臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第36號

原　　告　中國文化大學

000000000000000000

法定代理人　王子奇

訴訟代理人　呂偉誠律師

　　蘇意淨律師

　　張孟妍

被　　告　財團法人華岡興業基金會

000000000000000000

法定代理人　蔣作恭

訴訟代理人　劉仁閔律師

　　趙翊婷律師

　　邱柏越律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表一所示建物騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十年六月十八日起至交還第一項建物之日止，按年給付原告新臺幣肆拾伍萬柒仟陸佰貳拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣貳佰柒拾柒萬伍仟陸佰參拾肆元供擔保後得假執行。但被告以新臺幣捌佰參拾貳萬陸仟玖佰零參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告之法定代理人已變更為王子奇，有教育部民國111年9月14日函文在卷可稽（見本院卷一第542頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第540頁，另已出具委任狀，

見同卷第502-504頁），核無不合，先予敘明。

二、訴外人財團法人中國文化大學捐助章程第1條「為遵照國家教育政策暨現行教育法令規定之目的，設立財團法人中國文化大學」、第4條「本法人依私立學校法規定設立中國文化大學…」，有捐助章程、法人登記資料可按(見本院卷三第146-148、184、188頁），可知原告係由財團法人中國文化大學所設立及辦理，並提供其所有之不動產交由原告占用使用辦理校務，堪認原告為民法第940條規定之對物有事實上管領之力者，為占有人，是原告自得依法主張其占用權遭侵害而訴請無權占用人返還，被告抗辯本件當事人不適格云云，即屬有誤。

三、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，本件起訴時訴之聲明第一項為被告應給付原告新臺幣（下同）1億0,598萬8,647元(1億0,367萬547元＋228萬8,100元)本息，第二項為被告應自110年6月1日起至騰空遷讓返還占用原告校地(如起訴狀附表所示)止，按年給付原告45萬7,620元(見本院卷一第10頁）。後變更聲明第一項為被告應給付原告1億0,367萬547元本息，追加聲明第二項為被告應將如附表一所示建物(下稱系爭占用建物)騰空遷讓返還予原告。第三項為被告應給付原告228萬8,100元及自110年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並應自110年6月1日起至交還附表所示建物之日止，按年給付原告45萬7,620元，並就追加聲明第二項主張請求權基礎為擇一依民法第767條第1項、第962條、第470條第1項中段、第2項、第472條第1款規定(見本院卷三第158-160頁)。核變更訴之聲明第一項為減縮原聲明第一項中遷讓建物之不當得利部分，追加第二項聲明及請求權部分與原訴中係基於相同無權占用系爭占用建物之爭議，其基礎事實同一，被告對此亦無意見(見本院卷二第115頁、卷三第159頁)，依前揭說明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠兩造於102年6月21日，分別由訴外人吳萬益代理原告、許巧齡代理被告簽署「人才培育與推廣計畫合約」(下稱系爭合約)，約定由原告負責原告推廣教育班之推廣、招生、代收報名費、開立收據提供研習證明等，並負擔營運成本，被告負責推廣教育規劃、設計及執行培訓內容與活動，並支付原告代收金額5%予原告作為委託費用，然系爭合約未經合法代理，且不利於原告，系爭合約為無效。惟因原告仍執行系爭合約之內容而受委任，自得依民法第546條第1項規定，請求被告償還支出委任事務之必要費用(102年至106年間教學場地使用費、場地維護費、營運管理之成本等)；若系爭合約仍屬有效，則因被告設立之目的係為支援原告財政，而被告卻利用職務之便無權使用原告資源，依民法第227條之2第1項規定，被告應給付102年至106年間教學場地使用費、場地維護費、營運管理之成本等語。

㈡又系爭占用建物為原告所有，被告未經原告同意或授權，無權占用作為華岡印刷廠使用，爰擇一依民法第767條第1項、第962條、第470條第1項中段、第2項、第472條第1款規定，請求被告返還前揭占用之土地，並擇一依民法第179條或第184條第1項前段規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。

