臺灣彰化地方法院民事判決

107年度簡上字第167號

上　訴　人　昶揚有限公司
法定代理人　蔡信治
訴訟代理人　陳俊宏
被上訴人　　弘明製革股份有限公司
法定代理人　李秋香
訴訟代理人　林清富
訴訟代理人　楊振芳律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國107年11月8日本院員林簡易庭第一審判決（107年度員簡字第273號）提起上訴，本院於民國108年12月31日辯論終結，判決如下：

主　文

原判決除第三項（即第一審訴訟費用部分）外其餘均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

上訴人其餘上訴（即第一審訴訟費用部分）駁回。

第二審訴訟費用新台幣1,500元由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於起訴及上訴審主張：

㈠坐落彰化縣○○市○○○段○○○○○○○○○○○○號、面積依序為1.27、343.45平方公尺之土地（下稱系爭土地），為訴外人中華民國所有，且現均為被上訴人所承租、占有。上訴人之法定代理人為同地段96地號土地之所有權人，且其對坐落其上之磚牆鐵皮廠房（下稱系爭廠房）有事實上處分權，卻無任何權源越界占用被上訴人所有同地段96-11地號土地，前經本院員林簡易庭以106年度員簡字第232號民事判決命上訴人應將坐落同地段96-11地號土地如另案判決附圖所示編號A面積14.48平方公尺之磚造鐵皮廠房拆除，並將該部分土地返還被上訴人，並經本院107年度簡上字第15號駁回上訴確定在案，業已強制執行完畢。茲在另案強制執行過程中，發現系爭廠房亦無權占用被上訴人所承租如原審附圖（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號107年8月3日員土測字第00000

0號土地複丈成果圖）所示編號A部分面積0.64平方公尺、編號B部分面積2.59平方公尺。爰依民法第962條規定，請求排除侵害。

㈡承租前，兩造建物都已存在，承租前到現在都沒有改變過，跟承租前都是一樣，承租系爭土地前，國有財產局雖有來看，但沒有會同地政機關鑑界測量，所以承租範圍不是以現況建物實際的使用範圍為準，而是以土地界址為準；承租時，國有財產局亦僅提供民國104年9月23日的現況圖供參考，所以被上訴人不知道界址在那裡，是國有財產局叫被上訴人繳多少租金，被上訴人便繳納，才會在106年因所有之同地段96-11地號土地被上訴人占用時，有去測量才知道系爭土地遭被上訴人占用。又勘查日期103年12月22日土地勘清查表－照片圖（RP0005），第一頁照片二張，兩造建物緊鄰，有高低落差，右邊比較高的是上訴人建物，左邊較低的是被上訴人建物。另認為國有財產局中區辦事處修正過之承租合約不合理，其作法被上訴人不認同，原審附圖所示編號A、B部分，是由被上訴人先承租，上個月才由上訴人與國有財產局訂立租約，原審附圖所示編號A、B部分，被上訴人對上訴人提出訴訟時，已由被上訴人承租，如果認為上訴人的上訴有理由，第一審訴訟費用也應由上訴人負擔，被上訴人提起訴訟是為保障權利。況被上訴人所有之土地位在裡面，修正後會沒有路出入，且被上訴人出入，需要經過上訴人建物等語。

二、上訴人則以：

㈠兩造同為國有財產局之承租人，本案應屬承租範圍之爭議，非占有侵害之問題，上訴人於原審審理時即向國有財產局提出陳情，原審未待回覆尚有爭執事項未予確認即予判決，有欠周詳，國有財產局訂於108年1月17日上午9時30分至現場勘查。上訴人之系爭廠房於68年4月間興建，約90年間承租後承買占有迄今，而被上訴人之土地係於101年10月31日拍賣取得，並自104年起始向國有財產局承租系爭土地，而系

