等地號土地之事實存在，倘被告欲主張其就系爭878、885、887等地號土地之占用，係屬有法律上原因而為之，即應就被告以如附表二「地上物項目」編號4、7、9欄所示地上物，占用系爭878、885、887等地號土地之事，乃「有法律上原因所為」情形提出相關事證說明之。然綜觀卷內資料顯示，被告僅以「顯然無法再種植果樹或作物，亦無法鋪設道路，並無可能占用使用」、「無獨自占用之情形，更無可能阻塞灌溉損害他人之利益」、「系爭878、885、887等地號土地經編定為國有用地，據農地灌溉或排水功能，縱使目前未作為灌溉使用，既編定為水利用地，即表示未來有水利灌溉之規劃，本即非可任意占用之土地」等詞置辯，否認有以如附表二「地上物項目」編號4、7、9欄所示地上物，無權占用系爭878、885、887等地號土地之事存在，然此情與前開被告所自認內容顯不一致，依前開說明被告所陳內容即應受其自認效力所拘束，故被告主張並未無權占用系爭878、885、887等地號土地，即無理由。又因被告並未就其占用系爭878、885、887等地號土地乃源於法律上原因之事，佐以相關事證支持，即屬未盡舉證責任之情形，則依民事訴訟法第277條舉證責任相關規定所示，本院即應為不利被告之認定，而認被告就系爭878、885、887等地號土地之占用，即屬無權占用情形。

⑹從而，原告主張被告以如附表二「地上物項目」欄編號4、7、9所示地上物，占用系爭878、885、887等地號土地，自屬有據。

㈤原告請求被告應將如附表二「地上物項目」欄所示地上物除

去，並將系爭土地返還予原告，有無理由？

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院85年台上字第3077號裁判要旨參照）。

2.次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人房屋或土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會一般通常之觀念，從而原告主張被告應就占用部分給付等同租金不當得利，亦屬有據。又依處理要點第7點之規定，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。前開基準表就占用國有非公用不動產屬「房地或基地」者，土地每年以「當期土地申報地價總額x5%」計收；而占用國有非公用不動產屬「農作、畜牧、養殖或造林」者，其每月補償金按「當地地方政府公告之當期正產物單價x正產物收穫總量x25%÷12月」計收。

3.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。又民法第148條係規定行使權利，不得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，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；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。

4.復按私有土地實際供公眾通行數十年之道路使用，公法上應認為已有公用地役關係存在，其所有權之行使應受限制，土地所有人不得違反供公眾通行之目的而為使用。另土地所有人於上述公用目的範圍內，有容忍他人使用之義務。復按既成道路之使用既係公法上之公用地役關係，其補償關係自屬公法上之權利義務，此公用地役關係存續時，於此公用目的

範圍內，要無私法上不當得利之問題（最高法院88年度台上字第3479號、101年度台上字第2043號、107年度台上字第1703號判決意旨參照）。又按既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概為必要（司法院大法官釋字第400號解釋理由書意旨參照）。

5.經查，被告以如附表二「地上物項目」欄所示地上物，無權占用系爭土地等節，已如前述。且被告為如附表二「地上物項目」欄所示地上物之所有人，此為被告於113年3月4日勘驗筆錄時所自認(見本院卷第223至225頁)，依上開說明可知，被告就如附表二「地上物項目」欄所示地上物，應為具有事實上處分權之人，就如附表二「地上物項目」欄所示地上物無權占用系爭土地一事而言，被告亦為得行使拆除權之人。故原告本得依民法第767條第1項之規定，請求被告就系爭土地為如附表二「聲明事項」欄所示處置，將被告對原告就系爭土地所有權之侵害除去，並將系爭土地返還予原告，復得依民法第179條之規定，就被告以如附表二「地上物項目」欄所示地上物，無權占用系爭土地之事，請求返還被告因無權占用系爭土地所受之利益，即應按月給付以處理要點第7點之規定計算，如附表二「相當於租金之不當得利」所示款項予原告。

6.再查，就原告請求被告應將如附表二「地上物項目」欄編號1、3所示地上物除去，並將系爭874、877等地號土地返還予原告之主張，核屬原告本於管理人地位，請求被告騰空返還遭無權占用之系爭土地，為權利之正當行使。且被告僅以「被告早於84年3月間即開始在此土地上(即系爭874、877等地號土地)種植作物，每年亦皆依規定使用償金至今，未曾間斷；原告未妥為查證，即率爾請求被告返還此2筆國有農