㈢並聲明：1.被告應給付原告1億0,367萬547元，及自110年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.被告應將系爭占用建物騰空遷讓返還予原告；3.被告應給付原告228萬8,100元及自110年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並應自110年6月1日起至騰空遷讓返還系爭占用建物之日止，按年給付原告45萬7,620元；4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭占用建物之所有權人為財團法人中國文化大學，被告當事人不適格；系爭合約約定由兩造善用現有資

源，各自吸收相關成本，並約定由原告代收系爭合約金額之5%作為委託費用，原告自無權在請求被告給付其他必要費用；況，原告主張之金額係要求被告額外負擔其推廣教育部之相關成本，顯欠缺依據；系爭合約係因應專科以上學校推廣教育實施辦法施行後，原告推廣教育部師資不符前開辦法之比例限制，因而協議進行合作，且無不法掏空情事，並參考他校模式及類似行政規範，而系爭協議未經兩造用印，其真實性可議，況兩造於系爭協議後仍繼續進行系爭合約之履行，繼續代收費用，顯見並無簽署系爭合約後協議終止之情，自無情事變更之適用。華岡印刷廠為被告所屬之組織，設立之目的在於提供原告在學學生及師長、教職員使用，原告亦將華岡印刷廠作為校內行政單位使用，自非無法律上原因而使用系爭占用房屋，亦無故意或過失侵害原告之權利，且未造成原告受有損害等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見本院卷一第434頁)

㈠被告於61年5月由原告創辦人張其昀先生捐助成立，被告之主事務所設於臺北市○○區○○路00號。

㈡被告係依據財團法人華岡興業基金會捐助及組織章程之相關規定捐助設立。

㈢華岡印刷廠屬於被告之附屬機構，並於63年1月1日由張鏡湖為負責人所設立。

㈣華岡印刷廠有使用原告校本部之大典館1樓、大義館1樓、大孝館地下4樓以及位於臺北市○○區○○○路○段000號大夏館1樓之部分空間(如士林地政事務所111年7月20日複丈成果複丈成果圖編號A、B、C及大安地政事務所111年7月21日複丈成果圖編號A所示）。上開建築物登記為財團法人中國文化大學所有。

㈤原告曾於107年4月19日以校計字第1070001345號函文函覆主管機關教育部（即被證2）。

㈥被告以許巧齡為代表人與原告以吳萬益為代表人，雙方於102年6月21日簽訂系爭合約。

四、本院之判斷

兩造均同意簡化本件爭點項目(見本院卷三第163-164頁)，茲分述如下：

㈠原告主張擇一依民法第546條第1項規定或同法第227條之2第1項規定，請求被告給付1億0,367萬547元本息，是否有據？

1.按法人應設董事。董事有數人者，法人事務之執行，除章程另有規定外，取決於全體董事過半數之同意。董事就法人一切事務，對外代表法人。董事有數人者，除章程另有規定外，各董事均得代表法人。代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。民法第27條第1、2項、第103條第1項定有明文。查：

⑴被告之捐助及組織章程第3條本文約定「本會以興辦文教事業為宗旨，依有關法令規定對相關產業、文化教育及政府機構提供技術服務，或合作辦理下列業務：…」、第7條1項第8款約定「董事會職權如下：其他重要事項之處理」」(見本院卷一第288-289頁)；被告第11屆董事會第5次會議會議紀錄，日期為100年12月23日、主席為張鏡湖，七、討論事項提案一案由為「本會組織架構調整事宜。說明：為推動基金會各項業務發展，原執行秘書改為執行長，並委任許巧齡小姐擔任本會執行長。辦法：決議通過後，委由執行長負責推展業務。決議：全體董事無異議通過」(見本院卷二第20-21頁)；及被告第12屆董事會第1次會議、主席為張鏡湖，討論事項提案二由許巧齡續任執行長，使該會會務正常運作，推展各項文教事業及公益活動…」(本院卷二第27-29頁)

