臺灣屏東地方法院民事判決

108年度重訴字第81號

原　　告　屏東縣東港鎮公所
法定代理人　徐志雄
訴訟代理人　楊櫻花律師
被　　告　國統國際股份有限公司
法定代理人　洪雅滿
訴訟代理人　洪國欽律師
　　李倬銘律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國109 年7 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段三五、三六、三七、三八、三九、四○、四一、四二、四三、四四、四五、四六、四七、四八、四九、五一、五二、五五、五六地號土地如附圖一所示編號A部分（除如附圖二所示編號B 面積一三九四・八六平方公尺部分外）面積共五三四七八・三四平方公尺上之地上物除去，將土地返還原告。

被告應給付原告新台幣捌佰玖拾參萬柒仟肆佰參拾柒元，及其中新台幣柒佰貳拾貳萬柒仟貳佰肆拾參元部分自民國一○八年六月十二日起，其餘部分自民國一○九年七月二十三日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一○九年七月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新台幣壹拾伍萬伍仟玖佰柒拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項部分，於原告以新台幣貳佰玖拾捌萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣捌佰玖拾參萬柒仟肆佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件訴訟繫屬中，被告之法定代理人由梁家源變更為洪雅滿，有經濟部民國109年7月9日經授商字第10901125220號函、股份有限公司變更登記表附卷可稽（見本院卷三第189至196頁），被告新任法定代理人具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條之規定相符，應予准許。

二、本件原告起訴時，係請求被告將坐落屏東縣○○鄉○○段35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、51、52、55、56地號土地（下稱系爭19筆土地）上之地上物除去，將土地返還原告，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息給付原告新台幣（下同）9,068,661元，暨自108年4月16日起至返還土地之日止按月給付原告151,144元。於訴狀送達後，原告就請求金錢給付部分，改為請求被告給付9,286,198元，及其中7,227,243元部分自起訴狀繕本送達翌日起，其餘部分自109年7月23日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自109年7月1日起至返還前項土地之日止，按月給付155,978元。原告所為訴之變更、追加，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，則原告所為訴之變更、追加，合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭19筆土地為東港鎮所有之公有耕地，由原告所管理，前經原告與訴外人簽訂公有耕地租賃契約，惟該等承租人有不自任耕作、違法轉租及轉賣承租權等情事，依耕地三七五減租條例第16條規定，原訂租約即屬無效，原告復已依公有耕地租賃契約第10條第2款、第13條約定，對承租人終止租約。而被告長期占用系爭19筆土地如附圖一所示編號A部分面積54,873.20平方公尺（下稱編號A土地；其中系爭45地號土地面積3,175平方公尺部分，被告係自105年12月15日起始占用，系爭55地號土地如附圖二所示編號B部分面積1,394.86平方公尺部分，被告已於109年4月1日返

還原告），於其上設置貨櫃、棚架、天車、水泥管等地上物，並無合法權源，原告得依民法第767 條第1 項規定，請求被告將上開地上物除去，並返還土地。又被告占用上開土地，受有相當於租金之利益，並無法律上之原因，致原告受有損害，以申報地價年息百分之5 計算，就103 年5 月21日至109 年6 月30日之期間，原告得依民法第179 條規定，請求被告加計法定遲延利息一次給付9,286,198 元，並得請求被告自109 年7 月1 日起至返還土地之日止，按月給付155,978 元等語，並聲明：被告應將系爭19筆土地如附圖一所示編號A 部分（除如附圖二所示編號B 面積1,394.86平方公尺部分外）面積共53,478.34 平方公尺上之地上物除去，將土地返還原告。被告應給付原告9,286,198 元，及其中7,227,243 元部分自起訴狀繕本送達翌日起，其餘部分自109 年7 月23日起，均至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，並自109 年7 月1 日起至返還前項土地之日止，按月給付原告155,978 元。上開第二項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告自68年起陸續與系爭19筆土地之承租人簽訂契約，而受讓編號A 土地之使用權，則被告即有合法之占用權源，原告於公有耕地租賃契約之租賃期間內，無從對被告行使物上請求權及請求返還不當得利。又原告已就編號A 土地收取地租，原難謂因被告之占用而受有損害，縱有，原告所得請求返還之利益亦應扣除該部分之地租數額。再系爭19筆土地原為農業用地，原告所得請求返還之利益，即應按公有租佃實物折徵代金標準或公告地價千分之6 計算，其按申報地價年息百分之5 計算，顯屬過高等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。。

