臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第227號

上　訴　人　中國廣播股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙少康

訴訟代理人　李永裕律師

複代理人　　王怡茹律師

　　楊上德律師

被上訴人　　交通部

法定代理人　王國材

訴訟代理人　陳鵬光律師

　　曾毓君律師

上列當事人間請求給付不當得利事件，上訴人對於中華民國105年12月30日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第724號第一審判決提起上訴，經本院於110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於：㈠主文第一項命上訴人給付逾新臺幣壹億貳仟壹佰玖拾壹萬貳仟柒佰肆拾貳元，及其中新臺幣玖仟貳佰壹拾肆萬零肆佰參拾肆元自民國一０三年十二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分；㈡主文第二項命上訴人給付逾新臺幣貳仟參佰玖拾參萬柒仟貳佰玖拾柒元，及自民國一０三年十二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及各該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用，由上訴人負擔十分之九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人於本院審理中先後變更為吳宏謀、王

國材、林佳龍、王國材，業據其等分別具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈣第171、250頁、卷㈤第1頁、卷㈥第147頁）、並有總統府秘書長民國(下同)107年7月13日華總一禮字00000000000號函、（107）政字第00198號任命令、行政院107年12月4日院授人培字第00000000000號函、108年1月14日（108）政字第00044號任命令、總統府秘書長110年4月19日華總一禮字第11000037460號錄令通知等影本可稽（見本院卷㈣第251、172頁、卷㈤第3頁、卷㈥第149頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：坐落新北市○○區○○段00000、000、00000、00000、000、00000、00000、00000地號等8筆土地（下個別以地號稱之，合稱系爭板橋8筆土地）為中華民國所有，00000、000、000地號等3筆土地(按：000地號土地於92年4月7日分割增加00000、00000地號土地，000地號土地於92年9月8日分割增加00000、00000地號土地，00000地號土地再分割增加00000、00000地號土地)遭上訴人於70年6月5日不法變更管理機關為上訴人，復於74年8月5日以作價轉讓為原因，不法移轉登記為其所有，伊前向臺灣新北地方法院(下稱新北地院)訴請確認系爭板橋8筆土地為中華民國所有，並請求上訴人應將00000、000、000地號等3筆土地以作價轉讓為原因，辦理所有權人為上訴人之登記，及以管理機關變更為原因辦理所有權人為中華民國、管理者為上訴人之登記予以塗銷，另應將00000、00000地號土地於92年4月7日以分割為原因，00000、00000、00000地號等5筆土地於92年9月8日以逕為分割為原因，辦理所有權人為上訴人之登記予以塗銷，經該院於94年8月30日以93年度重訴字第382號判決伊敗訴，伊聲明不服，先後提起第二、三審上訴，經最高法院3次發回更審，本院於102年4月9日以101年度重上更㈢字第42號判決廢棄改判伊勝訴（下稱系爭板橋土地二審確定判決），上訴人聲明不服，提起上訴，嗣經最高法院於103年8

月20日以103年度台上字第1675號判決駁回其上訴確定（下稱系爭板橋土地確定判決），伊已持上開確定判決塗銷上開土地登記，惟上訴人至105年6月17日始將系爭板橋8筆土地返還予伊。又103年11月1日重測前新北市○○區○○○○段○○○○段000、00000、00000、00000、00000、00000、00000、00000、00000、000000、00000、000、00000、00000、00000、00000地號等16筆土地（下個別以地號稱之，合稱系爭八里16筆土地）前為國家所徵收，並以伊為徵收機關，應屬於中華民國所有，惟遭上訴人於60年3月20日以徵收為原因，登記為000、00000、00000、00000、000000、00000、000、00000、00000、00000、00000地號等土地所有權人（下稱60年登記），於64年間以分割轉載為原因，登記為00000、00000、00000、00000、00000地號等土地所有權人(下稱64年登記)，伊前向臺灣士林地方法院(下稱士林地院)訴請確認系爭八里16筆土地為中華民國所有(下稱㈠請求)，及上訴人應塗銷上開所有權登記(下稱㈡請求)，經該院於95年5月5日以93年度重訴字第296號判決伊就上開㈠請求勝訴，而駁回伊其餘之訴，兩造先後各自提起第二、三審上訴，經最高法院發回更審，本院於99年7月13日以97年度重上更㈠字第111號判決上訴人應將系爭八里16筆土地以徵收為原因取得所有權之登記塗銷，並駁回上訴人之上訴(下稱系爭八里土地確定判決)，上訴人聲明不服，提起上訴，嗣經最高法院於99年12月17日以99年度台上字第2345號裁定駁回其上訴確定，惟上訴人於101年4月20日始將系爭八里16筆土地遷讓返還予伊。上訴人登記為系爭板橋8筆土地及系爭八里16筆土地所有權人，既屬無效，自屬無權占有上開土地，受有相當於租金之不當得利，致中華民國受有損害，伊為管理機關，爰依民法第179條規定，以各年度土地申報地價5%為計算基礎，就系爭板橋8筆土地部分，請求上訴人給付自98年12月18日起至103年12月17日止相當於租金之不當得利共9346萬4516元，及自103年12月18日起至105年6月17日止相當於

租金之不當得利共3002萬7112元，合計1億2349萬1628元（9346萬4516元+3002萬7112元），暨其中9346萬4516元自103年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息；就系爭八里16筆土地部分，因其中00000、00000、00000、00000、00000、000000地號等6筆土地係屬公眾使用之道路及遭民眾占有，爰僅就000、00000、00000、00000、00000、000、00000、00000、00000、00000等10筆土地(下合稱系爭八里10筆土地)，請求上訴人給付自98年12月18日起至101年4月20日止相當於租金之不當得利共2425萬5993元，及自103年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息等語。原審就此部分判決上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴，至原審判決駁回被上訴人其餘請求部分，未據被上訴人聲明不服，不在本件裁判範圍內，不予贅述。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

(一)關於系爭板橋8筆土地部分：系爭板橋8筆土地之管理機關原為被上訴人，其中00000、000、00000、00000、00000地號土地之管理機關於105年8月2日變更為訴外人新北市政府文化局；000、00000地號土地之管理機關於106年1月25日變更為財政部國有財產署(下稱國產署)，故被上訴人於本件訴訟進行中喪失管領上開土地之資格，無從再以自己名義代國家行使不當得利返還請求權。又系爭板橋土地二審確定判決認定伊於74年7月25日以作價轉讓為原因，申請新北市板橋地政事務所(改制前為臺北縣板橋地政事務所，下稱板橋地政)於同年8月5日將00000、000、000地號土地所有權移轉登記為伊名義，不生物權移轉效力，伊並未取得該3筆土地之所有權，亦即僅物權行為無效，債權行為仍然有效，換言之，政府將原應給付伊前身中央廣播事業處之戰時損失補償及補助費，改以移轉系爭板橋8筆土地所有權予中央廣播事業處以為給付，經前中央財務專門委員會報經行政院轉奉前國防最高委員會第225次及

