

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1220號

原告 國防部政治作戰局

法定代理人 簡士偉

原告 國防部軍備局

法定代理人 吳慶昌

上二人共同

訴訟代理人 徐克銘律師

複代理人 殷樂律師

被告 馳特有限公司

法定代理人 李郁珊

訴訟代理人 謝進益律師

複代理人 陳宥任律師

被告 仟溢環保有限公司

法定代理人 吳世忠

上二人共同

訴訟代理人 簡嘉宏律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告馳特有限公司應將如附表一、二、三「複丈成果圖」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地交還予原告國防部政治作戰局、國防部軍備局。

被告仟溢環保有限公司應給付原告國防部政治作戰局新臺幣壹佰柒拾萬柒仟參佰零伍元，及自民國一一〇年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五算之利息。

01 被告馳特有限公司應自民國一一〇年四月一日起至交還附表一所
02 示土地之日止，按月給付原告國防部政治作戰局新臺幣肆萬捌仟
03 零玖拾元。

04 被告馳特有限公司應給付原告國防部政治作戰局新臺幣壹佰肆拾
05 萬捌仟玖佰柒拾陸元，及自民國一〇九年十一月二十八日起至清
06 償日止，按週年利率百分之五算之利息。暨自民國一〇九年十一
07 月二十八日起至交還附表二所示土地之日止，按月給付原告國防
08 部政治作戰局新臺幣肆萬玖仟零伍拾元。

09 被告馳特有限公司應給付原告國防部軍備局新臺幣參拾壹萬參仟
10 伍佰柒拾陸元，及自民國一〇九年十一月二十八日起至清償日
11 止，按週年利率百分之五算之利息。暨自民國一〇九年十一月二
12 十八日起至交還附表三所示土地之日止，按月給付原告國防部軍
13 備局新臺幣壹萬零壹佰參拾捌元。

14 原告其餘之訴駁回。

15 訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。

16 本判決第一項至第五項，於原告國防部政治作戰局、國防部軍備
17 局分別以附表一、二、三「原告供擔保金額」欄所示金額供擔保
18 後，得為假執行。但被告馳特有限公司、仟溢環保有限公司分別
19 以「被告供擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假
20 執行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
25 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項者，不在此限，民
26 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查本件
27 原告起訴時原聲明：(一)被告馳特有限公司（下稱馳特公
28 司）、仟溢環保有限公司（下稱仟溢公司）應連帶將坐落新
29 北市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭大豐段土
30 地，實際占用面積依現場勘測後之測量圖為準）上之地上物
31 拆除，並將系爭大豐段土地交還予原告國防部政治作戰局

(下稱政戰局)。被告馳特公司、仟溢公司應連帶給付原告政戰局新臺幣(下同)4,291,122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,暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭大豐段土地之日止,按月連帶給付原告政戰局139,650元;(二)被告馳特公司應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000○00000○00000地號土地(下稱系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地,實際占用面積依現場勘測後之測量圖為準)上之地上物拆除,並將系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地交還予原告政戰局。被告馳特公司應給付原告政戰局1,668,010元,及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地之日止,按月給付原告政戰局94,355元;(三)願供擔保,請准宣告假執行。嗣於民國110年8月27日以民事訴訟變更訴之聲明暨準備(三)狀變更聲明第一項、第二項為:(一)被告馳特公司、仟溢公司應連帶將系爭大豐段土地上之地上物拆除,並將系爭大豐段土地交還予原告政戰局。被告馳特公司、仟溢公司應連帶給付原告政戰局3,068,569元,及自109年11月28日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,暨自109年11月28日起至返還系爭大豐段土地之日止,按月連帶給付原告政戰局96,181元;(二)被告馳特公司應將系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地上之地上物拆除,並將系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地交還予原告政戰局。被告馳特公司應給付原告政戰局1,796,120元,及自109年11月28日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,暨自109年11月28日起至返還系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地之日止,按月給付原告政戰局98,101元(見本院卷一第329-330頁);又於110年11月15日當庭以民事訴訟追加當事人暨準備(五)狀追加原告國防部軍備局(下稱軍備局),並變更聲明第三項為:(三)被告馳特公司應將坐落於新北市○○區○○段00000○000○000地號土地(下稱系爭莊敬段371-3、371、374土地,與前開系爭莊敬段371-