牧用地，已違反處理要點第6點規定，且侵害被告知耕作權甚鉅」等詞(見本院卷第360頁)，聲稱倘原告請求返還系爭874、877等地號土地，則其「耕作權」將受侵害，然並未證明其對於系爭874、877等地號土地之占用，有何正當合法之公眾利益須受維護，故本件原告請求騰空返還，應無權利濫用情事甚明。

7.末查，被告雖稱如附表二「地上物項目」編號1，F6部分；編號3，F部分；編號4，F5、F7、F9、F11部分；編號5，F8、F10部分；編號6，F2、F4部分；編號10，F1部分所示地上物，均為既成道路，雖係被告所鋪設，然基於供公眾通行之公共利益之故，被告無從除去該等道路並將所占用之系爭土地部分返還予原告(見本院卷第482至483頁)。然就113年8月20日桃園市大溪地政事務所溪測法字第033300號土地複丈成果圖、系爭土地空照圖(見本院卷第363至373、447頁)等可見，前開既成道路所處位置，均位於被告所有之「果樹」、「水池」、「菜園」等地上物之間，且鄰近於「水溝」旁，本非可供公眾「通行」所用，又前開既成道路所緊鄰之建物，亦皆僅為被告所有，應不生有何侵害「公眾」通行利益之問題，更遑論上開被告所有地上物屬無權占有系爭土地所生，本即無從存續，自難謂有何「前開既成道路有公共利益須受維護，而不得為原告請求刨除併將系爭土地返還」之理，是認被告就此部分之主張，即無理由。

8.是以，原告請求被告應將如附表二「地上物項目」欄所示地上物除去，並將系爭土地返還予原告之主張，自屬有據，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定，請求被告將系爭土地上如附表二「如附圖一所示部分編號」欄所示部分，即如附表二「地上物項目」欄所示地上物，以如附表二「聲明事項」欄所示處置除去，並將被告所占用之系爭土地返還予原告，以及被告應自113年6月起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付原告4,240元等主

張，為有理由，均應准許。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　14　　日

民事第四庭　　法　官　徐培元

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　3　　月　　14　　日

書記官　石幸子

附圖一：113年8月20日桃園市大溪地政事務所溪測法字第033300號土地複丈成果圖(見本院卷第447頁)。

附表一：原告稱遭被告無權占用之不動產(下合稱系爭土地，單　　指其一逕稱其地號)：

編號	地段	地號	所有權人	權利範圍	原告所有面積（平方公尺）	遭被告占用面積（平方公尺）	證據出處
1	桃園市大溪區瑞安段	874	中華民國管理者：財政部國有財產署（即原告）	1/1	622.06	381.52	本院卷第233頁
2		876		1/1	2308.47	2146.28	本院卷第235頁
3		877		1/1	120.92	116.42	本院卷第237頁
4		878		1/1	686.59	416.64	本院卷第239頁
5		880		1/1	2286.82	2067.69	本院卷第241頁
6		884		1/1	235.10	228.89	本院卷第243頁
7		885		1/1	560.51	209.02	本院卷第245頁
8		886		1/1	2735.19	2290.63	本院卷第199頁
9		887		1/1	255.98	92.04	本院卷第247頁
10		888		1/1	1213.50	1178.79	本院卷第249頁

附表二：原告稱遭被告無權占用系爭土地之情形：

編號	土地 地段地號	如附圖一 所示部分編號	地上物項目	占用面積 （平方公尺）	各土地 遭占用面積合計 （平方公尺）	聲明事項	相當於租金之不當得利 （新臺幣：元）
1	桃園市○○區	G	庭院	344.37	381.52	拆除	715元