第227次常務會議核准該作價轉讓，旋發生國共內戰，繼而國民政府遷移來台，相關文件未及攜出，因此遲至74年間始辦妥所有權移轉登記，是兩造間就系爭板橋8筆土地確成立公法上或私法上之作價轉讓法律關係，退步言，被上訴人以74年6月5日交總(74)字第12102號函表示以系爭板橋8筆土地抵償政府對伊所負債務，兩造間於74年8月5日完成所有權移轉登記時成立代物清償關係，伊有權占有系爭板橋8筆土地。再退步言，伊返還不當得利之範圍，應以地上物占用土地之面積為限，而系爭板橋8筆土地上之地上物主要為：㈠「臺北放送局板橋放送所」市定古蹟(包括新北市○○區○○段0000○號建物〈下稱0000建號建物〉、未辦建物第1次所有權登記之稅籍編號00000000000建物，門牌號碼均為新北市○○區○○路000巷00號，及水池，下合稱板橋放送所)、㈡員工宿舍(包括新北市○○區○○段0000○號建物〈門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0弄0號，下稱0000建號建物〉、同段0000建號建物〈門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0弄0號，下稱0000建號建物〉，下合稱員工宿舍)及㈢其他地上物(包括新北市○○區○○段0000○號建物〈門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號，下稱0000建號建物〉、未辦建物第1次所有權登記之稅籍編號00000000000、00000000000、00000000000建物)等3部分，就㈠板橋放送所部分，被上訴人於103年12月16日發函通知伊拆除地上物，伊旋即於103年12月23日函請被上訴人協助配合拆除相關事宜，惟被上訴人遲至103年12月31日始回覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至103年12月31日，並非無權占有，不構成不當得利，又板橋放送所於104年1月6日進入古蹟指定之審查程序而為暫定古蹟後，被上訴人指示伊善盡管理維護責任，甚且於104年7月17日函建請伊贈與新北市政府，嗣新北市政府於104年8月5日公告板橋放送所為市定古蹟，伊乃於105年3月8日將系爭板橋8筆土地上之全部地

上物贈與新北市，並於105年3月29日完成所有權移轉登記，故伊於104年1月6日起係依被上訴人指示及基於公益目的履行文化資產保存法所定之義務，並未獲取私法上利益，自不構成不當得利；就㈡員工宿舍部分，被上訴人於104年1月15日函指示伊將員工宿舍贈與新北市政府後，伊即未再使用收益員工宿舍，退步言，伊先後於103年12月23日、104年1月6日、104年7月21日、104年8月4日函請被上訴人協助配合拆除相關事宜，惟被上訴人分別遲至103年12月31日、104年1月13日、104年7月23日、104年8月11日始回覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至12月31日、104年1月6日至1月13日、104年7月21日至7月23日及104年8月4日至8月11日，並非無權占有，不構成不當得利，又員工宿舍已於104年12月29日辦理滅失登記，伊於斯時起即不可能再使用收益員工宿舍，故被上訴人請求算至105年6月17日相當於租金之不當得利，顯有未洽；就㈢其他地上物部分，伊先後於103年12月23日、104年1月6日函請被上訴人協助配合拆除相關事宜，惟被上訴人分別遲至103年12月31日、104年1月13日始回覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至12月31日、104年1月6日至1月13日，並非無權占有，不構成不當得利，又被上訴人於104年8月4日始發函向伊表示其他地上物非暫定古蹟，請伊自行處理，故伊於104年1月6日至8月4日無法拆除其他地上物，係因古蹟範圍不明確所致，而伊於104年8月11日起一再請求被上訴人配合拆除其他地上物相關事宜，被上訴人於104年10月16日始發函通知伊暫緩拆除，嗣伊於105年3月29日將其他地上物以贈與為原因移轉登記予新北市，故伊於104年1月6日起至105年3月28日止亦無不當得利情事，至伊於104年12月29日起已不可能再使用收益其他地上物，故被上訴人請求算至105年6月17日相當於租金之不當得利，自有未洽。縱認被上訴人之請求有理由，惟伊於99年9月1日起至103年8月31日止，將000

、00000、000地號土地出租予訴外人長崎駐車開發股份有限公司(下稱長崎公司)作為停車場使用，僅獲取租金總額442萬7500元之利益，況系爭板橋8筆土地上之地上物內部有多處漏水、破損，並無任何經濟價值，被上訴人請求相當於租金之不當得利應以申報地價年息1%計算，至多以申報地價年息2.5%計算等語。

(二)關於系爭八里10筆土地部分：系爭八里10筆土地之管理機關原為被上訴人，然其中000、00000、00000、000、00000、00000地號土地於102年8月5日變更管理機關為國產署(改制前為財政部國有財產局)；00000、00000、00000、00000地號土地於102年3月21日以區段徵收為原因登記為新北市所有，故被上訴人於104年6月15日起訴時，已非系爭八里10筆土地之管理機關，無實施本件訴訟之權能，欠缺當事人適格。又伊為系爭八里10筆土地之需用土地人，於政府發放徵收補償費完竣時，即由伊當然取得所有權，不以完成登記為取得所有權之要件，且徵收執行機關即改制前臺北縣政府於56年間囑託臺北縣淡水地政事務所(改制後為新北市淡水地政事務所，下稱淡水地政)將系爭八里10筆土地辦理徵收登記為伊所有時，業經淡水地政形式審查符合土地登記規則相關規定，系爭八里土地確定判決竟認該徵收登記無效，自屬違背法令，伊不受拘束，而被上訴人為徵收機關，兩造間存在函請徵收之公法上法律關係，伊有權占有系爭八里10筆土地。退步言，伊於85、86年間起，即未使用系爭八里10筆土地，縱認伊因所有地上物坐落其上而構成占有，占有部分亦僅為地上物坐落之土地，並非系爭八里10筆土地之全部。再退步言，坐落000地號土地上之同小段00建號建物(門牌號碼新北市○○區○○路0000號，下稱00建號建物)，及坐落000、000地號土地上之同小段00建號建物(門牌號碼同為新北市○○區○○路0000號，下稱00建號建物)之所有權人原為中華民國，管理機關為被上訴人，訴外人財團法人中央廣播電台

(下稱中央廣播電台)於93年10月8日以贈與為原因取得上開兩建物之所有權，伊於被上訴人請求期間(即98年12月18日至101年4月20日)並未占有上開兩建物坐落之基地，且伊於99年12月17日至100年9月13日期間配合被上訴人指示未拆除地上物，乃經被上訴人同意占有系爭八里10筆土地，無不當得利之問題，至被上訴人於100年9月13日同意系爭八里10筆土地上之圍牆(面積93.45平方公尺)不予拆除，伊於同日拋棄圍牆所有權，故伊於斯日起已非圍牆之所有權人，並未管領及支配圍牆，亦不負返還不當得利之義務。另伊於100年12月8日發函通知被上訴人協助辦理拆除地上物相關事項，被上訴人遲至100年12月14日始回覆，伊復於100年12月21日函請被上訴人於土地使用權同意書用印後擲交予伊，被上訴人遲至100年12月22日始回覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即100年12月8日至同年月14日、100年12月21日至同年月22日，並非無權占有，不構成不當得利。再者，伊所有坐落系爭八里10筆土地上之地上物老舊不堪使用，並無任何經濟利用價值，伊於被上訴人請求期間並未使用收益該等地上物坐落之基地，自不發生返還不當得利之問題，退步言，被上訴人請求以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，顯有未洽，應以申報地價年息0.5%計算，方屬允當等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決關於不利上訴人部分廢棄；㈡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。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷㈣第220頁）：

(一)系爭板橋8筆土地原登記為中華民國所有，上訴人於70年6月5日以管理機關變更為原因，將00000、000、000地號等3筆土地辦理所有權人中華民國、管理者為上訴人之登記，復於74年8月5日以作價轉讓為原因，辦理所有權人為上訴人之移轉登記，嗣000地號土地於92年4月7日分割增加00000、00000地號土地，000地號土地於92年9月8日分割增加00000、00000地號土地，00000地號土地再分割增加