01 1、371-2、371-4、374-1土地合稱系爭莊敬段土地)上之地
02 上物拆除，並將系爭莊敬段371-3、371、374土地交還予原
03 告軍備局。被告馳特公司應給付原告軍備局390,064元，及
04 自109年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息，暨自109年11月28日起至返還系爭莊敬段371-3、371、
06 374土地之日止，按月給付原告軍備局20,277元（見本院卷
07 一第415-416頁）。核原告前開所為變更、追加，係本於指
08 稱被告無權占有之同一基礎事實，或屬減縮或擴張應受判決
09 事項之聲明，自與前揭規定相符，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)系爭大豐段土地及莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地
13 為國有土地，並由原告政戰局為管理機關；系爭莊敬段371-
14 3、371、374土地同為國有土地，並由原告軍備局為管理機
15 關。詎訴外人李振育假冒陸軍第六軍團指揮部名義，將系爭
16 大豐段土地無權出租予被告仟溢及馳特公司，並將系爭莊敬
17 段土地無權出租予被告馳特公司，李振育無權與被告馳特公
18 司、仟溢公司簽立之租約，原告事後亦不承認，故被告馳特
19 公司、仟溢公司占有系爭大豐段及莊敬段土地並不具任何正
20 當合法權源，屬無權占有，而現系爭大豐段土地由被告仟溢
21 公司及馳特公司占有作為經營停車場之用，系爭莊敬段土地
22 則由被告馳特公司占有作為經營停車場之用，渠等自應拆除
23 地上物並將土地返還原告，且應給付原告相當於租金之不當
24 得利或損害賠償。

25 (二)被告無權占有系爭大豐段、莊敬段土地，無法律上原因受有
26 相當於租金之利益，致中華民國不能立於土地所有人地位享
27 有租金利益而受有損害；且被告無權占有之行為，亦屬因故
28 意或過失共同侵害中華民國對於系爭大豐段、莊敬段土地之
29 所有權，原告自得以管理機關之地位依侵權行為損害賠償、
30 不當得利法律關係請求被告賠償所受損害或返還相當於租金
31 之不當得利。又系爭大豐段、莊敬段土地為中華民國所有並

01 以原告為管理機關，核屬公有土地，依平均地權條例第21條
02 之規定，計算被告無權占有系爭大豐段、莊敬段土地所生相
03 當於租金之不當得利或損害時，應以「公告地價」計算之。

04 1.系爭大豐段土地位處新北市新店區二十張路60巷，附近為靜
05 謐住宅區之高度開發區域，鄰近捷運大坪林站，交通便利，
06 且周遭有新店耕莘醫院、耕莘健康管理專科學校、大豐國小
07 等設施，生活機能優良，土地利用價值極高，審酌土地所處
08 位置及附近工商業繁榮程度等情，應認按系爭大豐段土地受
09 無權占有面積及歷年公告地價計算總價之「年息10%」核定
10 被告應連帶給付之相當於租金不當得利數額，方為適當。另
11 系爭大豐段土地受被告無權占有之始日為107年4月1日，被
12 告仟溢公司、馳特公司最後收受起訴狀繕本送達之日為109
13 年11月27日；又系爭大豐段土地遭占有作為停車場之面積為
14 341.47平方公尺，依附表一每平方公尺之申報地價按年息
15 10%計算，被告馳特公司、仟溢公司自107年4月1日起至109
16 年11月27日止之占用期間，應連帶給付原告政戰局
17 3,068,569元，並應自起訴狀繕本送達翌日即109年11月28日
18 起每月給付相當於租金之不當得利或損害賠償96,181元。

19 2.系爭莊敬段土地位處新北市新店區復興路、秀朗大橋、新北
20 市中和區景平路等主要道路附近，鄰近捷運站，交通極為便
21 捷，且周遭環境尚有臺北慈濟醫院、新北市私立莊敬高級工
22 業家事職業學校、國家人權博物館等設施，生活機能優良，
23 土地利用價值極高，審酌土地所處位置及附近工商業繁榮程
24 度等情，應認系爭莊敬段土地受無權占有面積及歷年公告地
25 價計算總價之「年息10%」核定被告馳特公司應給付之相當
26 於租金不當得利數額，方為適當。另系爭莊敬段371-2、
27 371-4、374-1地號土地受被告馳特公司無權占有之始日為
28 108年5月1日，系爭莊敬段371-1地號土地受被告馳特公司無
29 權占有之始日為109年1月1日，被告馳特公司收受起訴狀繕
30 本送達之日為109年11月27日；又系爭莊敬段371-1、371-
31 2、371-4、374-1土地受無權占有之面積共計488.05平方公

