

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第440號

上訴人 邱東和
訴訟代理人 陳銘傑律師
複代理人 楊惟智律師
被上訴人 和勤精機股份有限公司

法定代理人 黃亦翔
訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間返還土地等事件，上訴人對於民國110年8月25日臺灣彰化地方法院109年度訴字第935號第一審判決提起上訴，本院於111年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：伊為彰化縣○○鄉○○段000○000○000地號土地所有權人，被上訴人自民國104年10月1日起向伊承租坐落前揭土地上門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路00○0號建物（下稱系爭建物）作為廠房使用，承租面積6317.445平方公尺，每月租金新台幣（下同）16萬元，105年8月1日調整為18萬元，106年3月14日調整為26萬3000元（下稱系爭租約）。詎被上訴人自104年10月1日起，無權占用非屬其承租範圍內之南興段817、823、824、986地號土地如原判決附圖（下稱附圖）編號甲、乙、丙、A、B、C、D部分共2174平方公尺（下稱系爭土地），搭設棚架、放置貨櫃及停車，迄109年12月31日始移除並將系爭土地返還上訴人。被上訴人自104年10月1日起至109年12月31日止無權占有系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，其所受利益應比照系爭租約之租金計算，為此依不當得利之法律關係，求為命被上訴人給付起訴前自104年10月1日起至109年8月3日止相當於租金之不當

01 得利468萬6189元，及起訴後自109年8月4日起至109年12月3
02 1日止相當於租金之不當得利44萬4695元，合計513萬884元
03 之判決。

04 貳、被上訴人則以：對於伊無權占有上訴人之系爭土地不爭執，
05 但否認自104年10月1日開始占用，應以原判決認定之105年5
06 月19日至109年12月31日為無權占有之期間。被上訴人占用
07 系爭土地並非以經營為目的，而係儲放資源回收、垃圾及停
08 車，上訴人主張比照系爭租約計算不當得利，顯不適當等
09 語，資為抗辯。

10 參、原審為上訴人一部勝訴一部敗訴之判決，即判命被上訴人應
11 給付上訴人17萬4538元，及其中15萬9028元自109年8月12日
12 起至清償日止按年息5%計算之利息，而駁回上訴人其餘請
13 求。上訴人就其敗訴部分全部不服，提起上訴。並上訴聲
14 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
15 上訴人應再給付上訴人495萬6346元，及其中452萬7161元自
16 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
17 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：
18 (一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
19 行（被上訴人於原審敗訴部分，未據提起上訴，非本院審理
20 範圍，下不贅述）。

21 肆、得心證之理由

22 一、上訴人主張其為彰化縣○○鄉○○段000○000○000地號土
23 地所有權人，被上訴人自104年10月1日起向其承租系爭建物
24 作為廠房使用，承租面積6317.445平方公尺，每月租金16萬
25 元，105年8月1日調整為18萬元，106年3月14日調整為26萬3
26 000元。被上訴人無權占有系爭土地搭設棚架、放置貨櫃及
27 停車，無權占用面積2174平方公尺，迄109年12月31日始移
28 除並將系爭土地返還上訴人等事實，業據提出土地登記謄
29 本、系爭租約、被上訴人董事會議事錄（含附件）及現場照
30 片為證（原審卷17-45頁），復經原審會同兩造勘驗現場，
31 並囑託彰化縣溪湖地政事務所測量，製有勘驗測量筆錄、土

01 地複丈成果圖可稽（原審卷73-81頁），且為被上訴人所不
02 爭執，堪信為真實。

03 二、上訴人另主張被上訴人自104年10月1日起即無權占有系爭土
04 地，所獲相當於租金之不當得利應比照系爭租約之租金計算
05 云云，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件兩造之
06 爭點應在於：被上訴人自何時起無權占有系爭土地？上訴人
07 所得請求被上訴人返還不當得利之數額為若干？

08 （一）被上訴人無權占有系爭土地之起迄期間，應為105年5月19
09 日起至109年12月31日止：

10 上訴人固主張被上訴人自104年10月1日開始無權占有系爭
11 土地，然此為被上訴人所否認，依民事訴訟法第277條前
12 段規定，應由上訴人負舉證之責。上訴人雖提出系爭土地
13 104年5月18日、10月18日航照圖（原審卷185、187頁），
14 稱同年5月18日系爭土地為空地，並無地上物；同年10月1
15 8日系爭土地即有施工，貨櫃已放置於系爭土地云云。然
16 經比對前揭2張航照圖，104年10月18日航照圖除有部分樹
17 木遭砍伐，並有零星停放車輛外，其餘與同年5月18日航
18 照圖並無明顯差異之處，均為水泥地面，未見有上訴人所
19 謂被上訴人在系爭土地施工、放置貨櫃之情形。另以前揭
20 2張航照圖與上訴人所提出105年5月19日航照圖（原審卷1
21 89頁）比對，顯示系爭土地已改鋪設柏油路面，搭設棚
22 架，堆置貨櫃，有多處停放整排汽車之情形，明顯不同，
23 尚無從以104年5月18日、10月18日航照圖，逕認定被上訴
24 人自104年10月1日起即無權占有系爭土地，上訴人此部分
25 主張，既非可採，自應以被上訴人所不爭執之105年5月19
26 日，作為認定被上訴人開始無權占有系爭土地之起算時
27 間。因此，被上訴人無權占有系爭土地之起迄期間，應為
28 105年5月19日起至109年12月31日止。