爭土地於78年6月22日第一次登記，因此上訴人所有系爭廠房存在時間均在被上訴人及國有財產局之前，難謂有侵害其權利，且上訴人非無權占有，並無民法第962條適用，縱有民法第962條適用，亦有民法第963條規定之一年時效消滅之適用。又被上訴人之土地與系爭土地之高度達2.01公尺，而系爭標的僅3.23平方公尺，不到一坪之面積，以被上訴人廠房落差及面積畸零狹小，非以拆除系爭廠房為雙方最大利益，上訴人願與國有財產局及被上訴人調解其他有利各造之方案。

㈡當時就有占用國有土地，但是因為必須要占用未分割前的同地段95、97地號土地才能連接到南側道路大峰巷。因上訴人所有之同地段96地號土地無法對外通行，才會承租同地段94、95、97、92地號土地，另外104年同時還有跟彰化縣員林市○○○○○地段00地號土地，系爭廠房涵蓋同地段96、97、95地號土地全部，同地段94、90地號土地一部分，系爭土地一部分，因當時系爭廠房是先租後買，建物於102年購買，無保存登記，並於購買建物時，一併買同地段96、77等地號約6或7筆土地，後合併為同地段96地號土地，買土地時同地段96地號沒有鑑界，因為占用國有財產局及彰化縣員林市公所土地，所以才去承租，向國有財產局承租土地時並沒有鑑界，兩造租約在108年到期，希望到時候可以調整承租的範圍，上訴人主要希望能夠協調。又向國有財產局承租前，兩造建物都已存在，兩造建物中間有一個高低落差約二米，上訴人建物比較高，承租前到現在都沒有改變過，跟承租前都是一樣，承租系爭土地前，國有財產局雖有來看，但沒有會同地政機關鑑界測量；承租時國有財產局有給圖，但無法看出界址，而以建物位置當成承租的範圍。而勘查日期103年12月22日土地勘清查表－照片圖（RP0005），第一頁照片二張，兩造建物緊鄰，有高低落差，右邊比較高的是上訴人建物，左邊較低的是被上訴人建物。另於108年11月19日，已與國有財產局中區辦事處就系爭土地重新訂定租約，由上

訴人承租，所以沒有侵害到被上訴人權利，且被上訴人出入，不需要經過上訴人建物等語。

三、原審審酌兩造提出之攻擊防禦方法後，認被上訴人依民法第962條規定之請求，為有理由，判決「上訴人應將坐落彰化縣○○市○○○段○○○○○○○○○○○○○號土地上如彰化縣員林地政事務所收件日期：民國一０七年八月三日、文號：員土測字第一三九二００號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積零點六四平方公尺、編號B部分面積二點五九平方公尺之磚造鐵皮廠房拆除，並將該部分土地返還被上訴人。本判決第一項之履行期間為伍個月。」，上訴人對原判決聲明不服提起本件上訴，求為判決：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。被上訴人答辯聲明請求判決駁回上訴。

四、兩造不爭執事項：

㈠坐落彰化縣○○市○○○段○○○○○號、面積1.27平方公尺之土地，於95年12月5日分割自同地段95地號土地，同地段97-2地號、面積343.45平方公尺之土地，於96年7月17日分割自同段97地號土地，均為訴外人中華民國所有。

㈡坐落彰化縣○○市○○○段○○○○○○號土地，由被上訴人於101年10月24日經拍賣取得，並於同年月31日辦理所有權移轉登記；同地段96地號土地，為上訴人之法定代理人蔡信治於102年11月22日因買賣登記取得所有權；上開土地上各自有兩造之建物，並分別占用毗鄰之國有土地，於103年兩造向財政部國有財產署中區分署分別承租毗鄰國有土地之前，兩造建物坐落之範圍即以現狀存在迄今從未改變。

㈢被上訴人所有之建物因占用毗鄰同地段國有土地，於103年12月4日就占用部分向財政部國有財產署中區分署申租同地段95-1（全部）、97-2（一部分205平方公尺）、100地號等土地，並於104年9月23日簽訂國有基地租賃契約書。承租前，國有財產局有至現場查看，惟未會同地政機關鑑界測量。

