

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第167號

上 訴 人

即被上訴人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 彭成青律師

被上訴人即

上 訴 人 裕豐開發食品有限公司

法定代理人 范月嬌

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年5月7日臺灣苗栗地方法院113年度重訴字第58號第一審判決各自提起上訴，本院於114年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回財政部國有財產署中區分署後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，裕豐開發食品有限公司應再給付財政部國有財產署中區分署新臺幣10萬9313元，及自民國114年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自民國114年3月1日起至返還原判決主文第一項土地之日止，按月再給付財政部國有財產署中區分署新臺幣7810元。

裕豐開發食品有限公司之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由裕豐開發食品有限公司負擔。

原判決主文第二項關於「自民國113年3月26日起」之記載應更正為「自民國114年3月26日起」。

事實及理由

壹、程序事項：

被上訴人即上訴人裕豐開發食品有限公司（下稱裕豐公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第

01 386條各款所列情形，爰依上訴人即被上訴人財政部國有財
02 產署○○分署（下稱國產署○○分署）之聲請，由其一造辯
03 論而為判決。

04 貳、實體事項：

05 一、國產署○○分署主張：坐落○○縣○○鄉○○○段000○000
06 地號土地（下合稱系爭土地）係中華民國所有，由伊管理；
07 另毗鄰系爭土地東側之未登記土地，依國有財產法第2條第2
08 項規定視為國有財產，亦為中華民國所有，而由伊管理（下
09 稱系爭未登錄國有地）。兩造曾就系爭土地簽訂國有非公用
10 財產委託經營契約（下稱系爭契約），惟系爭契約已經於民
11 國000年3月25日屆期終止，然裕豐公司未經伊同意，興建如
12 原判決附圖即○○縣○○○事務所（下稱○○○○）收件
13 文號日期000年9月25日○○00字第00000號複丈成果圖（下
14 稱附圖）所示之建物A、B、C、D、E、雨遮、高架作物（占
15 用系爭土地、未登錄國有地面積詳如附表一所示，以下合稱
16 系爭地上物），侵害中華民國之所有權，爰依民法第767條
17 第1項前段、中段，請求裕豐公司將系爭地上物除去騰空，
18 並將占用土地返還予伊。又裕豐公司使用土地受有利益，致
19 伊受有損害，伊依民法第179條規定，請求裕豐公司返還占
20 用期間相當租金之不當得利新臺幣(下同)24萬7377元本息，
21 及自000年3月1日起至返還土地之日止，按月給付伊相當於
22 租金之不當得利1萬6065元。（原審判命裕豐公司將系爭地
23 上物拆除騰空並返還占有土地，及給付國產署○區分署13萬
24 8064元本息，並自000年3月1日起至返還土地之日止，按月
25 給付8255元，駁回其餘請求。國產署○○分署對其敗訴部分
26 提起上訴）。並上訴聲明：(一)、原判決駁回國產署○○分署
27 後開第二項之訴部分廢棄。(二)、上開廢棄部分，裕豐公司應
28 再給付國產署○區分署10萬9313元，及自000年0月26日起至
29 清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自000年0月1日起
30 至返還土地之日止，按月再給付國產署○○分署7810元。

31 二、裕豐公司未於言詞辯論期日到場，僅於民事聲明上訴狀為上

01 訴聲明：(一)、原判決不利裕豐公司部分廢棄。(二)、前項廢棄
02 部分，國產署○○區分署在第一審之訴及假執行之聲請均駁
03 回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
07 段及中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之
08 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
09 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
10 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
11 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
12 台上字第1552號判決意旨參照）。國產署○○分署主張系爭
13 土地及系爭未登錄國有地，均為中華民國所有而由其管理；
14 裕豐公司在系爭土地、未登錄國有地上，興建系爭地上物而
15 無權占用上開土地等節，據其提出土地建物查詢資料、地籍
16 圖查詢資料、現況照片圖、土地登記第一類謄本等件，及經
17 原審至現場勘驗作成勘驗筆錄暨現場照片，並囑託○○地政
18 作成附圖在卷可稽（見原審卷第17至21、27至29、70至71、
19 80至90、100頁）。另國產署○○分署主張兩造於101年3月
20 26日就系爭土地訂立之系爭契約，業於000年3月25日屆期而
21 終止，裕豐公司已無合法占有系爭土地之權源，並據其提出
22 系爭契約為證（見原審卷第118至130、142頁）。而關於國
23 產署○○分署前揭主張之事實，裕豐公司已於相當時期受合
24 法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民
25 事訴訟法第280條第3項本文準用第1項本文規定，視同自
26 認，自應認為真實。裕豐公司之系爭地上物既無合法權源占
27 有系爭土地、未登錄國有地，國產署○○分署依據民法第
28 767條第1項前段、中段規定，請求裕豐公司將系爭地上物拆
29 除騰空，並將占用土地返還國產署○○分署，自屬有據。