29 （二）上訴人所得請求被上訴人返還不當得利之數額應為17萬45
30 38元：

31 1、按「無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為

01 社會通常之觀念，而請求人請求無權占有人返還占有土地
02 所得之利益，參照最高法院61年台上字第1695號判例意
03 旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限」（參最高法
04 院94年度台上字第1094號判決意旨）。

05 2、經查，系爭土地均經編定為特定農業區之農牧用地，有土
06 地登記謄本可參（原審卷19、31、33、65頁），非屬城市
07 地方土地，與土地法第97條第1項所稱之「城市地方」顯
08 有不符，自難比附援引該條項而為適用。又上訴人雖主張
09 比照系爭租約之租金計算被上訴人無權占有系爭土地之不
10 當得利數額云云，惟依系爭租約及現場照片所示，被上訴
11 人係向上訴人承租建物作為廠房使用，與本件被上訴人無
12 權占有系爭土地搭設棚架、放置貨櫃及停車，在占用標的
13 及使用目的上，均不相同，自無從以系爭租約之租金，據
14 以計算被上訴人無權占有系爭土地所獲得之利益。再者，
15 依農業發展條例第3條第11款規定，所謂耕地，係指依區
16 域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區
17 及森林區之農牧用地。本件被上訴人向上訴人承租之廠
18 房，乃位在上訴人所有之南興段816至824、986地號土地
19 上一節，為上訴人所自承，其中除818至820地號土地為特
20 定農業區之甲種建築用地外，其餘均為特定農業區之農牧
21 用地，參諸前揭說明，均屬耕地，上訴人與被上訴人訂立
22 系爭租約，約定作為公司廠房使用，並非合法農牧用途，
23 自不宜以上訴人出租之租金為計算基礎，否則無異鼓勵違
24 法，應以土地法第110條關於耕地租用所定地租（即不得
25 超過申報地價8%）作為不當得利之計算標準。

26 3、原審依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，作為被
27 上訴人無權占有系爭土地所受相當於租金利益數額之計算
28 基準，固有未洽。然原審審酌：系爭土地之位置、工商繁
29 榮程度、被上訴人占有系爭土地設置棚架、放置貨櫃及停
30 車使用，其利用土地之經濟價值及所受利益，暨系爭土地
31 地形平坦，交通尚稱便利，往來人車不多等情，而認應以

01 系爭土地申報地價年息7%計算，該計算標準仍落在土地
02 法第110條所規定申報地價年息8%之範圍內，被上訴人自
03 105年5月19日起至109年12月31日止所獲相當於租金之不
04 當得利合計17萬4538元，已於原判決理由中，詳述判斷之
05 依據、理由及計算式，核與原審卷證相符，均有所據，並
06 無不當，自堪憑採。上訴人主張原判決認定之不當得利過
07 低云云，並未舉證以實其說，自非可採。

08 三、基此，上訴人依不當得利之法律關係，所得請求被上訴人給
09 付之金額為17萬4538元，及其中15萬9028元自起訴狀繕本送
10 達翌日即109年8月12日（原審卷53頁）起至清償日止按年息
11 5%計算之利息。逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

12 伍、綜上所述，上訴人依民法第179 條規定，請求被上訴人給付
13 17萬4538元，及其中15萬9028元自109年8月12日起至清償日
14 止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍
15 之請求，非屬正當，不應准許。從而，原審就前開不應准許
16 部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判
17 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件
18 原判決所命被上訴人給付之金額，未逾50萬元，依民事訴訟
19 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。原判決
20 主文第四項所為上訴人供擔保准假執行之宣告，容有未合，
21 惟上訴人於本院已表明對於原審命供擔保假執行沒有意見
22 （本院卷108頁），且上訴人之上訴聲明亦未就原判決命其
23 供擔保部分聲明廢棄，基於當事人之程序處分權，此部分不
24 在本院審理範圍內，併予敘明。

25 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
26 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰不逐一論
27 列，附此敘明。

28 柒、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 3 月 23 日

30 民事第八庭 審判長法官 杭起鶴

31 法官 黃裕仁

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林賢慧

中 華 民 國 111 年 3 月 23 日