00000、00000地號土地，均登記上訴人為所有權人，被上訴人於93年11月1日向新北地院訴請確認中華民國對系爭板橋8筆土地之所有權存在，上訴人應將上開70年6月5日、74年8月5日之登記予以塗銷，及應將上開92年4月7日、92年9月8日之所有權登記予以塗銷，經該院於94年8月30日以93年度重訴字第382號判決被上訴人敗訴，被上訴人提起上訴，經最高法院3次發回更審，本院於102年4月9日以101年度重上更㈢字第42號判決廢棄改判被上訴人勝訴，上訴人提起上訴，經最高法院於103年8月20日以103年度台上字第1675號判決駁回其上訴確定（即系爭板橋土地確定判決），嗣系爭板橋8筆土地於103年11月19日以判決塗銷為原因回復登記為中華民國所有，有本院101年度重上更㈢字第42號、最高法院103年度台上字第1675號判決、土地登記謄本及異動所引等影本可稽(見原審卷㈠第15至34頁、本院卷㈢第76至90頁)，並經本院依職權調閱上開卷宗查明屬實。

(二)上訴人於105年3月8日與新北市簽訂地上物捐(受)贈協議書，約定上訴人應將其所有坐落於系爭板橋8筆土地上之全部地上物(包括但不限於房屋、圍籬、拉線基樁、水泥地面及生長中之植物)捐贈新北市，嗣上訴人於105年3月29日以贈與為原因將0000、0000建號建物所有權移轉登記予新北市，有建物登記謄本、新北市政府文化局105年3月9日新北文資字第0000000000號函、地上物捐(受)贈協議書及異動索引等影本可稽(見原審卷㈠第182、183頁、卷㈡第32、33頁)。

(三)系爭八里16筆土地之徵收機關為被上訴人，其中000、00000、00000、00000、000000、00000、000、00000、00000、00000、00000地號土地於60年3月20日以徵收為原因登記所有權人為上訴人（即60年登記），00000、00000、00000、00000、00000地號土地於64年3月10日以分割轉載為原因登記所有權人為上訴人（即64年登記），被上

訴人前訴請確認中華民國對系爭八里16筆土地之所有權存在，及上訴人應將上開所有權登記塗銷，經士林地院於95年5月5日以93年度重訴字第296號判決確認中華民國對系爭八里16筆土地之所有權存在，而駁回被上訴人其餘之訴，兩造先後各自提起第二、三審上訴，經最高法院發回更審，本院於99年7月13日以97年度重上更㈠字第111號判決上訴人應將上開所有權登記塗銷，並駁回上訴人之上訴，上訴人提起上訴，經最高法院於99年12月17日以99年度台上字第2345號裁定駁回其上訴確定(即系爭八里土地確定判決)，被上訴人業於100年8月8日以判決塗銷為原因將系爭八里16筆土地回復登記為中華民國所有，有本院97年度重上更㈠字第111號判決、最高法院99年度台上字第2345號裁定、土地登記謄本及異動索引等影本可稽(見原審卷㈠第35至43頁、本院卷㈢第91至111頁)，復經本院依職權調閱上開卷宗查明屬實。

(四)被上訴人於103年12月16日以交總字第0000000000號函請求上訴人應給付無權占有系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地相當於租金之不當得利，並請求上訴人應將系爭板橋8筆土地上之地上物拆除，及返還該土地予被上訴人，經上訴人於103年12月17日收受，有上開函文及簽收清單等影本可稽（見原審卷㈠第45至47頁）。

四、得心證之理由：

(一)被上訴人提起本件訴訟是否具當事人適格？

1.按當事人適格，乃指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格，至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺(最高法院93年度台上字第382號判決意旨參照)。又國有

財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即由使用機關行使所有人之權利，故法院對於是類財產向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年台上字第2680號裁判先例參照）。

2.查被上訴人主張系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地均為中華民國所有。而系爭板橋8筆土地於98年12月18日起至105年6月17日止(即被上訴人請求期間)，及系爭八里10筆土地於98年12月18日起至101年4月20日止(即被上訴人請求期間)之管理機關均為被上訴人，此為兩造所不爭執(見本院卷㈢第245頁背面)，則被上訴人主張本於管理機關之地位起訴，代國家行使系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地所有人之權利，請求上訴人返還上開期間因無權占有系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地所獲取相當於租金之不當得利，依前開說明，應認其提起本件訴訟之當事人適格並無欠缺。上訴人辯稱：系爭板橋8筆土地其中00000、000、00000、00000、00000地號土地於105年8月2日變更管理機關為新北市政府文化局，000、00000地號土地於106年1月25日變更管理機關為國產署；系爭八里10筆土地其中000、00000、00000、000、00000、00000地號土地於102年8月5日變更管理機關為國產署，00000、00000、00000、00000地號土地於102年3月21日以區段徵收為原因登記為新北市所有，被上訴人於104年6月15日起訴時已非系爭八里10筆土地之管理機關，且於本件訴訟程序進行中喪失管領上開板橋土地之資格，無從以自己名義代國家行使不當得利返還請求權，其提起本件訴訟欠缺當事人適格云云，洵非可採。

(二)上訴人是否無權占有系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地？

1.按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。上開規定確定判決之既判力，於判決主文所判斷之訴訟標的，始可

發生。至所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則(最高法院97年度台上字第2688號裁定意旨參照)。又為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中已經裁判者，就該法律關係即有既判力，當事人雖僅於新訴訟用作攻擊防禦方法，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判(最高法院30年渝上字第8號裁判先例參照)。

2.關於系爭板橋8筆土地部分：

⑴查被上訴人前以00000、000、000地號等3筆土地係國家接收之日產，為國有土地，00000地號土地之管理機關原為訴外人交通部台灣電信管理局（下稱電管局），000、000地號土地之管理機關原為訴外人交通部台灣郵政電信管理局（下稱郵電管理局），後輾轉分別由交通部電信總局（下稱電信總局，嗣已裁撤）及被上訴人管理，惟上訴人於70年6月1日申請板橋地政於同年月5日將上開3筆土地之管理機關變更登記為上訴人，復於74年7月25日申請該地政以作價轉讓為原因，於同年8月5日將上開3筆土地移轉登記為其所有，各該登記均無效，嗣000號土地於92年4月7日分割增加00000、00000地號土地，000號土地於92年9月8日分割增加00000、00000地號土地，00000地號土地再分割增加00000、00000地號土地，並登記上訴人為所有權人，該登記亦無效，是系爭板橋8筆土地仍為國有財產，依國有財產法之規定，不得以私法人為管理機關，亦不得予以處分為由，依98年1月23日修正(自公布後6個月施行)民法(下稱修正前民法)第767條、第179條(未修正)規定，訴請確認中華民國對系爭板橋8筆土地之所有權存在，並請求上訴人應將上開70年6月5日、74年8月5日之登記予以

塗銷，及應將上開92年4月7日、92年9月8日所有權登記予以塗銷，回復登記為中華民國所有，先後經新北地院93年度重訴字第382號、本院94年度重上字第505號、最高法院96年度台上字第607號、本院96重上更㈠字第63號、最高法院98年度台上字第1758號、本院98年度重上更㈡字第132號、最高法院101年度台上字第448號、本院101年度重上更㈢字第42號及最高法院103年度台上字第1675號判決確定(見原審卷㈠第29至41頁，即系爭板橋土地確定判決)。