尺，依附表二每平方公尺之申報地價按年息10%計算被告馳特公司占有土地該期間相當於租金之不當得利或損害數額合計1,796,120元，被告馳特公司除應如數賠償，且尚應自109年11月28日起每月給付相當於租金之不當得利或損害賠償98,101元予原告政戰局。

- 3.系爭莊敬段371-3、371、374地號土地部分，被告馳特公司無權占有之始日為108年5月1日，被告馳特公司收受起訴狀繕本送達之日為109年11月27日；又系爭莊敬段371-3、371、374土地受無權占有之面積合計為106.65平方公尺，依附表三每平方公尺之申報地價按年息10%計算被告馳特公司占有土地期間相當於租金之不當得利或損害數額合計為390,064元，被告除應如數賠償，尚應自109年11月28日起每月給付相當於租金之不當得利或損害賠償20,277元予原告軍備局。

(三)爰依民法第767條第1項前段及中段、第184條第1項前段及第185條規定請求被告拆屋還地，依民法第179條或第184條第1項前段規定請求被告給付相當於租金之不當得利或損害賠償，並聲明：

- 1.被告馳特公司、仟溢公司應連帶將系爭大豐段土地上之地上物拆除，並將系爭大豐段土地交還予原告政戰局。被告馳特公司、仟溢公司應連帶給付原告政戰局3,068,569元，及自109年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月28日起至返還系爭大豐段土地之日止，按月連帶給付原告政戰局96,181元。
- 2.被告馳特公司應將系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地上之地上物拆除，並將系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地交還予原告政戰局。被告馳特公司應給付原告政戰局1,796,120元，及自109年11月28日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月28日起至返還系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地之日止，按月給付原告政戰局98,101元。

01 3.被告馳特公司應將系爭莊敬段371-3、371、374土地上之地
02 上物拆除，並將系爭莊敬段371-3、371、374土地交還予原
03 告軍備局。被告馳特公司應給付原告軍備局390,064元，及
04 自109年11月28日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，
05 暨自109年11月28日起至返還系爭莊敬段371-3、371、374土
06 地之日止，按月給付原告軍備局20,277元。

07 4.願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告仟溢公司於107年年初見系爭大豐段土地張貼陸軍第六
10 軍團指揮部招租公告，而與李振育聯絡並協商承租系爭大豐
11 段土地事宜。被告仟溢公司同意以租金總額499,767元承租
12 上開土地，租期自107年4月1日起至110年3月31日止共計2
13 年，李振育要求租金總額及履約保證金49,977元需於簽約時
14 一次付清，被告仟溢公司於107年3月至陸軍第六軍團指揮部
15 交付李振育上開費用。被告仟溢公司於同日將已蓋好公司大
16 小章之租賃契約正本交付李振育，由李振育收取後帶回完成
17 用印後，再將正本交付被告仟溢公司。而被告馳特公司係
18 110年4月1日起承租系爭大豐段土地，租期至113年3月31日
19 止。

20 (二)被告馳特公司於108年年初見系爭莊敬段371-2、371-4、
21 374-1土地張貼陸軍第六軍團指揮部招租公告，依公告上指
22 示與李振育聯絡並協商承租系爭莊敬段371-2、371-4、374-
23 1土地事宜，被告馳特公司同意以租金總額2,175,000元承
24 租，租期自108年5月1日起至115年1月31日止共計81個月，
25 李振育並要求租金總額及履約保證金217,500元需於簽約時
26 一次付清，被告馳特公司於108年11月28日至陸軍第六軍團
27 指揮部交付李振育上開費用，於同日將已蓋好公司大小章之
28 租賃契約正本交付李振育，由李振育收取後帶回完成用印
29 後，再將正本交付被告馳特公司。後於109年9月1日起被告
30 馳特公司再承租系爭莊敬段371-1土地，租金共計105,000元
31 與履約保證金10,500元。嗣被告馳特公司因承租上開土地經