三、下列事項，為兩造所不爭執（見本院卷三第105 至106 頁），並有土地登記謄本、照片、公有耕地租賃契約附卷可稽（見本院卷一第40至58、67至75、415 至429 頁、卷二第199

至207 頁），復經本院會同屏東縣東港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第245 至247 、253 頁、卷二第7 頁、卷三第87至89、95頁），堪認為真實：

系爭19筆土地均為東港鎮所有由原告管理之土地，前經原告與訴外人分別簽訂耕地租約。

被告占有使用系爭土地如附圖一所示編號A 部分面積共54,873.20 平方公尺（即編號A 土地），並設置地上物。其中系爭45地號土地面積3,175 平方公尺部分，被告係自105 年12月15日始占有使用，其餘土地被告均係於103 年5 月20日以前即占有使用；又系爭55地號土地如附圖二所示編號B 面積1,394.86平方公尺部分（下稱編號B 土地），被告已於109 年4 月1 日返還原告。

四、本件爭點為：

被告占有編號A 土地（編號B 土地除外），有無合法權源？原告得請求返還之不當得利數額為何？

五、本院判斷如下：

按耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。承租人應自任耕作，並不得將耕地全地或一部轉租於他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第1 條、第16條第1 項、第2 項定有明文。所謂「不自任耕作」，係指承租人有擅自變更用途，未將承租土地供耕作使用，或轉租、將承租土地借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之行為而言（最高法院63年度台上字第599 號、56年度台上字第1520號民事判決意旨參照）。又所謂「原訂租約無效」，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於終止，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言（最高法院80年度台再字第15號民事判決意旨參照）。

被告抗辯其自承租人處受讓編號A 土地之使用權，而有占

用之合法權源一節，經查：

－被告就其有受讓系爭35、36、37、38、39、40、41、42、43、44地號等10筆土地之使用權之事實，並未提出任何證據加以證明，則其此部分之抗辯，自無可採。

㈠被告固提出讓渡合約書、承租權讓與合約書等文件（見本院卷一第269至412-3頁），以證明其有受讓系爭45、46、47、48、49、51、52、55、56地號等9筆土地之使用權。惟上開土地均為一般農業區農牧用地，屬於農業發展條例第3條第11款所指之耕地，前經原告與訴外人分別簽訂公有耕地租賃契約等情，有土地登記謄本、公有耕地租賃契約附卷可稽（見本院卷二第199至207頁），則依耕地三七五減租條例第1條規定，上開土地之租賃關係，即應受耕地三七五減租條例之規範。而觀諸被告提出之讓渡合約書，其上載明所讓與之標的為土地及其地上物、地上改良物，並約定「雙方協議繼續以甲方（即原承租人）名義承租，惟所有權利義務由乙方（即受讓人）承受」等語（見本院卷一第269至284頁）；及其提出之承租權讓與合約書，除名稱外，內容亦載明被告受讓之標的為土地之承租權等語（見本院卷一第285至412-3頁），堪認上開土地之承租人簽訂讓渡合約書、承租權讓與合約書，即屬將土地之承租權讓與他人、將土地交付他人使用，而發生不自任耕作之情事，則依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，上開承租人與原告間之公有耕地租賃契約向後失其效力，租賃關係歸於消滅，上開承租人即刻失去占有使用土地之合法權源，被告自無從由承租人處受讓取得土地之使用權。從而，被告抗辯其已受讓系爭45、46、47、48、49、51、52、55、56地號等9筆土地之使用權云云，亦無可採。

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。本件被告無從因受讓而取得編號A 土地之使用權，有如前述，且被告亦未主張並舉證證明其另有合法之占用權源，堪認其占有編號A 土地並無合法權源。原告為系爭土地之管理機關，其依前揭規定，請求被告將編號A 土地（編號B 土地除外）之地上物除去，將土地返還原告，即屬有據。