⑵觀諸本院101年度重上更㈢字第42號判決事實及理由欄記載：「⑴被上訴人抗辯原3筆土地已由前中央財務專門委員會報經行政院轉奉前國防最高委員會第225次、第227次常務會議核准作價轉讓予被上訴人之前身中央廣播事業處，且原3筆土地作價轉讓之預算，係在前國防最高委員會第227次常務會議之第27案中確認，行政院嗣於40年1月6日以臺(40)歲字第38號令核准中央廣播事業處接收原3筆土地，應付之價金由政府於40年度應給予之補助費中扣抵之事實，業經提出前中央財務專門委員會京（36）務貳字第0000號函手抄本影本及前國防最高委員會第225次、第227次常務會議記錄影本為證....參以財政部45年1月4日（45）臺財庫發字第00000號函....財政部74年1月10日臺財產一字第00000號函復行政院秘書處說明四....行政院74年3月7日臺74財字第0000號函....及行政院於74年12月11日以臺(74)孝授三字第00000號函....審計部於75年1月6日以(75)臺審部肆字第000000號函復上訴人(即本件被上訴人)....，被上訴人此部分之抗辯，堪信為真實。....⑷原3筆土地雖由前中央財務專門委員會報經行政院轉奉前國防最高委員會第225次及第227次常務會議核准作價轉讓予被上訴人之前身中央廣播事業處，應付價金係由中央廣播事業處為政府處理廣播事務所獲補助費中扣抵，惟臺灣光復後，政府接收日產，性質上屬於因國家權力而原始

取得財產。而我國自36年12月25日行憲後，訓政時期約法已為憲法取代，政府機關管理、處分國有財產，自應依行憲後之法定程序為之。國有財產法自58年1月27日制定施行，....非公用財產之變更、移交及接管，均須經法定程序。被上訴人之前身中國國民黨中央廣播事業處，雖派員接收包含原3筆土地在內之『臺灣日據時期各電臺產業』，核其接收行為應屬受政府委託代為接收之性質，並不因實際派員接收而取得原3筆土地之所有權。原3筆土地經政府接收日產而原始取得所有權後，並未為移轉所有權予被上訴人之意思表示....原3筆土地於35年間總登記時登記為國有，並無錯誤。則於70年6月1日變更管理者為被上訴人，復於74年8月5日以作價轉讓為原因，移轉登記為被上訴人名義，顯然違反上開規定。被上訴人抗辯原3筆土地於35年間土地總登記時誤登為國有，伊係以所有權人地位占有使用系爭土地云云，委無可採。.... ⑸被上訴人雖抗辯原管理機關、國有財產局或行政院等管理機關已同意將原3筆土地所有權登記予被上訴人云云。惟查：①....交通部73年6月5日交總(73)字第00000號函已敘明『查…坐落板橋市○○段000地號等土地均已分別由中國廣播公司花蓮臺及板橋機室使用。其中板橋機室土地之管理機關名稱業已變更為中國廣播公司名義，關於該項變更登記，謹請一併賜准追認』....；另交通部74年1月30日交總(74)字第00000號函主旨亦記載『....坐落花蓮市、板橋市，由中國廣播公司花蓮臺、板橋臺使用之國有土地，該公司函請准予補辦登記為管理機關乙案....」....可見行政院74年3月7日臺74財字第0000號函復交通部同意照辦者乃變更管理機關而非移轉所有權。....③....被上訴人於74年7月25日以作價轉讓為原因，申請板橋地政所以74板登字第33224號收件，而於同年8月5日將原3筆土地所有權移轉登記予被上訴人，其登記聲請書之聲請人欄記載：權利人為被上訴人，法定代理人為馬樹禮；義務人為中華民國，

管理機關為被上訴人，法定代理人為馬樹禮，....然馬樹禮無權代理中華民國會同被上訴人申請將原3筆土地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人申請將原3筆土地所有權移轉登記予其所有，有違土地登記規則第25條規定，其登記自有無效之原因。④....被上訴人於74年7月25日向板橋地政所申請辦理原3筆土地之所有權移轉登記時，雖曾提出財政部74年1月10日臺財產一字第00000號、行政院74年3月7日臺74財第0000號及交通部74年6月5日交總（74）字第00000號函，惟....上開各函均非原3筆土地即國有非公用財產之管理機關財政部及其所屬國有財產局所出具，且核其內容，亦難認係表明合意移轉原3筆土地所有權予被上訴人之書面物權契約。被上訴人向板橋地政所申請辦理原3筆土地之所有權移轉登記時，並未提出移轉不動產物權之書面契約，依修正前民法第760條之規定，移轉原3筆土地所有權之物權行為並未生效，被上訴人不因原3筆土地移轉登記其名義，即取得原3筆土地之所有權。....⑺綜上小結，被上訴人於74年7月25日以作價轉讓為原因，申請板橋地政所以74板登字第33224號收件，於同年8月5日將原3筆土地所有權移轉登記為其名義，不生物權移轉之效力，被上訴人並未取得原3筆土地之所有權」（見原審卷㈠第21頁背面至第26頁背面）。最高法院103年度台上字第1675號判決理由欄記載：「....行為時國有財產法第38條第1項前段、第49條至第54條....嚴格規範國有財產之承受對象及處理程序，以杜流弊，乃國有財產處理之強制規定。倘撥用（管理機關變更）、讓售（作價轉讓）之情形與上開規定要件不合，即屬違反強制規定，依法無效。查中華民國國民政府於34年10月25日接受日本投降，正式收回台灣，日本國所遺產業，均歸中華民國所有，且台灣地區嗣即不再適用日本法律，而應適用中華民國法令，則不動產所有權依法律行為所生之變動，非經登記，不生效力（民法第758條第1項規定）。原3筆土地(即0000

0、000、000地號等3筆土地)為台灣日據時期之電台產業，光復後由中華民國收歸國有，35年總登記時，即登記為國有；雖前國防最高委員會於36年間第225次及第227次常務會議決議作價轉讓與中廣事業處，然未完成作價轉讓（作價轉帳）程序，迄74年間仍未辦理移轉登記；上訴人(即本件上訴人)請求辦理管理機關變更及移轉登記時，國有財產法已公布施行，上訴人並非政府機關、或有租賃關係之直接使用人、或國營事業機關或地方公營事業機構、或舉辦公共福利事業或慈善救濟事業之社會、文化、教育、慈善、救濟團體者，原3筆土地亦非經政府提供為獎勵投資或興建國民住宅之用地，....上訴人洵無從依國有財產法之規定取得國有財產之撥用管理或所有權。電管局同意上訴人辦理原3筆土地管理機關變更登記、及行政院0000號函〈即行政院74年3月7日台七十四財字第0000號函〉同意上訴人辦理該土地之所有權移轉登記，均違反國有財產法之相關規定，自不生效力。上訴人據以辦理70年管理機關變更登記及74年所有權移轉登記，即非合法」(見原審卷㈠第33頁及背面)。是以，兩造於本件訴訟關於①上訴人於74年8月5日以作價轉讓為原因，就00000、000、000地號等3筆土地辦理所有權移轉登記予上訴人之債權行為及物權行為是否有效，②74年8月5日起至103年11月19日期間，系爭板橋8筆土地究為國有或上訴人及其前身中央廣播事業處所有之爭點，於前揭案件屬重要爭點，經兩造於該訴訟中充分進行舉證及攻防辯論後，以系爭板橋土地確定判決作成①債權及物權行為均無效、②系爭板橋8筆土地為中華民國所有之判斷，後者為該確定判決之訴訟標的法律關係，有既判力，兩造應受拘束，前者判斷並無顯然違背法令之情形，上訴人復未提出新訴訟資料足以推翻該判斷，依前開說明，有爭點效，自不許上訴人於本件為相反之主張，本院亦不得為相異之論斷，是上訴人辯稱：兩造間就系爭板橋8筆土地有公法或私法上之作價轉讓