⑵系爭合約第1條約定「雙方同意合作推動人才培育與推廣，基於誠信以及互惠原則，訂立本合約，以為雙方權利與義務之基礎，以資雙方共同遵守」、第3條第1項本文約定「甲方(即被告)依據捐助及組織章程，以興辦文教事業為宗旨，對

相關產業、文化教育及政府機構提供技術服務，或合作辦理捐助章程第3條所列之業務…」（見本院卷一第94頁）。

⑶證人即曾任原告校長吳萬益於臺灣臺北地方檢察署108年度偵字第26268、28644、28645、24808號背信案件(下稱系爭刑案)偵查中證稱：張鏡湖是華岡基金會與文化大學董事長，當時每天都會進辦公室，針對系爭合約的簽署，有向張鏡湖報告，張鏡湖知情也同意簽署等語(見本院卷二第195頁）

⑷承上可知，許巧齡自100年12月23日起經被告董事會決議擔任執行長，負責該會之業務推展，而系爭合約第1、3條則已載明立約之目的在於推動人才培育、推廣及依據被告之章程興辦文教事業為宗旨，提供相關技術服務或業務，此核與被告之捐助章程相符，顯見系爭合約之簽署目的係為人才培育、推廣相關文教事業，並由被告提供技術服務等，是許巧齡既負責被告業務之推展，系爭合約之簽署又係為符合被告之捐助章程，且斯時被告之董事長張鏡湖亦知悉系爭合約研擬與簽署，而未為反對之意思表示，益徵許巧齡自有代理權，得以被告之名義與原告簽署系爭合約，是原告辯稱系爭合約未經合法代理云云，自不足取。

2.又查：

⑴證人即曾任原告校長吳萬益於於系爭刑案偵查中證稱：伊到任文化大學校長沒多久，就收到教育部來函，如果辦理學分班，就需要3分之1以上學校專任教師，若辦理非學分班，需要5分之1以上的專任老師來授課。收到來函後，秘書室就針對公文轉交給推廣教育部。後來推廣教育部擬了一份簽呈，內容是有不符教育部來函者建議縮減業務不符的部分，同時推廣教育部也建議可以跟華岡基金會合作辦理，變成由華岡基金會主辦部分推廣教育，由文化大學協辦這樣規劃，伊的認知簽呈的內容可以讓文化大學符合教育部相關法規，所以伊就在簽呈上核准，之後推廣教育部與華岡基金會多次討論後，研擬出系爭合約等語(見本院卷二第192-197頁)。

⑵證人即原告之推廣教育部執行長呂新科於系爭刑案偵查中證稱：因文化大學辦理推廣教育師資比例無法符合修正後法規，當時伊係文化大學推廣教育部執行長，為了繼續辦理推廣教育，伊與張冠群、吳萬益討論後，成立幕僚專案，並參考清華大學與自強工業基金會辦學模式，規劃由文化大學與華岡基金會合作辦學，雙方始簽訂「人培合約書」。「人培合約書」約定以代收金額5%作為給文化大學之委託費用，係參考「教育部補助及委辦計畫經費編列基準表」之行政管理費之標準訂定，且終身學習課程毛利大約為10%至15%，所以就以收入5%分配給文化大學等語(見本院卷一第224頁)