營停車場，需向新北市政府申請停車場營業登記證而聯繫李振育，經李振育出具原告106年2月14日國政眷服字第1060001348號函文後，被告馳特公司即申請獲准，足認被告馳特公司相信系爭莊敬段371-2、371-4、374-1土地確實經原告委託陸軍第六軍團指揮部管理且陸軍第六軍團指揮部有出租之權利乙節確有所本。

(三)被告於109年年初遭檢調調查後，始知李振育有盜租國防部土地之情形，然被告係因信賴系爭土地所張貼陸軍第六軍團指揮部招租公告而與李振育洽談承租事宜，被告與陸軍第六軍團指揮部所簽訂之租賃契約及繳費證明，其上關防均屬真正，顯非無權代理，上開租賃契約自屬合法有效，原告自應受上開租賃契約之拘束。退步言之，縱認係李振育盜蓋關防而用印，被告亦難以查證或知悉，原告及陸軍第六軍團指揮部對於其所管理土地及所屬人員管理之重大疏失，卻由被告承擔租賃契約無效之風險，實有失公允。而原告身為系爭大豐段土地及莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地之管理人，對於所管理土地經陸軍第六軍團指揮部張貼招租公告表示原告所管理眷地開放出租，並無任何反對之表示，陸軍第六軍團指揮部於系爭租賃契約及繳費證明用印，亦為以自己之行為表示以代理權授與他人，已有民法第169條表見代理規定之適用，原告仍應負授權人責任，而受陸軍第六軍團指揮部所簽訂租賃契約之拘束。

(四)又系爭大豐段土地及莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地均為長年無人使用之空地，經濟價值偏低，原告以申報地價之年息10%計算每年相當於租金之不當得利，實屬偏高。且本件複丈成果圖所示代號C(莊敬段371-1(2))、F(371-4(1))部分之土地其上並未劃有停車格，被告以防撞錐與停車格加以區隔，並非為被告所占有使用，原告請求返還該部分之不當得利亦無理由。

(五)並聲明：

1.原告之訴駁回。

01 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告請求被告拆除系爭大豐段、莊敬段土地上之地上物，並
04 將該部分土地騰空返還予原告，有無理由？

05 1.原告政戰局主張其為系爭大豐段、系爭莊敬段371-1、371-
06 2、371-4、374-1國有土地之管理機關，原告軍備局則為系
07 爭莊敬段371-3、371、374土地之管理機關，被告仟溢公司
08 占用附表一所示之土地，被告馳特公司則占用附表一、二、
09 三所示之土地等情，業據原告提出系爭大豐段、莊敬段土地
10 登記謄本為證（見本院卷一第209-216頁、第431-435頁），
11 並經本院勘驗現場及囑託新北市新店地政事務所測量屬實，
12 製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖共2份在卷可憑（見本院卷
13 一第291頁及反面、第301-307頁），應認原告主張之事實洵
14 屬有據，堪以採信。被告馳特公司雖抗辯系爭莊敬段土地
15 中，如110年5月25日複丈成果圖所示代號C(即莊敬段371-
16 1(2)，面積26.17平方公尺)、代號F(即莊敬段371-4(1)，面
17 積4.28平方公尺)之土地其上並未劃有停車格，而係以防撞
18 錐與停車格加以區隔，故非被告馳特公司所占用云云，惟依
19 現場照片所示，上開110年5月25日複丈成果圖代號C、F之部
20 分均係在被告馳特公司經營之停車場範圍內，並以鐵皮之固
21 定物與人行道相區隔，縱因該處位於停車道入口左側，因停
22 車角度困難而未能畫成停車格使用，然仍屬停車場整體經營
23 使用之合理範圍內，應認屬被告馳特公司占用之範圍，從
24 而，被告馳特公司否認占用前開複丈成果圖代號C、F之部
25 分，不足採信，為無理由。

26 2.被告雖辯稱渠等係向陸軍第六軍團指揮部之承辦人李振育承
27 租系爭大豐段、莊敬段土地，故為有權占用，並提出招租公
28 告、繳費證明、國防部政治作戰局經營國軍老舊眷村改建總
29 冊內國軍老舊眷村土地及不適用營地租賃契約（下簡稱租賃
30 契約）、國防部政治作戰局106年2月14日國政眷服字第
31 1060001348號函文、系爭莊敬段371-2、371-4、374-1土地