關係存在，伊合法取得所有權，且有權占有系爭板橋8筆土地云云，委無可採。

⑶上訴人於本件訴訟進行中，復以前國防最高委員會為補償伊前身中央廣播事業管理處之戰時損失，分別於35年3月18日第185次常務會議決議、36年3月26日第225次及36年4月11日第227次常務會議決議，將00000、000、000地號等3筆土地作價轉讓予伊，惟光復後辦理土地總登記時，誤登記為國有，迄74年8月5日始辦理所有權移轉登記予伊為由，向臺灣高等行政法院起訴請求確認兩造間就系爭板橋8筆土地有作價轉讓之公法上法律關係存在，經該院於107年6月21日以106年度訴字第518號裁定(下稱518號裁定)認本件屬私權爭議，將訴訟移送至原法院，上訴人不服提起抗告，經最高行政法院於108年3月29日以108年度裁字第546號裁定認兩造間作價轉讓法律關係之爭議，屬因公法關係所生爭議，將518號裁定予以廢棄，發回臺灣高等行政法院更為審理，經該院於109年2月6日以108年度訴更一字第44號判決認00000、000、000地號等3筆土地為臺灣日治時期之電台產業，光復後為中華民國接收，36年辦理總登記時，登記為中華民國所有，係屬中華民國自日本接收之國有財產，自36年12月25日行憲後，中華民國訓政時期約法已為憲法取代，政府機關管理、處分國有財產，仍應依行憲後之法定程序為之，前國防最高委員會前開第225、227次會議決議將00000、000、000地號等3筆土地作價轉讓予上訴人之前身中央廣播事業管理處，難認已產生權利義務關係，又上訴人於74年8月5日以作價轉讓為原因辦理系爭板橋8筆土地所有權移轉登記之行為，違反當時國有財產法第38條、第50條至第54條等強制規定，而為無效，兩造間就系爭板橋8筆土地之作價轉讓權利義務關係不存在，並駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，嗣經最高行政法院於110年9月16日以109年度上字第504號判決駁回其上訴確定，有上開歷審裁定、判決影本可稽(見本院

卷㈥第597至652頁），足見兩造間就系爭板橋8筆土地不存在作價轉讓之公法上法律關係，為上開行政法院確定判決所確定之訴訟標的法律關係，具有既判力，兩造及法院均受此既判力之拘束，上訴人不得再為相反之主張，法院亦不得為反於該確定判決之認定，從而，上訴人辯稱：兩造間就系爭板橋8筆土地存在公法上之作價轉讓法律關係云云，顯非可採。

⑷按債權人受領他種給付以代原定之給付者，其債之關係消滅，民法第319條定有明文，依此規定，代物清償係一種消滅債務之方法，乃得債權人之承諾為他種給付，以代替債務人所負擔之給付，於債權人受領清償之代替物後，發生原債務消滅之效果，與清償有同一之效力，倘債務人對於債權人並未負擔債務，即與代物清償之要件不符。又代物清償為要物契約，其成立僅當事人之合意尚有未足，必須現實為他種給付，他種給付為不動產物權之設定或移轉時，非經登記不得成立代物清償(最高法院104年度台上字第1293號判決參照)。上訴人辯稱：行政院74年3月7日七十四財0000號函表示00000、000、000地號等3筆土地經核准作價轉讓，應依行政院45年1月16日(45)財字第0228號令辦理等語；被上訴人嗣於74年6月5日以交總(74)字第00000號函覆伊表示同意伊依照行政院74年3月7日七十四財0000號函辦理00000、000、000地號等3筆土地所有權移轉登記等語；行政院45年1月16日(45)財字第0228號令稱00000、000、000地號等3筆土地經前國防最高委員會第225、227次常務會議核准作價轉讓，前開227次會議決議內容，係由政府將應給付伊之款項，以00000、000、000地號等3筆土地為給付等語，表示以00000、000、000地號等3筆土地抵償政府應給付伊之債務，則兩造於74年8月5日完成上開3筆土地之所有權移轉登記時，於兩造間發生代物清償契約關係，伊有權占有系爭板橋8筆土地云云。惟查，依前開⑵、⑶所述，兩造間不存在公法上或私法上

之作價轉讓法律關係，自無代物清償可言，上訴人前開抗辯，要無可採。

3.關於系爭八里10筆土地部分：

⑴查被上訴人前以上訴人為私人公司，依法不能徵收土地，亦不得為徵收之需用土地人，行政院於55年9月5日以台五十五內6530號令，依電信法規定核准伊在新北市八里建台徵收系爭八里16筆土地，伊代表國家為徵收機關，應由國家原始取得所有權，國家僅係將上開土地交由上訴人管理使用，並無移轉所有權予上訴人之意思，故上訴人就000、00000、00000、00000、000000、00000、000、00000、00000、00000、00000地號等11筆土地所為60年登記，及就00000、00000、00000、00000、00000地號等5筆土地所為64年登記，均違反修正前民法第759條規定及國有財產法第28條有關公用財產不得移轉或讓與他人之強制規定而無效，系爭八里16筆土地仍為中華民國所有為由，向士林地院訴請確認系爭八里16筆土地為中華民國所有，並依修正前民法第767條規定請求上訴人塗銷上開所有權登記，經士林地院於95年5月5日以93年度重訴字第296號判決確認中華民國對系爭八里16筆土地之所有權存在，而駁回被上訴人其餘之訴，兩造各自提起第二審上訴，經本院於96年3月27日以95年度重上字第335號判決兩造上訴均駁回，兩造各自提起第三審上訴，經最高法院發回更審後，本院於99年7月13日以97年度重上更㈠字第111號判決上訴人應將系爭八里16筆土地以徵收為原因取得所有權之登記塗銷，並駁回上訴人之上訴，上訴人再提起上訴，經最高法院於99年12月17日以99年度台上字第2345號裁定駁回其上訴確定(即系爭八里土地確定判決，見原審卷㈠第35至43頁)。

⑵觀諸系爭八里土地確定判決之事實及理由欄記載：「....五關於交通部(即被上訴人，下同)請求確認中華民國對系爭土地(即系爭八里16筆土地，包含系爭八里10筆土地在

內，下同)之所有權存在部分：....㈡又查系爭土地在登記簿上記載之登記原因均為「徵收」及「分割轉載」（按「分割轉載」係「徵收」後之分割轉載，仍屬「徵收」）....兩造亦均不爭執交通部為系爭土地之徵收機關，且系爭土地之徵收補償費已發放完竣，則國家於系爭土地徵收完成時即原始取得系爭土地之所有權。交通部本應依當時之土地登記規則第19條....第22條....及土地法第52條.....等規定，囑託地政機關將系爭土地辦理登記為中華民國所有；然系爭土地在未登記為國有之前，即以徵收為由逕行登記中廣公司為所有權人，該「60年登記」及其後之「64年登記」，均違反修正前民法第759條非經登記不得處分其物權之禁止規定，應不發生不動產物權變動之效力，從而系爭土地仍應屬國有。㈢....需用土地人依土地法第222條、第223條、第224條聲請徵收土地並非即取得徵收土地之所有權....中廣公司於54年間要求國有財產管理機關為土地囑託登記申請時，已自承系爭土地所有權屬於國有....中廣公司並非徵收機關，其僅係需用土地人，於系爭土地徵收完成時，並不當然原始取得系爭土地之所有權，自不能以移轉登記之方式逕行登記為所有權人....再依修正前民法第759條規定，土地徵收由國家原始取得所有權，在未辦理登記為國有之前不得處分，系爭土地縱係縣政府令地政事務所逕為所有權移轉登記予中廣公司，亦應係違反強行規定而為無效。地政機關所為登記既有瑕疵而無效，法院經實體調查審理後，應不得拘泥於現在所有權之登記名義人誰屬而不得為相反之認定，真正權利人仍得主張其所有權存在而訴請確認....。㈤另查中廣公司於54年2月8日以臺廣總（34）字第29466號....於54年9月15日以臺廣芬工（54）字第30740號代電致交通部....而行政院係於54年8月2日以台五十四內5472號令示准依交通部函復『得依法徵收用地』之議辦理，並於55年9月5日以台五十五內6530號令准予徵收....足見中廣公司明知系爭土地