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但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、第181 條分別定有明文。又無權占有他人土地，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年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。本件被告無權占有原告管理之編號A 土地，其使用土地所受之利益，依其性質不能返還，自應償還相當於租金之價額。

經查：系爭19筆土地均為耕地，而編號A 土地上由西南側以順時針方向之地上物為： 水圳 貨櫃屋 鐵皮棚 鋼構廠房 水圳 貨櫃屋 鐵皮棚 鐵皮活動工作物 天車 貨櫃屋（綠色） 貨櫃屋（藍色） 鐵皮棚（其下設置貨櫃屋、廁所） 壓力測試台 鐵皮棚；又編號A 土地係由被告公司新園廠（門牌號碼○○○鄉○○路○○○ 號）管理使用，該廠房主要負責生產供水管，故編號A 土地範圍內多堆置混凝土管、鑄鐵管、吊具、鑄造模具等物，部分地面經舖設水泥，並設置天車移動軌道（固定於水泥基座上）。再編號A 土地之鄰地多為農地、魚塭、養鴨場、鐵皮工廠，距離新園鄉新園國小車程約5 分鐘等情，有照片、勘驗筆錄、土地複丈成果圖附卷可稽（見本院卷一第67至75、245 至247 、253 、415 至429 頁）。本院審酌上開土地之位置、交通狀況、工商繁榮程度及被告利用該土

地可得之經濟價值等情事，認原告按被告之占用面積及土地申報地價年息百分之5 ，計算被告所應償還不當得利之價額，並無不相當之處。基此，原告就103 年5 月21日至109 年6 月30日之期間，所得請求被告一次償還之不當得利價額，即為9,288,856 元（計算式見附表一）；惟原告於上開期間內，已向編號A 土地之承租人收取地租共351,419 元之事實，有東港鎮公所公有土地繳納代金地租聯單及原告製作之明細表附卷可稽（見本院卷二第218 至253 頁、卷三第147 頁），則原告於該351,419 元之範圍內，尚難謂因被告之占用土地而受有損害，是以，原告所得請求一次償還之不當得利價額，即應扣除該351,419 元，而減為8,937,437 元（計算式：0000000 －000000＝0000000 ）。而自109 年7 月1 日起至被告返還土地之日止，原告所得請求被告按月償還之不當得利價額，即為155,978 元（計算式見附表二）。

至於被告抗辯系爭19筆土地為農業用地，即應按公有租佃實物折徵代金標準或公告地價千分之6 計算不當得利之價額一節，按農業發展條例89年1 月4 日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依該條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。該條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。該條例89年1 月4 日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土地法第110 條及第112 條之限制。農業發展條例第20條第1 項、第21條第1 項前段分別定有明文。本件系爭19筆土地之原承租人因不自任耕作，致其與原告間之公有耕地租賃契約失效後，倘原告就系爭19筆土地與他人重新訂立農業用地租賃契約，依上開農業發展條例之規定，其租金數額原未必受耕地三七五減租條例或土地法所定地租最高限額之限制。況被告並非以編號A 土地自任耕作或作為其他農業使用，而係違反土地使用分區管制，將編號A 土地納入其工廠區域之一部分

以資營利，觀諸其受讓系爭45、46、47、48、49、51、52、55、56地號等9筆土地之承租權所給付予各原承租人之對價，堪認被告占有使用編號A土地之獲利匪淺，則原告僅按土地申報地價年息百分之5計算不當得利價額，殊難謂有過高之情事。是以，被告此部分之抗辯，洵無可採。

六、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求：被告應將系爭19筆土地如附圖一所示編號A部分（除如附圖二所示編號B面積1,394.86平方公尺部分外）面積共53,478.34平方公尺上之地上物除去，將土地返還原告。被告應給付原告9,286,198元，及其中7,227,243元部分自起訴狀繕本送達翌日（即108年6月12日）起，其餘部分自109年7月23日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自109年7月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告155,978元。於如主文第1、2項所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。本件原告請求被告給付金錢部分，於原告勝訴部分兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應駁回之。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　7　　日

民事第二庭　法　官　李珮妤

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）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　徐錦純