	○○段000地號土地						【計算式：450元/平方公尺(113年申報地價)×381.52平方公尺(占用面積)×5%÷12月＝715元(小數點以下捨去)】
		F6	現況道路	37.15		刨除	
2	桃園市○○區○○段000地號土地	A	建物	35.25	2,146.28	拆除	1,394元 【計算式：440元/平方公尺(112年申報地價)×760.68平方公尺(占用面積，35.25＋47.42＋678.01)×5%÷12月＝1,394元(小數點以下捨去)】
		B	雜物	47.42		移除	
		F3	現況道路	678.01		刨除	
		C	果樹	220.59		拆除	176元 【計算式：22元(正產物單單價)×0.2784(單位面積正產量)×1,385.6平方公尺(占用面積，220.59＋876.09＋261.76＋27.16)×25%÷12月＝176元(小數點以下捨去)】
		E		261.76			
		D	果樹、水池	876.09		拆除	
		H4		27.16			
3	桃園市○○區○○段000地號土地	A1	建物	10.95	116.42	拆除	147元 【計算式：440元/平方公尺(112年申報地價)×80.46平方公尺(占用面積，10.95＋13.86＋55.65)×5%÷12月＝147元(小數點以下捨去)】
		B1	雜物	13.86		移除	
		F	現況道路	55.65		刨除	
		C1	果樹	35.96		拆除	4元 【計算式：22元(正產物單單價)×0.2784(單位面積正產量)×35.96平方公尺(占用面積)×25%÷12月＝4元(小數點以下捨去)】
4	桃園市○○區○○段000地號土地	F5	現況道路	22.10	416.64	刨除	166元 【計算式：440元/平方公尺(112年申報地價)×90.67平方公尺(占用面積，22.1＋18.11＋18.51＋31.95)×5%÷12月＝166元(小數點以下捨去)】
		F7		18.11			
		F9		18.51			
		F11		31.95			
		E1	果樹	191.69		拆除	87元 【計算式：16元(正產物單單價)×0.8042(單位面積正產量)×325.97平方公尺(占用面積，191.69＋134.28)×25%÷12月＝87元(小數點以下捨去)】
		K1	果樹、菜園	134.28		拆除	
5	桃園市○○區○○段000地號土地	J	建物	224.4	2,067.69	拆除	566元 【計算式：440元/平方公尺(112年申報地價)×309.19平方公尺(占用面積，224.4＋42.36＋42.43)×5%÷12月＝566元(小數點以下捨去)】
		F8	現況道路	42.36		刨除	
		F10		42.43			
		K	果樹、菜園	1,758.5		拆除	224元 【計算式：22元(正產物單單價)×0.2784(單位面積正產量)×1758.5平方公尺(占用面積)×25%÷12月＝224元(小數點以下捨去)】
6	桃園市○○區○○段	F2	現況道路	91.74	228.89	刨除	172元

	000地號土地	F4		2.09			【計算式：440元/平方公尺(112年申報地價)x93.83平方公尺(占用面積，91.74+2.09)x5%÷12月＝172元(小數點以下捨去)】
		I2	果樹	16.37		拆除	36元 【計算式：16元(正產物單價)x0.8042(單位面積正產量)x135.06平方公尺(占用面積，118.69+16.37)x25%÷12月＝36元(小數點以下捨去)】
		H3	果樹、水池	118.69		拆除	
7	桃園市○○區○○段000地號土地	I1	果樹	209.02	209.02	拆除	56元 【計算式：16元(正產物單價)x0.8042(單位面積正產量)x209.02平方公尺(占用面積)x25%÷12月＝56元(小數點以下捨去)】
8	桃園市○○區○○段000地號土地	I	果樹	231.68	2,290.63	拆除	292元 【計算式：22元(正產物單價)x0.2784(單位面積正產量)x2290.63平方公尺(占用面積，2058.95+231.68)x25%÷12月＝292元(小數點以下捨去)】
		H2	果樹、水池	2,058.95		拆除	
9	桃園市○○區○○段000地號土地	H1	果樹、水池	92.04	92.04	拆除	24元 【計算式：16元(正產物單價)x0.8042(單位面積正產量)x92.04平方公尺(占用面積)x25%÷12月＝24元(小數點以下捨去)】
10	桃園市○○區○○段000地號土地	F1	現況道路	18.16	1,178.79	刨除	33元 【計算式：440元/平方公尺(112年申報地價)x18.16平方公尺(占用面積)x5%÷12月＝33元(小數點以下捨去)】
		H	果樹、水池	1,160.63		拆除	148元 【計算式：22元(正產物單價)x0.2784(單位面積正產量)x1160.63平方公尺(占用面積)x25%÷12月＝148元(小數點以下捨去)】
合計					9,127.92	-	4,240元

附表三：本件假執行及免為假執行之供擔保金額

編號	被告占用土地面積（平方公尺）	土地公告現值（新臺幣；元）	原告供擔保金額【計算式：土地公告現值x占用面積x1/3】（元以下四捨五入）	被告供擔保金額【計算式：土地公告現值x占用面積】（元以下四捨五入）
1	9,127.92	2,200元/平方公尺	6,693,808元≒670萬元	20,081,424元