

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第109號

上訴人 暉凱實業有限公司

法定代理人 黃小秦

訴訟代理人 王素玲律師

上訴人 黃日昇

上二人共同

訴訟代理人 黃仕勳律師

被上訴人 今口香調理食品股份有限公司

法定代理人 吳淵泉

訴訟代理人 簡輔均

張維綱

王鵬程

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國111年12月23日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第195號第一審判決提起上訴，本院於112年12月20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、程序方面：

上訴人暉凱實業有限公司（下稱暉凱公司）之法定代理人原為賴緯縈，於本院審理期間變更為黃小秦，此有臺中市政府民國112年0月0日府授經登字第00000000000號函、股份有限公司變更登記表可稽（見本院卷第193至199頁），茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第187頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下合稱000等2筆土地）為伊所有；同段000、000之0地號

土地（下以各該地號稱之，合稱000等2筆土地，與000等2筆土地合稱系爭土地）為訴外人中華民國與臺中市共有，並依序由財政部國有財產署（下稱國產署）、臺中市政府財政局（下稱財政局）為管理人，由國產署委託伊經營。詎曄凱公司無權占有000等2筆土地如附表一各編號「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄所示範圍（下合稱A之1部分），並在其上堆置或搭蓋如附表一各編號「地上物種類」欄所示地上物（下合稱A之1地上物），亦無權占有000等2筆土地如附表二編號1至5「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄所示範圍（下合稱A之2部分，與A之1部分合稱A部分），並在其上堆置如附表二編號1至5「地上物種類」欄所示地上物（下合稱A之2地上物，與A之1地上物合稱A地上物），且無法律上原因而受有使用000等2筆土地之利益，致伊受有損害；上訴人黃日昇另無權占有000之0地號土地如附表二編號6「附圖別」、「附圖編號」、「面積」欄所示範圍（下稱B部分），並在其上堆置如附表二編號6所示地上物（下稱B地上物）及成堆之樹木、樹幹及枯枝。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條、第242條規定，求為命曄凱公司移除A之1地上物及返還A之1部分，並給付自105年4月7日起至騰空返還A之1部分日止，按000等2筆土地109年1月申報地價年息6%計算相當於租金之不當得利；並代位國產署請求曄凱公司移除A之2地上物及返還A之2部分，請求黃日昇移除B地上物暨返還B部分予國產署及財政局，另陳明願供擔保請准宣告假執行（原判決關於駁回被上訴人請求曄凱公司自105年4月7日起按月給付逾6%部分，被上訴人未據上訴，不在本院審理範圍）。

- 二、上訴人則以：被上訴人依國有非公用財產委託經營實施要點第5點之1第1項第6款規定已同意自行排除他人即上訴人占用土地情形，則國產署依約並無將000等2筆土地交付被上訴人占有、使用、收益之義務，被上訴人無從依民法第242條規定代位國產署請求上訴人返還000等2筆土地。又兩造曾於106年1月24日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定被上訴人同意支付新臺幣（下同）1,000萬元予上訴人，作為地上

物拆除及遷移淨空系爭土地及同段000-4、000-6、907-1地號土地之補償金，上訴人於同年8月21日另立承諾書（下稱系爭承諾書），承諾於同年11月30日前將報廢車輛遷移淨空及地上物拆除、將土地點交歸還被上訴人，並檢附200萬元擔保支票，被上訴人應依該協議主張權利，不得為本件請求。縱得為本件請求，惟被上訴人未依約給付土地補償金，上訴人亦有繳納使用補償金予國產署，並無返還土地之義務；況系爭土地附近並不繁榮，原判決以申報地價年息6%計算暉凱公司占用A之1部分相當於租金之不當得利，顯屬過高等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判命暉凱公司應將A之1地上物移除，並將A之1部分土地騰空返還予被上訴人，暨給付被上訴人108萬7,639元，及自110年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年4月7日起至移除前開地上物並騰空返還土地之日止，按月給付1萬5,422元；暉凱公司、黃日昇應分別將A之2、B地上物移除，並各將A之2、B部分土地騰空返還予國產署及財政局，由被上訴人代為受領，上訴人就其敗訴部分提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第178至180頁）：