辦理徵收，應由國家原始取得系爭土地所有權，該公司僅係得由交通部交付管理並使用....其以『徵收』為原因登記為系爭土地所有權人，應屬違反修正前民法第759條規定，所為登記應不生效力」（見原審卷㈠第37頁背面至第40頁），是兩造於本件訴訟關於①60年登記及64年登記是否有效，及②系爭八里10筆土地於完成徵收時起至100年8月8日回復登記為國有之期間，究屬國有或上訴人所有爭點，作成①登記無效及②屬於國有之判斷，後者為系爭八里土地確定判決確定之訴訟標的法律關係，有既判力，兩造均應受拘束，前者判斷並無顯然違背法令之情形，上訴人復未提出新訴訟資料足以推翻該判斷，依前開說明，有爭點效，自不許上訴人於本件訴訟為相反之主張，本院亦不得為相異之論斷，是上訴人辯稱：伊基於徵收法律關係取得系爭八里10筆土地之所有權，占有系爭八里10筆土地具有法律上原因云云，違反系爭八里土地確定判決之爭點效，自無可採。

⑶上訴人於本件訴訟進行中，復以被上訴人擬徵收系爭八里10筆土地作為伊興建電台之用，以55年1月10日交總(55)152號呈請行政院核示，經行政院以55年9月5日台五十五內6530號令核准徵收，伊為系爭八里10筆土地徵收案之需用土地人，聲請國家徵收該等土地，於徵收補償費發放完竣後，當然取得土地所有權，兩造間存在徵收法律關係為由，依行政訴訟法第6條第1項規定，向臺灣高等行政法院訴請確認兩造間關於系爭八里10筆土地有函請徵收之公法上法律關係存在，經該院於106年12月21日以106年度訴字第530號判決認函請徵收係事實行為，並非公法上法律關係，上訴人函請徵收僅係促使國家發動徵收程序，兩造間不發生任何公法上法律關係，且上訴人訴請確認「函請徵收」之事實，發生於00年間，依當時土地法第209、222、223、224條規定，上訴人不具備需用土地人資格，縱上訴人以需用土地人之身分函請被上訴人徵收，亦不當然成為

徵收關係之需用土地人，上訴人提起該確認之訴，無受確認判決之法律上利益，並駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴，經最高行政法院於108年7月31日以108年度判字第388號判決駁回其上訴確定，有上開判決影本可稽(見本院卷㈥第11至33頁)，是兩造間就系爭八里10筆土地不存在函請徵收之公法上法律關係，係上開行政法院確定判決確定之訴訟標的法律關係，具有既判力，兩造及法院均受拘束，上訴人不得再為相反之主張，法院亦不得為反於該確定判決之認定，故上訴人猶執行政院54年8月2日台五十四內5472號令、55年9月5日台五十五內6530號令，辯稱：伊為系爭八里10筆土地徵收案之需用土地人，被上訴人為徵收機關，新北市政府為徵收執行機關，兩造間就系爭八里10筆土地成立徵收之公法上法律關係云云，委無可取。

4.綜上，兩造間就系爭板橋8筆土地不存在公法上或私法上之作價轉讓法律關係，抑或代物清償契約關係，就系爭八里10筆土地不存在徵收關係或函請徵收法律關係，且上訴人就各該土地之所有權登記均無效，各該土地始終屬於國有。準此，上訴人占有系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地，均無正當權源，自屬無權占有。

(三)被上訴人請求上訴人返還無權占有系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地相當於租金之不當得利，是否有據？數額若干？

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；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別定有明文。又不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之範圍，應以受領人所受之利益為度。另無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。次按利息、紅

利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付之請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條亦定有明文。又以無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，該他人之返還利益請求權，應適用民法第126條租金短期消滅時效期間5年之規定（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。查兩造間就系爭板橋8筆土地並無作價轉讓法律關係存在，就系爭八里10筆土地並無徵收關係或函請徵收之公法上法律關係存在，則上訴人占有使用系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地，即無正當權源，乃無法律上原因受有占用上開土地相當於租金之利益，致國家未能利用上開土地而受有損害，又被上訴人在其為各該土地之管理機關期間，於103年12月16日發函請求上訴人給付占用系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地相當於租金之不當得利，上訴人於103年12月17日收受（見原審卷㈠第45至47頁）後未置理，則被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人給付自103年12月17日起回溯5年即自98年12月18日起算相當於租金之不當得利，核屬有據。

2.關於系爭板橋8筆土地部分：

⑴被上訴人主張：上訴人於105年6月17日始將系爭板橋8筆土地返還予伊，伊得請求上訴人給付自98年12月18日起至105年6月17日止相當於租金之不當得利等語。上訴人則以前詞置辯。經查，本院於107年1月5日會同兩造及板橋地政人員至系爭板橋8筆土地履勘結果，系爭板橋8筆土地之四周興建水泥圍牆，入口設置大門，圍牆內之地上物屬於市定古蹟者，包括0000建號建物(坐落000地號土地、面積1180平方公尺)、稅籍編號00000000000建物(坐落000、00000地號土地、面積分別為192平方公尺、64平方公尺)、水池(坐落000地號土地、面積35平方公尺)；屬於其他地上物者，包括0000建號建物(坐落000地號土地、面積214平方公尺)、稅籍編號00000000000建物(坐落000地號

土地、面積104平方公尺)、稅籍編號00000000000建物(坐落000、00000地號土地，面積分別為24平方公尺、25平方公尺)、稅籍編00000000000建物(坐落000地號土地、面積9平方公尺)、匹配間3間(坐落000地號土地，面積分別為11平方公尺、16平方公尺、9平方公尺)，其餘為圍牆內空地，坐落00000(面積295平方公尺)、000(面積611平方公尺)、00000(面積281平方公尺)、00000(面積55平方公尺)、000(面積13120平方公尺)、00000(面積52平方公尺)、00000(面積295平方公尺)、00000(面積832平方公尺)地號等土地，其上劃設停車格，地上草皮係新北市政府接管後鋪設，至於員工宿舍(即0000、0000建號建物，坐落000地號土地、面積均為93.11平方公尺〈見本院卷㈢第56、60頁〉)部分，已於104年12月29日因拆除而辦妥滅失登記，有本院勘驗程序筆錄、現場照片、板橋地政107年9月18日新北板地測字第0000000000號函暨所附土地複丈成果圖、新北市政府104年8月5日新北府文資字第1041407952號公告、建物登記謄本影本及異動索引影本可稽(見原審卷㈠第186頁、卷㈡第33頁、本院卷㈢第56、60頁、卷㈣第154至167、178、179頁)，此為兩造所不爭執(見本院卷㈣第189、258至260頁)。雖上訴人辯稱：伊僅占用地上物坐落之土地云云，惟依前開三之㈠、四之㈡之2論述，及上訴人於104年8月11日函請被上訴人配合於土地使用權同意書用印時自承：系爭板橋8筆土地自始由伊使用，並未供第三人使用等語(見原審卷㈡第43頁背面)，可見上訴人先後基於行使所有權及行使因作價轉讓契約所生權利之意思，占有使用系爭板橋8筆土地全部，佐以系爭板橋8筆土地四周興建水泥圍牆，入口設置大門，已如前述，上訴人顯係排除他人之干涉，上訴人復自承：伊於89年間起至103年間止，將系爭板橋8筆土地圍牆內空地出租予他人作為收費停車場使用等語(見本院卷㈣第154頁背面、地155頁)，是系爭板橋8筆土地之全部均置於上訴人實力支配之範圍