⑶系爭合約第3條第1項約定「一、甲方依據捐助及組織章程，以興辦文教事業為宗旨，對相關產業、文化教育及政府機構提供技術服務，或合作辦理捐助章程第3條所列之業務：1.因應全球人才與文教之多元化需求，規劃及設計相關培訓內容與活動，並授權乙方(及原告)進行推廣與招生。2.負責研習品質管理。3.負責研習成果評估。4.配合乙方行銷宣傳活動，揭露品牌於相關網站、出版品、網路社群等通路共同推廣。二、乙方依據辦學宗旨，致力於提供社會人士所需要的多元學習機會，鼓勵終身學習成為社會發展與人文藝術的泉源。負責項目如下：1.負責推廣及招生。2.負責代收報名費用及開立收據。3.提供研習證明(書)。」、第4條約定「一、雙方同意合作期間，在公平誠信的原則下，善用各自現有資源，成本由負責的一方自行吸收。二、委託費用：1.課程達BEP始可開課，招生延期或停班，須由甲方裁決。2.依據乙方代收金額之5%，作為委託費用。甲方採月結方式進行開班已達三分之一之代收費用請款。」(見本院卷一第94-95頁)。

⑷依上系爭合約約定，被告負責所辦理之人才培課程之規劃及設計相關培訓內容與活動、研習品質管理、研習成果評估、配合原告行銷宣傳活動，揭露品牌於相關網站、出版品、網路社群等通路共同推廣，並負責教師鐘點費、教材、廣宣、

營運費用，業據被告提出人才培育計畫損益表等為佐(見本院卷二第198-458頁），原告亦不爭執教師鐘點費、教材、廣宣、營運費用為被告所負擔(本院卷二第117頁）。

⑸承上，系爭合約為兩造協議各自負責之項目及原告受委託之費用為其代收培育計畫課程金額之5%，並經兩造簽署在案，則兩造均應受系爭合約之拘束，而原告已依約將102學年度至106學年度之代收費用95%交付予被告(見本院卷一第100頁)，亦即原告已依約收受系爭合約約定之委託費用，且系爭合約亦未約定被告須給付其他委託之費用，則原告自不得另行依約或依民法第546條第1項規定，請求被告給付1億0,367萬547元本息。

3.又按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用(最高法院110年度台上字第1696號民事判決意旨參照)。原告雖主張因被告自106年起因董事會成員變動，原董事長張鏡湖遭解任，拒絕將系爭合約盈餘回捐原告，卻仍要求照系爭合約履行分配95%利益之情事變更云云。然查：

⑴依證人吳萬益及呂新科前揭證述，系爭合約之簽署係因文化大學辦理推廣教育師資比例無法符合修正後法規，為了繼續辦理推廣教育，並參考清華大學與自強工業基金會辦學模式，規劃由文化大學與華岡基金會合作辦學等語(見本院卷一第224頁）。

⑵原告於107年4月19日函覆教育部說明三(三）略以：自98年8月1日實施「專科以上學校推廣教育實施辦法」，本校於102年6月後即不再辦理師資比例不符規定之非學位與學分之終

身學習業務，更無委託任何第三方進行招生與教學工作。本校與基金會之「人才培育與推廣計畫」合約，乃基於上開實施辦法第二十條：「學校得受各機關(構）、企業委託，辦理各類推廣教育班別，其師資不受第五條第二項規定之限制。」，實為基金會授權委託本校進行招生及場地服務。該項合作所核發之修業證明，亦有載明內容由基金會設計規劃。爰此，本校受基金會委託之推廣教育課程，並未違反鈞部所定專科以上學校推廣教育實施辦法第3條之規定。正因本校為遵守鈞部法規，102年6月起即停止辦理師資比例不符規定之終身學習課程，故此部份已無任何開班收入（0%)。後因接受基金會授權委託合作辦學，進行終身學習非學分類課程之招生與場地服務，經參酌相關計算標準（見下述）簽訂合約，始能收取到5%的行政管理費收入。至於鈞部所提學校與基金會合作計畫拆分比例合理性之疑義，對於查核所述，基金會應分攤場地、設備、水、電、保全、清潔等各費用等，雙方係參酌鈞部補助及委辦計畫經費編列基準表中之行政管理費編列標準（業務費超過300萬元以上，得按超過部分*5%以內編列）簽訂合約，以年度委託授權的研習活動收入之5%計算以上各項費用之標準，作為雙方合作之拆分比例。」(見本院卷一第255頁)。

