臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第170號

上　　訴　　人　臺灣澎湖地方法院

000000000000000000

法 定代理 人　楊智守

訴 訟代理 人　張寅煥

　　呂昌景

被　上訴　人　莊玉杯

兼訴訟代理人　莊耕武

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國114年4月29日臺灣澎湖地方法院112年度訴字第36號第一審判決提起上訴，本院於114年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決（除確定部分外）關於命上訴人給付超過新臺幣參萬零陸佰玖拾柒元本息，及命上訴人自民國一百一十二年三月十一日起至返還土地日止，按月給付超過新臺幣伍佰壹拾貳元部分及該部分假執行之宣告並訴訟費用（除確定部分外）之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件上訴人之法定代理人已由楊國精變更為楊智守，業經楊智守具狀聲明承受訴訟，此有該聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第67頁），經核與民事訴訟法第175條第1項、第176條之規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人起訴主張：伊自民國97年6月19日取得坐落澎湖縣○○市○○段00地號土地，嗣該地逕為分割增加同段00-0地號土地（下合稱系爭土地，分稱各該地號土地），應有部分

各1/2，為系爭土地之所有權人。又上訴人於65年1月15日興建完成國有澎湖縣○○市○○段0000○號建物（下稱系爭建物），為系爭建物之管理機關。因系爭建物無權占用系爭土地如原判決附圖即內政部國土測繪中心收件日期113年1月16日收件文號第0000000000號鑑定圖（下稱附圖）所示黃色區塊及綠色區塊，面積合計22.84平方公尺（18.25㎡+4.59㎡，下稱系爭區塊土地），而該建物按民法第796條之1第1項規定，固得免為拆除，惟仍致伊受有不能使用系爭區塊土地之損害，爰依民法第179條或同法第796條之1第2項規定，擇一請求上訴人自97年6月19日起至返還占用土地止，按系爭土地市價即每年每坪新臺幣（下同）32,700元計算之不當得利或償金等語，並聲明㈠上訴人應給付被上訴人3,309,830元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付被上訴人18,572元。

二、上訴人則以：上訴人於64、65年間以系爭土地鄰地即同段00地號土地為基地，依法向主管機關申請獲准興建系爭建物，且善意信賴當時澎湖縣澎湖地政事務所（下稱澎湖地政）之勘測結果，並非無權占有系爭土地。另縱認上訴人無權占有系爭土地，然被上訴人請求之不當得利金額，亦顯屬過高等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人43,853元，及自112年3月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；又上訴人應自112年3月11日起至返還系爭區塊土地之日止，按月給付被上訴人731元，並駁回被上訴人其餘之訴，及就被上訴人勝訴部分，依職權及附條件准、免為假執行之宣告。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，未聲明不服而告確定）。

四、兩造不爭執事項如下：

㈠被上訴人自97年6月19日取得系爭土地，應有部分各1/2，為系爭土地之所有權人。

㈡上訴人於65年1月15日興建完成國有系爭建物，為系爭建物之管理機關。

㈢系爭建物占用系爭土地範圍為系爭區塊土地，面積合計22.84平方公尺。

五、兩造爭執事項為：㈠被上訴人得否請求上訴人返還不當得利或支付償金？㈡如可，金額若干？茲分述如下：

㈠被上訴人得否請求上訴人返還不當得利或支付償金？

1.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條定有明文。次按土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，此有最高法院106年度台上字第2511號判決可資參照。又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；不當得利之受領人，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條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。

2.上訴人管理之國有系爭建物，占用被上訴人所有系爭區塊土地等節，為兩造所不爭執（見原審卷第415頁），並有系爭土地謄本、系爭建物謄本、內政部國土測繪中心113年4月8日測籍字第1131555332號函暨檢附之鑑定書、鑑定圖（即附圖）等件在卷可稽（見原審卷第47、49、293、295至299頁），此部分事實，堪以認定。而被上訴人主張因上訴人之系爭建物，無權占用系爭區塊土地（面積22.84平方公尺），是上訴人自應給付被上訴人如原審判決之不當得利等語。惟上訴人則抗辯：當初其係依法申請獲准興建系爭建物，且以00號土地為基地興建，完工後並曾向澎湖地政申請複丈，建物位置亦係坐落於00地號土地，而非系爭土地內，且其未增建、擴建系爭建物，並非無權占有系爭區塊土地，

被上訴人不得為前開請求等語，並提出澎湖地政65年6月18日建物複丈（勘測）結果圖（下稱系爭勘測結果圖）、建造執照、使用執照、平面設計圖等件為證（見原審卷第144、173、183至189頁）。本院審酌上訴人興建宿舍後，雖請澎湖地政繪製系爭建物勘測結果圖，然該勘測結果圖未標示四方界址所在；嗣兩造就系爭建物有無占用系爭土地發生本件爭訟後，經原審會同兩造勘驗現場，並委請內政部國土測繪中心實際測量，測量結果確認有占用被上訴人系爭土地中之系爭區塊土地，此為上訴人所未爭；又據內政部國土測繪中心向原審函覆稱：本中心鑑測成果與澎湖地政112年9月12日土地複丈成果圖成果大致相符，至系爭勘測結果圖當時之複丈方式及依據，本中心無從得知，無法研判與本中心鑑測成果不同之原因等語，此亦有內政部國土測繪中心函文附卷可稽（見原審卷第306頁）。本院審酌原審乃會同兩造指界後，再由內政部國土測繪中心至現場，使用精密電子測距經緯儀，在系爭土地附近時圖根補點施測導線測量，及布設圖根導線點，以各圖根導線點為基點，分別施測系爭土地及附近各界址點，並計算其註標輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於檢測原圖上，依澎湖地政保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成1/600比例尺之鑑定圖，鑑測出上訴人建物（含水泥地及宿舍）逾越使用系爭00、00之0地號土地範圍面積各為18.25平方公尺、4點59平方公尺等情，此有鑑定書在卷可稽（見原審卷第297、298頁），而此既與澎湖地政所保管之上開地籍圖等資料展繪而為之鑑測成果，堪認應屬客觀精確，足可憑採。而上訴人則無法進一步提出資料，以供判斷65年系爭勘測結果圖中勘測之系爭建物，當時位於系爭土地界址內、外及相關圖根點資料，即無法判斷當時測量結果與現今測量不符之確切原因，是依憑上訴人所辯及提出之證據，僅得認其非因故意、過失占有系爭土地，惟其既仍以系爭建物占用系爭區塊土地，又無法提出