01 停車場登記證、存摺內頁明細、款項繳費證明等為證（見本
02 院卷一第111至第163-2頁、第369頁、第371頁、本院卷二第
03 29-53頁）。惟查：

- 04 ①系爭大豐段、莊敬段土地之管理機關分別為原告政戰局及軍
05 備局乙節，業如前述，而原告政戰局及軍備局主張渠等從未
06 授權李振育以陸軍第六軍團之名義將系爭大豐段、莊敬段土
07 地出租予被告，李振育出具之租賃契約、國防部政治作戰局
08 106年2月14日國政眷服字第1060001348號函文等，其上之印
09 文均為李振育盜蓋，且出租程序亦於法不合乙節，業據原告
10 提出國軍老舊眷村改建總冊內國有土地委託管理經營改良利
11 用租賃及借用作業要點（下稱系爭作業要點）、李振育於另
12 案中之調查洽談紀要等為證（見本院卷一第187-190頁、第
13 223-225頁），而由前開調查洽談既要之內容觀之，李振育
14 於另案調查中已坦承曾有盜蓋公印文而涉及刑事不法犯罪之
15 事，再依系爭作業要點第7點之規定可知，眷改土地出租之
16 方式包括標租及逕予出租，標租需先行公告14日，並公告標
17 租標的之面積、位置等資訊，且投標者需擬具計畫書予原告
18 政戰局備查，倘無人投標或未能決標時或符合第7點第2項之
19 其他情形者，始能逕予出租，惟逕予出租時，承租者仍須擬
20 具租用計畫書交付備查，而本件系爭大豐段、莊敬段土地亦
21 需適用系爭作業要點之規定，採行標租或逕予出租之方式為
22 之，而無由李振育一人與被告逕行訂立租賃契約之可能，況
23 系爭作業要點係公開可查詢之資訊，任何人均得輕易自網路
24 上搜尋而得，並無獲取之困難，被告既經營停車場事業，對
25 於相關資訊之掌握更應優於一般民眾，應得輕易察覺本案承
26 租過程悖於正當程序之處，故其辯稱相信李振育所提資料，
27 認李振育有權代表陸軍第六軍團出租系爭大豐段、莊敬段土
28 地云云，實難逕信。被告雖再辯稱渠等因李振育交付之國防
29 部政治作戰局106年2月14日國政眷服字第1060001348號函
30 文，其上載明授權陸軍第六軍團指揮部辦理國軍老舊眷村管
31 理業務，因而相信李振育、國防部陸軍第六軍團確有獲得授

01 權云云，惟觀諸該函文之內容，雖以國防部政治作戰局之名
02 義發出，並記載正本發給陸軍第六軍團指揮部等單位，然其
03 上卻蓋用「陸軍第六軍團指揮部」之印文，而非國防部政治
04 作戰局之印文，顯然名實不符，而可輕易辨識該函文非屬真
05 正；佐以依被告馳特公司自陳：被告馳特公司承租系爭莊敬
06 段371-1、371-2、371-4、374-1土地，租期自108年4月1日
07 起至111年3月31日止，共交付現金1,155,000元予李振育，
08 因租期延長至112年9月30日之故，再交付440,000租金及押
09 租金予李振育；嗣被告馳特公司再承租系爭莊敬段371-1地
10 號土地後，將剩餘租金913,000元交付李振育（見本院卷二
11 第25-27頁）；被告仟溢公司則稱：其承租系爭大豐段土
12 地，於107年3月14日依李振育之要求交付現金450,000元，
13 嗣於同年月28日再交付現金99,744元等語（見本院卷二第
14 47-49頁），足見被告就承租系爭大豐段、莊敬段土地一
15 事，均係直接交付現金予李振育個人而非匯款至機關，此舉
16 已顯然悖於常情，被告既為經營停車場事業之公司，又豈能
17 不生疑竇，是被告辯稱相信李振育獲得授權而與之訂約，就
18 系爭大豐段、莊敬段土地之使用具有正當權源乙節，實難認
19 可採。至被告雖提出臺灣桃園地方檢察署檢察官110年度偵
20 字第39223號不起訴處分書，並稱依據不起訴處分書之內容
21 足認被告非以不合法方式承租系爭大豐段、莊敬段土地等語
22 （見本院卷一第637-641頁），惟上開不起訴處分書係原告
23 政戰局對被告馳特公司法定代理人提起竊佔之告訴，核與原
24 告政戰局、軍備局有無授權李振育代表陸軍第六軍團出租系
25 爭大豐段、莊敬段土地無涉，本院自不受上開不起訴處分書
26 內容之拘束，併此敘明。