⑶承上可知，系爭合約之簽署係因專科以上學校推廣教育實施辦法修正後，原告無法辦理非學位與學分之終身學習業務，為繼續推廣教育，因而受被告授權委託原告進行招生及場地服務，並依據教育部補助及委辦計畫經費編列基準表中之行政管理費編列標準計算委託授權費用，且遍觀系爭合約內容亦未提及前揭原告所主張係因系爭合約盈餘回捐原告始約定委託費用為代收費用之5%，是縱使被告自106年起確實有盈餘未回捐之情事，亦非屬契約成立後之情事變更，故原告主張依民法第227條之2第1項規定，請求被告增加給付1億0,367萬547元本息，即屬無據。

㈡原告主張被告無權占用如附表所示建物，是否有據？

1.按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物，民法第962條第1項前段定有明文；次按主張有權占有使用他人所有之不動產者，固應就其占有權源之存在原因負舉證責任。然其證明方法不以直接證據為限。如能綜合各種情狀，在符合經驗法則及論理法則下，以間接事實推認待證事實存在者，亦無不可。又適用法律為法院之職權，不受當事人主張之拘束。占有人僅須抗辯其非無法律上原因而使用系爭房地，並加以證明即可；至該法律上原因究屬使用借貸、委任或其他法律關係，則屬法院適用法律之職權行使範疇，不得以其抗辯之法律上原因關係前後不同，即認其抗辯不可採（最高法院111年度台上字第2927號民事判決意旨參照）。原告主張其為系爭占用建物之占有人，被告無權占用作為華岡印刷廠使用，業已提出系爭占用建物謄本、所有權狀、財團法人中國文化大學捐助章程及法人登記證可按（見本院卷一第32-82頁、卷三第184、188頁），並有臺北市政府大安地政事務所土地複丈成果圖、臺北市政府士林地政事務所土地複丈成果圖可證（見本院卷一第462-464頁、卷二第52-58頁），則被告抗辯為無償使用系爭占用建物，依上開說明，自應就占有之正當權源(無償使用)存在之事實，負舉證之責。

2.按使用他人之物，如為無償，即係借貸；如為有償，則屬租賃，此乃二者區別之所在(最高法院110年度台上字第2376號民事判決意旨參照)。查：

⑴證人即曾任原告校長李天任於系爭刑案偵查中證稱：伊曾任原告校長2次，伊接任校長前就一直延續文化大學與華岡基金會相互無償使用土地、建物，華岡基金會成立目的就是輔助文化大學辦學。在伊擔任文化大學校長任期內，文化大學有無償提供大夏館、大義館、大典館部分場地給華岡基金會華岡印刷廠營利使用，印刷廠在伊接任校長前就已經在文化大學上開場地運作，文化大學跟基金會是一體兩面，，一直以來都沒有嚴格區分彼此。早期是印刷系的實習工廠，校內校外的刊物他們都有在印等語(見本院卷二第145-146頁)。

⑵證人即曾任原告總務長施登山於系爭刑案偵查中證稱：從文化大學建校沒多久就開始，因為當時法令較嚴格，大學買賣土地受到限制，所以透過華岡基金會買賣土地，協助校務發展，相互無償使用土地、建物。伊接任總務長時，華岡印刷廠已經在大夏館、大義館、大典館場地運作，因為華岡印刷廠替文化大學師生印製大量講義，當時文化大學印刷系也把該處當作實習工廠，所以文化大學就一直將華岡印刷廠視為校內一個單位，並無特別去向華岡印刷廠收取租金，直到教育部來函糾正，文化大學才向華岡印刷廠追討歷年租金，目前還在協商中等語(見本院卷二第156-157頁)。

⑶原告之校史略以：在學院期間的華岡學院，除了學術機構，尚有三個機構，分別是中華學術院、華岡興業基金會和華岡學會…華岡興業基金會陸續成立華岡印刷廠，既是服務了華岡的在學學生及教職員，也將營利所得捐作辦學基金等語(見本院卷一第281、283頁)。