㈣上訴人之建物因占用毗鄰同地段國有土地，上訴人之法定代理人於103年8月25日就占用部分向財政部國有財產署中區分署申租同地段92、94、95、97地號等土地，並於104年6月3日簽訂國有基地租賃契約書；承租前國有財產局有至現場查看，惟未會同地政機關鑑界測量。

㈤被上訴人於106年6月間，就所有同地段96-11地號土地，遭上訴人無權占用提出排除侵害等訴訟，經本院員林簡易庭以106年度員簡字第232號判命上訴人應將坐落同地段96-11地號土地如該案判決附圖所示編號A面積14.48平方公尺之磚造鐵皮廠房拆除，並將該部分土地返還被上訴人，並經本院107年度簡上字第15號駁回上訴確定在案，業已強制執行完畢。

五、本院得心證之理由：

㈠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：一、原有租賃期限屆滿，未逾六個月者。二、民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。三、依法得讓售者。非公用財產類之不動產出租，應以書面為之；未以書面為之者，不生效力。非公用財產類之不動產依法已為不定期租賃關係者，承租人應於規定期限內訂定書面契約；未於規定期限內訂定書面契約者，管理機關得終止租賃關係。前項期限及非公用財產類不動產出租管理辦法，由財政部擬定報請行政院核定後發布之。」，國有財產法第四十二條定有明文；又財政部國有財產局90年08月23日臺財產局管字第0900018314號函釋要旨：「有關經建築主管機關核准建築之國有土地上私有房屋，基於建築法建築基地規定及法定空地使用限制，其屬建築基地範圍，屬實際使用範圍，得依國有財產法規定核辦出租」，因此屬建築基地之範圍，始可認屬實際使用範圍，而得依國有財產法第四十二條第一項第二款規定申辦承租該部分國有土地至明。

㈡經查，兩造所有之建物因於八十二年七月二十一日前已實際

使用占用國有地，故而各自向國有財產局依前開規定申租國有土地，且申租前及承租當時至今，兩造建物之坐落範圍及占用土地之情形均未改變，此為兩造所是認；另證人姚義德、鄭永鈴（即國有財產局承辦人員）則到庭證稱：「（姚義德）承租範圍依據國有非公用不動產租賃作業注意事項第7點規定，第1項、依據國有財產法第42條規定，以主體建築改良物併同居住使用之場所或附屬設施實際使用範圍來承租，申請之後訂約之前，國有財產署會去現場履勘。後來土地鑑界發現係爭建物實際範圍跟地界線不一致，原則上申租是以實際使用範圍，如果實際使用情況跟我們勘查不一樣，我們會釐整租約，承租的範圍以實際使用的範圍來變更租約的面積，本案國有財產局已請地政事務所辦理土地分割95-1、97-2地號土地，蔡信治建物有使用到95-1及97-2土地的一部分，應該以他實際使用的範圍作為他承租的面積。」、（審判長問：本件兩造承租國有地的範圍跟實際使用的範圍不符？當初申租之後有履勘為什麼會發生此問題？）「（鄭永鈴答）勘查前會找尋可靠圖資，如航照圖或地形圖。到現場參考界址點來研判，沒有請地政鑑界，以建物來說，現場判斷兩棟是依據96-11、96地號地籍線做研判兩棟建物界址，所以才認定兩棟建物使用國有土地的部分是以95-1與95、97-2與97的土地界線來使用。後來因為業務單位通知法院有訴訟，雙方提出員林地政事務所107年8月3日員土測字139200號土地複丈成果圖才知道，實際使用範圍跟界址不符。」等語在卷，由上可知兩造於103年分別申租國有土地時，上訴人之建物即已占用坐落彰化縣○○市○○○段000000000地號土地如原審判決附圖所示編號A部分面積零點六四平方公尺、編號B部分面積二點五九平方公尺等部分，故上開編號A、B部分土地顯非被上訴人所實際占用，而得向國有財產局申租之土地範圍，自堪認定。