(一)兩造不爭執事項：

1. 000等2筆土地為被上訴人所有；000等2筆土地為中華民國、臺中市共有，應有部分均各100分之85、100分之15，管理者分別為國產署、財政局。
2. 被上訴人與國產署於104年10月8日簽立國有非公用財產委託經營契約（下稱系爭委營契約），約定國產署委託被上訴人經營使用含000之0地號土地在內之分割前000地號土地，系爭委營契約有效期間自104年10月8日起至114年7月7日止。

- 3.兩造於106年1月24日簽立系爭協議書，約定被上訴人同意支付1,000萬元予上訴人，作為拆除、遷移淨空坐落系爭土地及同段000之0、000之0、000之0地號土地上之地上物及報廢車輛之補償金，被上訴人於簽約時簽發發票日為同年月31日之200萬元支票予上訴人作為擔保。
- 4.系爭協議書第5條約定完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業期限為106年3月30日。
- 5.上訴人嗣於106年8月21日簽立系爭承諾書，承諾於同年11月30日前將報廢車輛全部遷移淨空及拆除地上物、將土地點交歸還被上訴人，並檢附發票日為同年11月30日、面額200萬元之擔保支票予被上訴人，承諾倘未按期完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業時，被上訴人除沒收擔保金且不再支付拆遷補償金800萬元外，並得依無主廢棄物委請環保公司清除。
- 6.暉凱公司占有000等2筆土地如附表一所示、占有000等2筆土地如附表二編號1至5所示，並在其上堆置或搭蓋附表一、附表二編號1至5所示地上物；黃日昇占有000-0地號土地如原判決附圖一編號B部分，並在其上堆置附表二編號6所示地上物。

(二)本件爭點：

- 1.被上訴人依民法第767條第1項、第821條、第242條規定，請求上訴人移除上開不爭執事項6所示地上物，並將000等2筆土地返還被上訴人、000等2筆土地返還國產署及財政局，由被上訴人代為受領，有無理由？
 - (1)國產署依系爭委營契約有無負有將000等2筆土地交付被上訴人占有、使用、收益之義務？
 - (2)被上訴人是否應依系爭協議書請求，不得依民法第767條第1項、第821條、第242條規定請求上訴人返還土地？
- 2.被上訴人依民法第179條規定，請求暉凱公司給付占用000等2筆土地相當租金之不當得利，以前開土地之申報地價年息6%為計算標準是否過高？

五、得心證之理由：

(一)被上訴人依民法第767條第1項、第821條、第242條規定，請求上訴人移除上開不爭執事項6所示地上物，並將000等2筆土地返還被上訴人、000等2筆土地返還國產署及財政局，由被上訴人代為受領，為有理由：

- 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。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨參照）。查000等2筆土地為被上訴人所有，000等2筆土地為中國民國、臺中市共有，管理機關分別為國產署、財政局，上訴人占有系爭土地如上開不爭執事項6所示等情，為兩造所不爭執，堪信為真。上訴人既爭執被上訴人不得為本件請求，自應就其有占用系爭土地正當權源之事實為舉證。
- 2.再按共有物之出租或出借，屬共有物之管理行為，除契約另有約定外，固應依民法第820條第1項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算（最高法院106年度台上字第100號判決參照）。查000等2筆土地為中華民國、臺中市共有，應有部分均各100分之85、100分之15，管理者分別為國產署、財政局等情，有土地登記謄本可證（見原審卷一第29至35頁）。又被上訴人與國產署於104年10月8日簽立系爭委營契約，約定國產署為增進國有非公用財產之經營效益，委託被上訴人經營使用含000之0地號土地在內之分割前000地號土地，系爭委營契約有效期間自104年10月8日起至114年7月7日止，由被上訴人支付訂約權利金及按年繳納經營權利金，有系爭委營契約可參（見原審卷一第37至57頁）。則國產署就000等2筆土地之應有部分已逾三分之二，且系爭委營契約

係為增進國有非公用財產之經營效益，乃屬為全體共有人管理共有物之意思，自係基於管理共有物意思所為，依民法第820條第1項規定，國產署自得就000等2筆土地單獨與被上訴人簽訂系爭委營契約。