⑷原告於107年4月19日函覆教育部說明三(一) 4.鈞部所提，「建國本部大夏館及延平分部大新館自100年起無償供華岡興業基金會開設課程」、「大夏館、大義館及大典館之部分場地分別自95年5月、96年10月、97年1月無償提供予華岡興業基金會之附屬單位華岡印刷廠使用」，本校檢討改善情形如下：目前基金會在華岡校內之土地有27筆（面積42,784.12平方公尺)、房屋建築2棟(面積12,895.02平方公尺)及華林林場土地16筆(面積482,236.27平方公尺），亦提供本校無償使用。印證本校與基金會合力辦學、共享資源、同步發展的歷史軌跡。本校與基金會在土地與建物上之交互應用，以不收取費用為配套方案等語(見本院卷一第253頁)。

⑸承上可知，系爭占用建物雖為財團法人中國文化大學所有，並依捐助章程交付予原告使用，然由原告之校史、證人前揭證述及原告回覆教育部之內容，堪認大夏館即附表編號四、大義館即附表編號二、大典館即附表編號一及大孝館即附表編號三之部分場地分別自95年5月、96年10月、97年1月、95

年3月起無償提供予被告使用，依前揭說明，兩造間就系爭占用建物之使用分別成立未定有期限之使用借貸關係，借貸之目的係供被告之華岡印刷廠為原告校內教職員、學生提供影印服務等營利使用。

3.次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明文。查：

⑴依前述，兩造間就系爭占用建物分別成立使用借貸契約，然無證據證明有約定期限，且使用借貸之目的係為利於原告校內教職員、學生印刷營利使用，而無從依借貸之目的定其期限，原告自得依民法第470條第2項規定，隨時請求返還系爭占用建物。

⑵參以原告於110年6月7日委由律師以台北杭南郵局存證號碼000731號存證信函通知被告，該存證信函略以：茲據當事人中國文化大學法定代理人委稱：「華岡興業基金會附屬之華岡印刷廠，無權長期占用本校大典館1樓面積53.19平方公尺、大義館1樓面積53.19平方公尺、大孝館地下四樓面積122.18平方公尺、大廈館1樓面積68.17平方公尺等場地，本校依教育部民國110年3月20日…辦理，特此委請貴大律師代函限期華岡興業基金會暨其附屬之華岡印刷廠，應於函到後七日內，將上開占用之場地騰空返還予本校；如華岡興業基金會暨其附屬之華岡印刷廠，主張與本校有使用借貸或其他法律關係時，本校亦一併以本函為終止之表示通知；惟如華岡興業基金會暨其附屬之華岡印刷廠逾期仍未返還時，本校將依法起訴求償等語(見本院卷二第468-470頁），該函已於110年6月10日由被告收受(見本院卷二第472-473頁)。

⑶承上，原告既已於110年6月7日通知被告返還系爭占用建物，且該通知已送達被告，則被告自收受該函之110年6月10日7日內應返還系爭占用建物，然被告迄今尚未返還，即屬

無權占用系爭占用建物。

㈢原告主張依民法第767條第1項前段，請求被告騰空遷讓如附表所示建物，是否有據？如原告追加合法，原告擇一依民法第962條、第470第1項中段、第2項及第472條第1款規定，請求被告騰空遷讓系爭占用建物，是否有據？

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。民法第767條第1項前段定有明文。是原告非系爭占用建物所有權人，其自不得主張所有物返還請求權。

2.次按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物，民法第962條前段定有明文。依前述，原告已依民法第470條第2項規定，請求被告返還系爭占用建物，而原告又為系爭占用建物之占有人，則原告主張依民法第962條前段規定，請求被告返還系爭占用建物，即屬有據。