㈢承上，因此國有財產局依法將兩造租約面積予以釐整，財政部國有財產署中區分署彰化辦事處於108年11月6日以台財產

中彰二字第10823019700號函告被上訴人「…二、本案經彰化縣員林地政事務所鑑界結果，貴公司所有建物未使用新中州段95-1、97-2地號內部分國有土地，合計約3.23平方公尺，因無使用事實，故租約面積應予釐整。三、貴公司原承租土地標示為：彰化縣○○市○○○段○○○○○號（面積1.27平方公尺）、97-2地號第1錄（面積約205平方公尺）、100地號第1錄（面積約40平方公尺），釐整後租賃標示變更為：彰化縣員林市○○○段○○○○○號第1錄（面積約0.63平方公尺）、97- 2地號第1錄（面積約202.41平方公尺）、100地號第1錄（面積約40平方公尺）等3筆國有土地。請將本函黏貼於租約書，併租約執管。四、依本署87年6月16日台財產局管字第87011585號函示略以：關於出租之國有土地，因勘查錯誤，致承租人實際使用範圍未及承租範圍者，其未使用部分歷年已收繳之租金。貴公司租賃面積減少，月租金調整為新臺幣（下同）1,619元，溢繳之歷年使用補償金（99年1月至103年12月）及租金（104年1月至108年6月）本處另案辦理退還。另本租約租期至108年12月31日止，請於期滿前來處辦理續租換約。」；另於同年月日以台財產中彰二字第10823019740號函告上訴人之法定代理人蔡信治：「…二、本案經彰化縣員林地政事務所鑑界結果，台端所有『大峰巷239號』房屋使用新中州段95-1、97-2地號內部分國有土地，合計約3.23平方公尺，因依歷年本處勘查結果確認該建物自本處出租坐落之國有土地後迄今並無變動，故租約面積應予釐整。三、台端原承租土地標示為：彰化縣○○市○○○段○○○號第2錄（面積約8.75平方公尺）、94地號第2錄（面積約140.10平方公尺）、95地號（面積約0.99平方公尺）、97地號（面積約15.66平方公尺），釐整後租賃標示變更為：彰化縣員林市○○○段○○○號第2錄（面積約8.75平方公尺）、94地號第2錄（面積約140.10平方公尺）、95地號（面積約0.99平方公尺）、95-1地號第2錄（面積約0.64平方公）、97地號（面積約15.66平方公尺）、97- 2地號第6錄（面積約2.5

9平方公尺）等6筆國有土地。請將本函黏貼於租約書，併租約執管。㈣本案月租金應調整為1,123元，歷年所繳補償金（98年9月至103年8月）及租金（103年9月至108年10月差額計1,076元）檢附繳款書1份，請盡速繳納」等情，此有財政部國有財產署中區分署彰化辦事處108年11月7日台財產中彰二字第10823019820號函本院所附異動後之兩造國有基地租賃契約書、複丈圖及函文等附卷可稽。

㈣綜上，兩造向國有財產局承租土地之面積予以釐整以後，上訴人所有如原判決附圖所示編號A、B部分建物所占用之國有土地即非被上訴人所承租之土地，自不生無權占用被上訴人承租土地之情事，被上訴人依民法第962條規定請求上訴人返還上開土地，即屬無據。

六、綜上所述，被上訴人請求上訴人拆除如原審判決附圖所示編號A部分面積零點六四平方公尺、編號B部分面積二點五九平方公尺之建物後，並返還該部分土地予被上訴人，顯無理由，應予駁回，原審為被上訴人勝訴之判決，並依職權酌定履行期間為5個月，及宣告假執行暨免為假執行，尚有未洽，依法應予廢棄改判，如主文第一、二項所示。至於訴訟費用部分，因兩造租約之面積係於本件上訴審始為釐整變更承租範圍，雖經本院改判被上訴人敗訴，惟第一審訴訟費用經本院審酌仍由上訴人負擔為妥，原審此部分判決，核無不當，此部份上訴人之上訴即無理由，應予駁回其上訴，附此敘明。

七、結論：上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條、第81條第2款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　14　　日

民事第二庭　審判長　法　官　黃倩玲

法　官　陳弘仁

法　官　林幸頎

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　王宣雄