，上訴人並非僅占用地上物坐落之土地而已，上訴人前開抗辯，為不可採。

⑵就板橋放送所(包括0000建號建物、稅籍編號00000000000建物，門牌號碼均為新北市○○區○○路000巷00號，及水池，坐落000、00000地號土地)部分：

①按105年7月27日修正前文化資產保存法(下稱修正前文化資產保存法)第17條第1、3項規定：「進入古蹟指定之審查程序者，為暫定古蹟」、「暫定古蹟於審查期間內視同古蹟，應予以管理維護；其審查期間以6個月為限。但必要時得延長1次。主管機關應於期限內完成審查，期滿失其暫定古蹟之效力」、第20條第1項規定：「古蹟之管理維護，係指下列事項：一、日常保養及定期維修。二、使用或再利用經營管理。三、防盜、防災、保險。四、緊急應變計畫之擬定。五、其他管理維護事項」、第24條規定：「古蹟經主管機關審查認因管理不當致有滅失或減損價值之虞者，主管機關得通知所有人、使用人或管理人限期改善，屆期未改善者，主管機關得逕為管理維護、修復，並徵收代履行所需費用，或強制徵收古蹟及其所定著土地」、第32條規定：「古蹟....不得遷移或拆除」、第94條第1項第1款規定：「有下列行為之一者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣20萬元以上100萬元以下罰金：一、違反第32條規定遷移或拆除古蹟」。

②查新北市政府於104年1月6日以新北府文資字第0000000000號函通知上訴人，表示板橋放送所業已進入古蹟指定之法定審查程序，自即日起為暫定古蹟，依修正前文化資產保存法第17條第1項規定，於審查期間內視同古蹟，請上訴人善盡管理維護責任等語(見原審卷㈠第120頁)。被上訴人於104年1月13日以交總字第0000000000號函通知上訴人，表示板橋放送所、噴水池及周邊3棟倉庫已進入古蹟指定之法定審查程序，列為暫定古蹟，於審查期間內視同古蹟，請上訴人本於所有權人之立場，善盡管理維護責任

等語(見原審卷㈠第123、124頁)，再於104年3月6日以交總字第0000000000號函建請上訴人將板橋放送所捐贈新北市經營管理(見原審卷㈠第211、212頁)。嗣新北市政府於104年8月5日以新北府文資字第1041407952號公告指定板橋放送所為市定古蹟(見原審卷㈠第186頁)。其後上訴人與新北市於105年3月8日簽訂地上物捐(受)贈協議書，約定由上訴人將系爭板橋8筆土地上之全部地上物贈與新北市，且有權狀及稅籍之建築物自完成移轉予新北市之日起，至遲於105年4月15日起，全部地上物衍生之權利義務概由新北市負責，而上訴人已於105年3月29日將4438建號建物所有權移轉登記予新北市，及將稅籍編號00000000000建物之納稅義務人變更為新北市(見原審卷㈡第32頁背面、第33頁、本院卷㈣第235頁)。是上訴人自104年1月6日起，依修正前文化資產保存法第17條第1項、第32條規定，就板橋放送所負有管理維護之義務，且不得遷移或拆除，則上訴人自斯時起占用板橋放送所坐落之000地號土地、00000地號土地即非無法律上原因，且上訴人於105年3月29日完成所有權移轉登記之日起，即未再占用板橋放送所坐落之土地，此為兩造所不爭執(見本院卷㈥第241頁)，是以，被上訴人就板橋放送所部分，僅得請求上訴人給付自98年12月18日起至104年1月5日止相當於租金之不當得利，逾此部分請求，難認有據，被上訴人主張：伊於103年12月16日發函催告上訴人返還系爭板橋8筆土地，上訴人直至105年6月17日始返還，板橋放送所於104年1月6日進入古蹟指定之法定審查程序而無法拆除，乃因上訴人遲延履行返還義務所致，上訴人仍應給付自104年1月6日起至105年6月17日止相當於租金之不當得利云云，為不可採。③又上訴人辯稱：伊於收受被上訴人103年12月16日催告通知後，旋即於103年12月23日函請被上訴人協助配合拆除相關事宜，被上訴人遲至103年12月31日始回覆，伊於被上訴人遲延回覆期間，並非無權占有，不構成不當

得利云云，並提出上訴人103年12月23日中廣管(103)字第000000號函(下稱103年12月23日函)、被上訴人103年12月31日交總字第0000000000號函(下稱103年12月31日函)等影本為證(見原審卷㈠第116至119頁)。惟查，被上訴人於103年12月16日以交總字第1035015825號函(下稱103年12月16日函)通知上訴人應立即將系爭板橋8筆土地上之地上物拆除，及返還無權占有土地期間相當於租金之不當得利，經上訴人於103年12月17日收受(見原審卷㈠第45至47頁)，上訴人以103年12月23日函回覆略以：「主旨：本公司將拆除新北市○○區○○段000、00000、00000、00000、000、00000、00000、00000等8筆土地上之房屋及部分圍牆，惠請貴部協助配合相關事項，以免影響拆除工程進行....」、「說明二：本公司目前已進行旨揭房屋及圍牆之拆除工程圖說繪製中，圖說完成後將需貴部出具『土地使用權同意書』等相關文件，俾本公司申辦拆除執照」(見原審卷㈠第116頁)，及被上訴人以103年12月31日函覆略以：「說明：二、關於貴公司俟旨揭房屋及圍牆之拆除工程圖說繪製完成後，需本部出具『土地使用權同意書』等文件，俾利申辦拆除執照乙節，將俟貴公司檢具相關文件函請本部用印時，再行配合辦理」(見原審卷㈠第118頁)，可知上訴人於103年12月17日收受被上訴人催告通知後，於103年12月23日回函僅係通知被上訴人其將進行系爭板橋8筆土地上之地上物拆除工程，要求被上訴人日後配合辦理，並未檢附土地使用權同意書等相關文件予被上訴人用印，被上訴人於103年12月31日函覆同意日後配合辦理，難認有何遲延回覆致上訴人未能及時拆除地上物之情事，是上訴人辯稱：伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至同年月31日，並非無權占有，不構成不當得利云云，洵非可採。

⑶就員工宿舍(包括0000、0000建號建物，門牌號碼分別為新北市○○區○○○路000巷0弄0號、同巷0弄0號，坐落

000地號土地，面積均為93.11平方公尺)部分：

①上訴人辯稱：伊以103年12月23日函通知被上訴人伊將拆除系爭板橋8筆土地上之房屋及部分圍牆，請被上訴人協助配合相關事項，以免影響拆除工程，被上訴人遲至103年12月31日始函覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至103年12月31日，並非無權占有，不構成不當得利云云。惟依前開⑶之③所述，被上訴人並無遲延回覆致上訴人未能及時拆除地上物之情事，是上訴人辯稱：伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至同年月31日，並非無權占有，不構成不當得利云云，洵非可採。