3.本件既已認定原告得依民法第962條前段、第470條第2項規定，請求被告騰空返還系爭占用建物，自毋庸審酌同法第470第1項中段、第472條第1款規定。

㈣原告主張擇一依民法第184條第1項前段、第179條規定，請求被告賠償占用系爭占用建物或返還所受利益，是否有據？如是，金額為何？

1.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，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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年台上字第1695號判決意旨參照）。又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百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定於租用基地，建築房屋，均之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。基地租金之數額，除以基地

申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

2.查系爭占用建物分別作為圖書館、教室或辦公室，係供原告教學、校務使用，有系爭占用建物登記謄本可按(見本院卷一第34-83頁)，而如附表編號㈠、㈡、㈣位於一樓，作為印刷營業使用，是以系爭土地申報總價額年息8%計算本件不當得利金額，另如附表編號㈢位於地下四樓作為儲藏空間，則以系爭土地申報總價額年息5%，堪認屬允當，計算本件不當得利金額據此計算出按月應給付之不當得利總價為如附表二所示，則按年應給付之金額為72萬7,171元，然原告就此係主張按年給付45萬7,620元，故原告依民法第179條規定，請求被告自110年6月18日起至交還系爭占用建物予原告日止，按年給付原告相當於租金之不當得利金額45萬7,620元，即屬有據。

3.本件既已認定原告得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，自毋庸審酌同法第184條第1項前段規定。

五、綜上，原告主張依民法第962條前段、第470條第2項規定，請求被告騰空返還系爭占用建物，及依同法第179條規定，自110年6月18日起至交還系爭占用建物予原告日止，按年給付原告相當於租金之不當得利金額45萬7,620元，為有理由，應予准許，逾此部分，於法無據，應予駁回。又兩造均陳明院供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，亦應駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，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　　112　　年　　4　　月　　10　　日

民事第三庭　法　官　林玉蕙

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　10　　日

書記官　林瀚章

附表一

㈠坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地上如士林地政事務所111年7月20日複丈成果圖編號A(面積83.19平方公尺)、B(面積39.14平方公尺)建物(大典館)。

㈡坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如士林地政事務所111年7月20日複丈成果圖編號C(面積54.88平方公尺)(大義館)。

㈢坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地上如士林地政事務所111年7月20日複丈成果圖編號D(面積139.01平方公尺)(大孝館)。

㈢坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地上如大安地政事務所111年7月21日複丈成果圖編號A(面積48平方公尺)。

附表二

㈠2萬8,400元(申報地價)×(建物坐落基地總面積3,392.71平方公尺＋8,552.41平方公尺)×8%×〔(占用建物面積83.19平方公尺＋39.14平方公尺)÷建物總面積7,097.36平方公尺〕＝46萬7,773元(本院卷一第32-40頁)(元以下四捨五入)。

㈡2萬8,400元(申報地價)×(建物坐落基地總面積5,428.48平方公尺＋14,472.55平方公尺)×8%×(占用建物面積54.88平方公尺÷建物總面積15,873.29平方公尺)＝15萬6,326元(本院卷一第42

-53頁)。

㈢2萬8,400元(申報地價)x(建物坐落基地總面積867.72平方公尺＋1,502.69平方公尺＋1,176.17平方公尺＋632.23平方公尺＋716.29平方公尺＋5,032.45平方公尺＋1,434.15平方公尺＋1,216.88平方公尺)x5%x(占用建物面積139.01平方公尺÷建物總面積53,550.96平方公尺)＝4萬6,366元(本院卷一第54-70頁)。

㈣〔(16萬2,175元x80%x1,147平方公尺)＋(11萬1,000元x80%x239平方公尺)＋(11萬7,200元x80%x240平方公尺)〕x8%x(占用建物面積48平方公尺÷建物總面積13,038.28平方公尺)＝5萬6,706元(本院卷三第142-145、272-273頁)。

㈤以上㈠＋㈡＋㈢＋㈣＝72萬7,171元。