27 ②被告再稱李振育所蓋用之關防印信均屬真正，又出具國防部
28 政治作戰局106年2月14日國政眷服字第1060001348號函文予
29 被告馳特公司總經理林子謙，用以表示系爭莊敬段371-1、
30 371-2、371-4、374-1地號經原告委託陸軍第六軍團指揮部
31 管理，陸軍第六軍團指揮部即有出租之權利，且原告管理之

土地經張貼公告表示經陸軍第六軍團指揮部招租，原告亦無任何反對之表示，足認原告有授與代理權與陸軍第六軍團指揮部，而有民法第169條表見代理規定之適用等語。惟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條前段定有明文。第按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民法第169條前段定有明文。是以本人應負表見代理之責任，必須於該當法律行為發生前或後，有表見事實之外觀存在，且第三人係善意無過失者，始足當之。而所謂由自己之行為表示以代理權授與他人，係指無代理權人以本人名義為法律行為，惟具有使第三人信賴其具有代理權之權利外觀（表見事實），為保護交易安全，而令本人負授權人責任。又所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，以本人實際知其事實為前提，其主張本人知此事實者，應負舉證之責。故被告抗辯本件有表見代理之適用，自應就原告以自己行為表示代理權授與他人及原告知悉他人表示為代理人之事實負舉證之責。然查，被告所稱系爭大豐段、莊敬段之招租公告，其上署名即為「陸軍第六軍團指揮部」，而非原告政戰局或軍備局，且被告提出之國防部政治作戰局106年2月14日國政眷服字第1060001348號函文亦有關防用印錯誤之處，業經本院認定如前，再依被告所述，本件均係李振育與渠等接洽租賃相關事宜，包含租賃契約之簽訂、交付租金等，自難認原告有何授與代理權之表見事實存在，況本件承租系爭大豐段、莊敬段土地之過程，有前開諸多悖於常情之處，亦難謂被告為善意無過失，從而，被告抗辯本件有表見代理之適用，亦屬無據，為無理由。

- 3.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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。查，系爭大豐段、莊敬段土地既為國有土地，並由原告負責管理，被告馳

01 特公司現占用系爭大豐段、莊敬段土地如附表一、二、三所
02 示之位置（系爭大豐段部分面積共341.47平方公尺、系爭莊
03 敬段部分，面積共594.7平方公尺），並無法律上之原因，
04 而為無權占有，則原告本於民法第767條第1項之規定，訴
05 請被告馳特公司應將如附表一、二、三所示之土地地上物
06 拆除，並將土地騰空返還予原告，即屬正當，應予准許。至
07 原告主張系爭大豐段土地為被告馳特公司、仟溢公司共同占
08 用中，應由渠等共同騰空返還乙節，則為被告仟溢公司否
09 認，辯稱：110年4月1日後，系爭大豐段土地即為被告馳特
10 公司承租，並提出租賃契約1份為證（見本院卷二第87-93
11 頁）；而原告前開主張僅係依據本院於現場勘驗時，被告馳
12 特公司、仟溢公司委派同一名職員到場，即驟認被告馳特公
13 司、仟溢公司共同占有系爭大豐段土地（見本院卷二第343
14 頁），並未提出其他證據為佐，尚嫌速斷，無從逕信，故被
15 告仟溢公司抗辯其非現占有人乙節，應堪採信。

16 (二)原告得以請求之相當於租金之損害，如何計算？

17 1.被告馳特公司、仟溢公司並無占有系爭大豐段、莊敬段土地
18 正當權源，既如前述，則被告馳特公司、仟溢公司受有使用
19 系爭大豐段、莊敬段土地之利益，並妨害原告對系爭大豐
20 段、莊敬段土地所有權之行使，原告依民法第179條規定請
21 求被告馳特公司、仟溢公司返還相當於租金之不當得利，自
22 無不合。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
23 物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明
24 文，此項規定於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦
25 有明文。其次，所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有
26 人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公
27 告期間申報地價者，以公告地價（並非公告現值）80%為其
28 申報地價。公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，
29 免予申報。土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地
30 權條例第21條分別定有明文，故土地法第97條第1項所謂之
31 申報地價，即指該土地之申報地價而言，其為公有土地者，