- 3.系爭委營契約第1條約定國產署提供被上訴人使用之財產如清冊記載，第4條約定被上訴人應支付國產署訂約權利金、經營權利金及履約保證金，其中經營權利金於訂約時及委營期間內之各年度第1個月繳納，是國產署依約負有將000等2筆土地交付被上訴人使用、收益之義務。上訴人雖抗辯：被上訴人依國有非公用財產委託經營實施要點第5點之1第1項第6款規定已同意自行排除他人即上訴人占用土地情形，國產署並無將000等2筆土地交付被上訴人之義務云云；惟該要點（見原審卷一第49頁）係說明委託經營之國有非公用財產不得有該點規定之情形，並未排除國產署依系爭委營契約負有將委託經營之標的即000等2筆土地交付被上訴人使用、收益之義務。是上訴人所辯，即不足採。
- 4.又按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己名義行使其權利，為民法第242條前段所明定。此項代位權行使之範圍甚廣，依同條但書及同法第243條規定意旨，凡非專屬於債務人本身之財產上權利，而以權利之保存或實行為目的之一切行為，均得為之（最高法院109年度台上字第203號判決意旨參照）。查被上訴人與國產署簽立系爭委營契約後，取得000等2筆土地之管理、使用、收益權，被上訴人依系爭委營契約對國產署即有民法第423條所定之租賃物交付請求權，而國產署自104年10月8日簽訂系爭委營契約後，並未向上訴人請求返還000等2筆土地以將土地交付被上訴人，乃係怠於行使其權利，致未能交付合於約定使用收益之000等2筆土地予被上訴人，故被上訴人為保全其依系爭委營契約所生之租賃物交付請求權，自得依民法第242條規定代位國產署，依民法第821條、第767條第1項前段及中段規定，向上訴人請求移除地上物及返還占用土地。
- 5.兩造雖曾於106年1月24日簽立系爭協議書，約定被上訴人同意支付1,000萬元予上訴人，作為拆除、遷移淨空坐落系爭

土地及同段000之0、000之0、000之0地號土地上之地上物及報廢車輛之補償金，被上訴人並於簽約時簽發發票日為同年月31日之200萬元支票予上訴人作為擔保，該協議書第5條約定完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業期限為106年3月30日；上訴人復於106年8月21日簽立系爭承諾書，承諾於同年11月30日前將報廢車輛全部遷移淨空及拆除地上物、將土地點交歸還被上訴人，並檢附面額200萬元之擔保支票，承諾倘未按期完成地上物拆除及報廢車輛遷移淨空全部作業時，被上訴人除沒收擔保金且不再支付拆遷補償金800萬元外，並得依無主廢棄物委請環保公司清除，有系爭協議書、承諾書可證（見原審卷一第69至73頁）。然系爭協議書、承諾書並無排除被上訴人依民法相關規定請求之約定，是被上訴人仍得依民法第767條第1項、第821條、第179條、第242條等規定，請求上訴人移除地上物及返還占用土地。

6. 上訴人雖抗辯被上訴人未依約給付土地補償金，上訴人亦有繳納使用補償金予國產署，並無返還土地之義務云云。惟依上訴人於原審提出之對話紀錄（見原審卷二第121至123頁），無從證明上訴人有繳納使用補償金予國產署乙事，且使用補償金乃國產署就無權占有之國有財產，依民法第179條規定向無權占有人計收之相當於租金之不當得利，不因繳納使用補償金，即取得占有使用國有財產之正當權源。又兩造簽立系爭協議書時，被上訴人固有簽發200萬元支票予上訴人作為擔保，以給付上訴人補償金之一部，然依系爭協議書之約定，上訴人負有先完成地上物拆除及報廢車輛遷移之義務，於遷移完成時被上訴人始應給付其餘補償金，上訴人並於系爭承諾書承諾倘未於期限內完成地上物拆除及報廢車輛遷移，被上訴人得沒收上訴人依系爭承諾書檢附之擔保支票，且不再支付其餘補償金800萬元。兩造均不爭執上訴人未於系爭協議書及承諾書所定期限內清空系爭土地，則被上訴人依約已無給付土地補償金之義務，上訴人不得執此抗辯無須返還土地。

- 7.上訴人復未舉證證明其占有系爭土地有合法權源，即屬無權占有。則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求暉凱公司移除A之1地上物及返還A之1部分；依民法第242條、第767條第1項前段、中段、第821條規定，代位國產署請求暉凱公司移除A之2地上物及返還A之2部分，請求黃日昇移除B地上物暨返還B部分予國產署及財政局，即屬有據。
- (二)被上訴人依民法第179條規定，請求暉凱公司給付占用000等2筆土地相當租金之不當得利，以前開土地之申報地價年息6%為計算標準，並無過高：
- 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。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號裁判參照）。000等2筆土地為被上訴人所有，暉凱公司無權占有000等2筆土地如A之1部分，致被上訴人無法使用該土地而受損害，則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還其占用000等2筆土地所受相當於租金之不當得利，即屬有據。
 - 2.再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年息10%為限。此項規定，於租用基地建築房屋之情形亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。法定地價依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。本院審酌暉凱公司占有A之1部分，係供作經營銷毀經吊扣廢棄車輛之業務使用，000等2筆土地西臨○○路，北側與○○路相鄰，○○路以西為○○○，而A之1部分僅得自臨○○路之出口進出，其餘3側因受現況現存圍牆、鐵皮屋或鐵皮圍籬阻隔無法進出，此有原審勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見原審卷一第213至214頁、第227