正當占用權源，仍屬無權占有該部分土地而受有占用利益，致被上訴人喪失該部分土地使用之損害。則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人就系爭建物占用系爭區塊土地，返還相當於租金之不當得利，依前揭說明，即屬有據。上訴人以前揭辯詞，或另抗辯系爭土地與系爭區塊土地有2、3公尺高低落差，系爭土地為袋地，四周均為上訴人宿舍，上訴人即無不當得利云云，要無足採。

㈡被上訴人得請求之金額若干？

1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10％為限，土地法第97條第1 項定有明文。又按所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，此觀土地法第148 條規定自明。再所稱「租金以不超過年息10%為限」係指最高不得超過年息10%，並非每件均以年息10%計算，尚應斟酌土地所在位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值及所受利益等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查，上訴人之系爭建物無權占用系爭區塊土地，業經認定如上。上訴人雖抗辯系爭土地與系爭區塊土地有2、3公尺高低落差，且為袋地，上訴人又非故意越界建築，且系爭建物為公務宿舍，具有公益性，不應如原審以最高申報總價乘以年息10%計算，故認應以財政部國有非公用不動產被占用處理要點第1點及所附基準表規定，以土地申報地總額乘以年息5%計算收取不當得利等語（見本院卷第14、15頁）。惟為被上訴人所否認，主張原審計算之不當得利金額並無不當等語。本院審酌系爭土地周圍有郵局、停車場、證券商行、信用合作社，鄰近○○市場、加油站，此有內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲資料及原審113年2月20日勘驗筆錄等件附卷可稽（見原審卷第29、269至270頁），固堪認被上訴人之系爭土地位處○○市區，周遭商業活動頻繁，交通與生活機能便

利；然考量系爭土地為袋地，其形狀、面積，核與其他臨路土地之價格，理當有所差異。又上訴人占用系爭區塊土地與其餘系爭土地間有高地落差，且原審履勘現場時，被上訴人表示其等拍賣取得系爭土地後，未作任何使用，其上只有上訴人占用之地上物等情，有原審勘驗測量筆錄及現況照片可佐（見原審卷第143、153-157、273-289頁）。是斟酌屬於袋地之系爭土地與鄰地相較，價值較低，又上訴人之系爭建物占用系爭區塊土地面積占系爭土地甚微，且在被上訴人取得系爭土地之前，系爭建物已興建逾30年，作為公務宿舍而具有公益性，被上訴人則尚未使用系爭土地，考量系爭土地地理位置、生活機能、工商業繁榮程度、經濟價值、使用狀況及上訴人利用該土地作為職員宿舍之經濟價值暨所受利益等一切情狀，應認被上訴人請求按當年度申報地價年息7%計算相當於租金之不當得利，較屬適當。至被上訴人主張以原審所採申報總價乘以年息10%計算不當得利為適當等語，洵無足採。又參以系爭土地107年至113年之申報地價，每平方公尺均3,840元，有系爭土地之地價查詢資料在卷足憑（見原審卷第389至390頁），則上訴人自被上訴人起訴（112年2月13日起訴，見原審卷第15頁）回溯前5年期間（逾5年部分，經上訴人為時效抗辯，原審判決被上訴人不得為此部分請求，被上訴人未上訴），無權占有系爭土地相當於租金之不當得利之金額計30,697元【計算式：22.84平方公尺×3,840元×7%×5年＝30,697元（小數點以下四捨五入，下同）】。故被上訴人依民法第179條規定，請求上開金額及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月11日起（見原審卷第75頁）之法定遲延利息，暨自112年3月11日起至上訴人返還系爭土地之日止，按月請求上訴人給付512元【22.84平方公尺×3,840元×7%÷12＝512元】，即屬有據，逾此以外之請求，則屬無據。

2.上訴人雖抗辯本件應得依國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第3款規定，以年息5%計算相當於租金之不當得利云云。惟上訴人係占用被上訴人之私人土地，並非國有非公

用土地，自無從適用或類推適用上開規定，其此部分所辯即屬無據。另被上訴人於原審雖併依第796條之1第2項規定為本件請求權基礎，請求擇一為勝訴之判決，而原審審酌被上訴人已依民法第179條規定請求而獲有利之判決，認無再審究其依民法第796條之1第2項規定為同一請求之必要，即無不合，被上訴人亦未上訴爭執，併予敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付30,697元，及自起訴狀繕本送達上訴人翌日即112年3月11日起至清償日止，按法定週年利率5%計算之利息，並自112年3月11日起至上訴人返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人512元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2 項所示。至原審就上開應准許部分，判決被上訴人勝訴，並依職權及附條件准、免假執行之宣告，於法尚無不合，上訴意旨指摘原審此部分判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又兩造其餘攻防暨訴訟資料，經審酌後，認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　13　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　楊淑珍

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　李佳旻