則以公告地價為申報地價。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非一律依照申報地價年息10%計算之，尚須斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益及社會情感等情事而為決定。且參以占用國有土地，供房地或基地使用，土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之5計收(見國有非公用不動產使用補償金計收基準表項次一)。本件系爭大豐段、莊敬段土地，鄰近捷運站，商業活動熱絡，生活機能尚稱完備，本院審酌系爭大豐段、莊敬段土地之坐落位置、經濟用途及使用狀況等一切情狀，認原告就系爭大豐段、莊敬段請求以土地申報地價年息百分之10計算其相當於租金之不當得利，並非適當，應以年息百分之5計算，較為公允。

2.系爭大豐段土地部分：

被告仟溢公司自107年4月1日起至110年3月31日止，占用系爭大豐段土地，自110年4月1日起則由被告馳特公司占用乙節，為被告於本院審理時陳述明確(見本院卷二第343頁)，核與被告提出之租賃契約內容相符(見本院卷二第88頁)，本件既無證據證明被告馳特公司與仟溢公司係共同占用系爭大豐段土地，則應認被告馳特公司、仟溢公司前開陳述內容可採，而系爭大豐段土地遭占用部分面積如附表一「複丈成果圖」欄所示，共計341.47平方公尺，每平方公尺之申報地價分別亦如附表一所示，此有公告地價查詢資料1份在卷可憑(見本院卷一第71-74頁)，則被告仟溢公司自107年7月1日起至110年3月31日止應給付原告政戰局1,707,305元(詳細計算式如附表一)之相當於租金之不當得利。另原告政戰局亦得向被告馳特公司請求自110年4月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付48,090元(詳細計算式如附表一)相當於租金之不當得利，逾此範圍之請求，則屬無據。

3.系爭莊敬段371-1、371-2、371-4、374-1土地部分：

被告馳特公司自108年5月1日起占有如附表二所示之土地，

面積如附表二「複丈成果圖」欄所示，共計488.05平方公尺，每平方公尺之申報地價分別亦如附表二所示，此有公告地價查詢資料1份在卷可憑（見本院卷一第75-81頁），則被告馳特公司自108年5月1日起至109年11月27日止應給付原告政戰局1,408,976元（詳細計算式如附表二）之相當於租金之不當得利，暨自109年11月28日起至騰空返還土地之日止，按月給付49,050元（詳細計算式如附表二）相當於租金之不當得利，逾此範圍之請求，則屬無據。

4.系爭莊敬段371-3、371、374土地部分：

被告馳特公司自108年5月1日起占有附表三所示之土地，面積如附表三「複丈成果圖」欄所示，共計106.65平方公尺，此為被告所不爭執（見本院卷一第572頁、本院卷二第7頁）每平方公尺之申報地價分別亦如附表三所示，此有公告地價查詢資料1份在卷可憑（見本院卷一第437-447頁），則被告馳特公司自108年5月1日起至109年11月27日止應給付原告軍備局313,576元（詳細計算式如附表三）之相當於租金之不當得利，暨自109年11月28日起至騰空返還土地之日止，按月給付10,138元（詳細計算式如附表三）相當於租金之不當得利，逾此範圍之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告政戰局、軍備局依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告馳特公司應將坐落系爭大豐段、莊敬段土地上如附表一、二、三複丈成果圖欄所示之地上物拆除，並將所占用土地騰空返還與原告政戰局、軍備局，並依民法第179條規定，請求被告仟溢公司、馳特公司各給付原告政戰局、軍備局如附表一、二、三「不當得利數額」總計欄所示之金額及分別自110年4月1日（被告仟溢公司部分）及109年11月28日起（被告馳特公司部分）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨附表一之部分自110年4月1日起、附表二、三部分自109年11月28日起至騰空返還所占用土地之日止，按月分別給付原告政戰局、軍備局各如附表一、二、三「110年4月1日起每月不當得利數額」、「109年11月28日起

01 每月不當得利數額」總計欄所示之金額，為有理由，應予准
02 許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

03 五、兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，就原告
04 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許
05 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
06 駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
08 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
09 敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 111 年 7 月 25 日

12 民事第八庭 法 官 陳威帆

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 7 月 25 日

17 書記官 黃文芳