30 (二)、復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求

01 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
02 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
03 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
04 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
05 61年度台上字第1695號判決意旨參照）。再基地租金之數
06 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工
07 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
08 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價
09 年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨
10 參照）。又關於租用土地建築房屋之土地租金以不超過土地
11 申報總價額年息10%為限，土地法第105條、第97條第1項亦
12 有明文，是無權占用他人土地設置地上物之情形，依理應同
13 此解釋。而該條所謂土地價額，依同法施行法第25條規定，
14 係指法定地價而言。所謂法定地價，依土地法第148條規
15 定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言，並非指
16 平均地權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法院88年
17 度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

- 18 1、裕豐公司關於國產署○○分署主張裕豐公司自000年1月1日
19 起無權占用系爭土地、000年10月5日起無權占用系爭未登錄
20 國有地之事實（見原審卷第115頁），已於相當時期受合法
21 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民
22 事訴訟法第280條第3項本文準用第1項本文規定視同自認。
23 又關於相當於租金之不當得利計算，國產署○○分署主張系
24 爭土地應依國有非公用財產委託經營實施要點（下稱系爭委
25 託經營要點）第25條規定，以當期申報地價年息10%計算；
26 另就系爭未登錄國有地部分，則以年息5%計算。而查，依據
27 兩造簽立之系爭契約第二十條約定：本契約附件如下，並視
28 為本契約之一部分：(一)委託經營財產清冊。(二)委託經營土地
29 位置略圖一份。(三)委託經營要點一份（見原審卷第128
30 頁），可見兩造確有約定系爭委託經營要點屬契約之一部
31 分，而受該要點之拘束。而參以系爭委託經營要點第25條規

01 定：「委託機關依前點第一項限期受託人交還委託經營財
02 產，其期限最長不得超過委託經營期限屆滿、通知終止委託
03 經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起一個月。
04 受託人於該期限內僅得處理交還委託經營財產事宜，不得續
05 為經營收益。受託人未於前項期限交還委託經營財產者，委
06 託機關應自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或
07 通知收回部分委託經營財產之次日起，追收使用補償金，未
08 依限繳納者，應依民法第二百二十九條第一項請求自繳納期
09 限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。使用補償金及遲延利
10 息，除第二十三點第二項但書規定情形外，均得於受託人之
11 履約保證金中扣除。前項使用補償金按下列基準計收：(一)土
12 地以當期申報地價年息百分之十計收；未登記土地以毗鄰使
13 用性質相同之土地當期申報地價最高者年息百分之十計收。
14 (二)建築物按當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現
15 值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計
16 收。(三)雜項工作物、設備按當期委託機關帳面淨值年息百分
17 之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價
18 格年息百分之十計收」(見原審卷第134頁)，並審酌系爭
19 土地之使用分區為山坡地保育區、使用地類別為農牧用地，
20 車輛行駛約3分鐘即1.8公里可達大湖鄉之市區便利商店；又
21 裕豐公司占用土地主要係作為種植高架作物及建物，依現況
22 觀之，應屬營業使用，有土地登記第一類謄本、原審勘驗筆
23 錄、現場照片及網路資料足參(見原審卷第70至71、80至
24 90、146至148頁)；暨綜合系爭土地、未登錄國有地所在位
25 置、工商業繁榮程度、裕豐公司利用上開土地之經濟價值與
26 所受利益等一切情狀，認國產署○○分署主張系爭土地依申
27 報地價年息10%，系爭未登錄國有地依年息5%，做為計算相
28 當租金不當得利之計算基礎，尚屬適當。

29 2、又系爭土地於113年1月當期申報地價為每平方公尺710元，
30 有系爭土地第一類登記謄本在卷可稽(見原審卷第70至71
31 頁)；另系爭未登錄國有地部分，據○○地政000年0月16日