至241頁），參酌000等2筆土地坐落位置、四周環境、經濟用途、被上訴人所受損害、暉凱公司使用土地之情形等因素，認被上訴人請求暉凱公司占用000等2筆土地相當於租金之不當得利，以申報地價年息6%計算為適當，而000等2筆土地105年1月之申報地價為2,160元；107年1月之申報地價為2,000元；109年1月、111年1月之申報地價均為1,680元（見原審卷一第131至133、389至390頁），故被上訴人得請求暉凱公司給付起訴前5年，自105年4月7日起至110年4月6日止之不當得利為108萬7,639元【計算式（小數點下四捨五入）：①暉凱公司占用A之1部分之面積共計1835.91平方公尺（ $426.07+164.88+1244.96=1835.91$ ）。② $2,160\text{元}\times 1835.91\text{平方公尺}\times 6\%\times (269/365+1)+2,000\times 1835.91\text{平方公尺}\times 6\%\times 2+1,680\text{元}\times 1835.91\text{平方公尺}\times 6\%\times (1+96/365)=1,087,639\text{元}$ 】。

3.再關於被上訴人請求暉凱公司自起訴後，即110年4月7日起按月給付之不當得利部分，依上開計算，被上訴人得按月請求暉凱公司給付之不當得利為1萬5,422元（計算式： $1,680\text{元}\times 1835.91\text{平方公尺}\times 6\%\div 12=15,422\text{元}$ ）。惟000等2筆土地業經原法院假執行並公告於112年10月25日點交被上訴人占有，嗣被上訴人於同年11月27日將地上物均清除完畢，有被上訴人提出之陳報狀及原法院公告、陳報(四)狀及現場照片可參（見本院卷第205至207頁、第269至271頁），故被上訴人請求自110年4月7日起之不當得利，應計算至112年10月24日止，至上訴人是否有阻礙被上訴人執行，則屬二事，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條、第242條規定，請求：(一)暉凱公司應將A-1地上物移除，並將占用之A-1部分土地騰空返還予被上訴人。(二)暉凱公司應給付108萬7,639元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月16日起（見原審卷一第159頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年4月7日起至移除前項地上物並騰空返還前向土地予被上訴人即112年10月24日止，按月給付被上訴人1萬5,422元。(三)暉凱公司應將A-

2地上物移除，並將占用之A-2部分土地騰空返還予國產署及財政局，由被上訴人代為受領。(四)黃日昇應將B地上物移除，並將占用之B部分土地騰空返還予國產署及財政局，由被上訴人代為受領部分，洵屬有據，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 17 日
民事第七庭 審判長法官 陳得利
法 官 黃玉清
法 官 廖欣儀

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

被上訴人不得上訴。

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）。

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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 王麗珍

中 華 民 國 113 年 1 月 17 日

附表一（土地段別均為臺中市○○區永新段）：

編號	坐落地號	原判決附圖別	附圖編號	面積（平方公尺）	地上物種類
1	000	附圖一	A3	426.07	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹木、樹幹及枯枝
2	000	附圖二	a	164.88	銅架建築改良物
3		附圖三	A4-甲	1244.96	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹木、樹幹及枯枝

附表二（土地段別均為臺中市○○區永新段）：

編號	坐落地號	附圖別	附圖編號	面積（平方公尺）	地上物種類
1	000	附圖一	A1	10.31	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹木、樹幹及枯枝
2	000-0	附圖三	A2-甲	8242.36	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片、成堆之樹木、樹幹及枯枝
3		附圖二	b	17.01	貨櫃屋
4		附圖二	c	11.71	鐵皮搭蓋之地上物
5		附圖二	d	16.80	貨櫃屋
6		附圖一	B	19.85	廢棄車輛、輪胎、機器、零件、鐵片