01 ○○○字第0000000000號函覆原審：因未編地號而無地籍資
02 料及申報地價資料（見原審卷第152頁）。而審酌系爭未登
03 錄土地與000地號土地毗鄰，且併為裕豐公司作為種植高架
04 作物及建物使用，則國產署○○分署主張以毗鄰之000地號
05 土地申報地價（見申報地價查詢資料附於原審卷第160、162
06 頁）計算，堪屬可採。

07 3、從而，依據裕豐公司占用系爭土地、未登錄國有地之面積、
08 期間、申報地價，及前述不當得利之計算基礎計算結果，國
09 產署○○分署依據民法第179條規定，請求裕豐公司給付相
10 當於租金之不當得利為24萬7377元；並請求自114年3月1日
11 起至返還土地之日止，按月給付1萬6065元【計算式如附表
12 二所示】，洵屬有據。

13 (三)、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
17 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
18 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
19 週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
20 前段、第203條分別定有明文。本件國產署○○分署所為請
21 求為給付無確定期限，裕豐公司應自受催告時起，負遲延責
22 任，則國產署○○分署請求自000年0月19日民事更正聲明暨
23 追加狀繕本送達裕豐公司翌日即000年0月26日（見原審卷第
24 114、140頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
25 亦屬有據。

26 四、綜上所述，國產署○○分署依據民法第767條第1項前段、中
27 段，請求裕豐公司應將系爭地上物拆除騰空，並將占有土地
28 返還予國產署○○分署；及依民法第179條規定，請求裕豐
29 公司應給付24萬7377元，及自000年3月26日起至清償日止，
30 按年息百分之5計算之利息，並自000年3月1日起至返還占有
31 土地之日止，按月給付1萬6065元，為有理由，應予准許。

01 從而，原審判決僅准許國產署○○分署請求拆除地上物、返
02 還占有土地，及不當得利其中13萬8064元本息，並自000年3
03 月1日起至返還占有土地之日止按月給付8255元部分，而就
04 其餘10萬9313元本息，並自000年3月1日起至返還占有土地
05 之日止按月給付7810元部分，為國產署○○分署敗訴判決，
06 即有未洽，國產署○○分署上訴意旨指摘原判決此部分不
07 當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項
08 所示。裕豐公司上訴意旨指摘原審為其敗訴判決部分不當，
09 求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本判決所命再給付
10 部分，金額未逾150萬元，無假執行宣告之必要，原審駁回
11 此部分假執行之聲請，理由雖有不同，結論並無二致，仍予
12 維持。另原判決主文第2項關於法定遲延利息起算日記載
13 「自民國113年3月26日」顯屬誤載，應予更正如主文第5項
14 所示。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
16 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
17 論述，附此敘明。

18 六、據上論結，本件國產署○○分署之上訴為有理由，裕豐公司
19 之上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日

21 民事第九庭 審判長法官 吳崇道

22 法官 林孟和

23 法官 李慧瑜

24 正本係照原本作成。

25 裕豐開發食品有限公司得上訴。

26 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
27 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
28 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

29 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
30 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
31 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文

01 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02

書記官 陳秀鳳

03 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日

04 附表一：

05

編號	附圖代碼	占有○○縣○○鄉○○段○地地號	占有面積 (平方公尺)
1	建物A	000地號	85.78
2	建物B	000地號	875.66
3	建物C	000地號	749.42
4	建物D	000地號	11.02
		未登記國有地	22.54
5	建物E	000地號	65.46
		未登記國有地	27.01
6	雨遮	000地號	17.82
7	高架作物	000地號	358.86
		000地號	476.57
		未登記國有地	100.05

06 附表二：

07

編號	土地	占用面積(平方公尺)	占用期間	申報地價/平方公尺	年息	每月不當得利(元以下四捨五入)	月/日數	占用期間不當得利
1	000地號	2087.54	000年1月至000年2月	710元	10%	1萬2351元	14月	17萬2914元
2	000地號	553.05	000年1月至000年2月	710元	10%	3272元	14月	4萬5808元
3	未登錄國有地	149.6	000年10月5日至000年12月	700元	5%	436元	2月27日	1251元

(續上頁)

01

			000年1月至 000年2月	710元	5%	442元	62月	2萬7404元
						1萬6065 元		24萬7377元