②又上訴人辯稱：伊於104年1月6日函請被上訴人協助在土地使用權同意書上用印後擲交予伊，被上訴人遲至104年1月13日始函覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即104年1月6日至104年1月13日，並非無權占有，不構成不當得利云云，固提出上訴人104年1月6日中廣管（104）字第000000號函(下稱104年1月6日函)、被上訴人104年1月13日交總字第0000000000號函(下稱104年1月13日函)等影本為證(見原審卷㈡第45、61、62頁)。惟查，被上訴人104年1月13日函記載略以：「說明：三有關貴公司為申辦拆除執照需要，請本部於土地使用權同意書用印乙節，尚有下列疑義，建請先行釐清：㈠貴公司首揭函(即104年1月6日函)稱係為『拆除執照』，惟案附土地使用權同意書則載明申請『建造執照』，似屬誤繕。㈡本案所附土地使用權同意書內所載土地標示僅敘明新北市○○區○○段000○000地號等2筆土地，是否意指00000地號等6筆土地無須出具土地使用權同意書，及其理由為何？㈢為免爭議，建請於土地使用權同意書明列貴公司所有地上物之標示(如門牌)，另請補充說明本案土地有無遭他人占用之情事？如有，後續如何處理，請一併說明」(見原審卷㈡第61、62頁)，可知上訴人104年1月6日函檢附之土地使用權同意書上誤繕用途為申請建造執照，及漏載00000、00000、00000

、00000、00000、00000地號等6筆土地暨未特定拆除之地上物之事，被上訴人以104年1月13日函請上訴人補正及釐清，難認遲誤提供協力作為，是上訴人辯稱：伊於被上訴人遲延回覆期間即104年1月6日至同年月13日，並非無權占有，不構成不當得利云云，自非可採。

③另上訴人辯稱：被上訴人於104年1月15日、2月3日建請伊將員工宿舍捐贈新北市政府後，截至員工宿舍於104年12月29日辦理滅失登記之日止，伊均未使用收益員工宿舍，被上訴人請求自104年1月15日起至104年12月29日止之不當得利，為無理由云云，固提出立法院江惠貞委員國會辦公室104年1月23日貞國一字第000000000號函暨所附104年1月15日中廣土地、地上物後續利用協調會(下稱104年1月15日協調會)會議紀錄、104年2月3日中廣板橋機室土地會勘紀錄等影本為證(見原審卷㈡第14至20頁、本院卷㈡第251頁)。惟查，上開104年1月15日協調會會議紀錄記載略以：「交通部總務司陳玉雯專門委員：....㈣有關江委員(即江惠貞立法委員)及劉議員(即劉美芳議員)為地方民政及交通等需求，提出於觀光局興建辦公廳舍前，將本案非屬暫定古蹟範圍之土地，短期提供利用乙事，為期提昇資產運用效益，本部建議於符合『國有財產法』相關規定之前提下，朝下列方式再予研議：1.『員工宿舍』坐落之土地，經地籍圖面初步判斷，位於基地之邊陲地帶，倘經現地勘查及觀光局評估結果，不影響該局未來辦公廳舍之興建計畫，得由新北市政府辦理土地撥用，並由中廣公司(即上訴人)將地上建物捐贈給新北市政府經營管理。....中國廣播股份有限公司蘇國生組長：宿舍與倉庫約為民國71年建造，但管路老舊，再利用恐需花費預算整建。有關捐贈部分，因中廣公司為營利單位，故有捐贈原則需注意，如：受贈單位須為政府機關，並以現況承受上述標的；捐贈前後期間所發生之任何費用概由受贈單位負擔；捐贈行為須經中廣公司董事會及股東會同意通過後辦理等」

、「七會議結論：㈠本案『板橋機室』8筆國有土地，刻由交通部觀光局規劃興建辦公廳舍等使用，考量後續建設期程長達數年，為提昇資產運用效益，且兼顧當地民眾之需求，於觀光局開發利用本案土地前，研議將既有『員工宿舍』....作為里民活動中心、敬老中心及停車場等短期利用。近期並由江委員國會辦公室邀集相關單位辦理現勘，以利意見整合」（見原審卷㈡第16、17頁）；104年2月3日中廣板橋機室土地會勘紀錄記載略以：「五、會勘結論：㈠為應地方設置里民活動中心、敬老中心等需求，請中廣公司將其所有『員工宿舍』(建物門牌：新北市○○區○○○路000巷0弄0○0號)捐贈新北市政府，並由該府函洽交通部同意辦理土地(○○段000地號)撥用後，函請財政部國有財產署層報行政院核定」（見本院卷㈡第251頁），可知立法委員江惠貞邀請兩造召開104年1月15日、104年2月3日協調會議，目的在於討論於系爭板橋8筆土地依法撥付新北市政府供觀光局開始興建辦公廳舍前，是否由上訴人將員工宿舍捐贈新北市政府作為里民活動中心、敬老中心等短期利用議題；參以證人即時任交通部總務司專門委員陳玉雯於原審證稱：伊有參與104年1月15日協調會，被上訴人於103年12月間發函要求上訴人拆屋還地，但新北市政府於104年1月間通知部分建物列為暫定古蹟，民意代表要求非屬暫定古蹟的員工宿舍提供地方使用。104年1月15日協調會是由江惠貞立法委員召開，會議結論是由委員辦公室做成，將員工宿舍作為里民活動中心、敬老中心並非被上訴人要使用，被上訴人當然沒有研議，伊於發言時已經表明要求上訴人拆屋還地，但民意代表希望地上物不要拆除等語(見原審卷㈡第7頁背面、第8頁)，益見被上訴人並未指示上訴人暫緩拆除地上物，且該會議僅屬討論性質，難認對於上訴人拆屋還地予被上訴人構成法律上或事實上之障礙。此外，上訴人於104年12月29日辦理員工宿舍滅失登記前，既無證據證明其有遷出並點交土地

予被上訴人之事實，自仍獲取占有土地利益，上訴人辯稱：伊於104年1月15日起至104年12月29日辦理滅失登記之日止，並未使用收益員工宿舍，不構成不當得利云云，要無可採。

④按經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有，民法第944條第2項定有明文。是關於占有期間，僅須證明前後兩時為占有者，即推定前後兩時之間，有繼續占有之事實。查系爭板橋8筆土地四周設置圍牆，上訴人對於圍牆內之土地均有事實上管領力，員工宿舍坐落於圍牆內土地，雖員工宿舍已於104年12月29日辦理滅失登記，有上訴人105年1月13日中廣管(105)字第000000號函及異動索引等影本可稽(見原審卷㈡第33頁、本院卷㈡第257頁)，惟其他地上物仍為上訴人所有，可認上訴人於斯時繼續占有使用圍牆內土地，上訴人既未提出任何證據證明有點交員工宿舍坐落之土地予被上訴人，抑或依法拋棄占有以代交付之事實，依前開規定，自應推定上訴人繼續占有該土地，則被上訴人就員工宿舍部分，請求上訴人給付自98年12月18日起至105年6月17日止相當於租金之不當得利，即屬有據。

⑤上訴人辯稱：伊於104年7月21日發函通知被上訴人將拆除員工宿舍及部分圍牆，請被上訴人協助配合相關事項，被上訴人遲至104年7月23日始函覆，伊復於104年8月4日函請被上訴人於土地使用權同意書用印後擲交予伊，被上訴人遲至104年8月11日始檢還已用印之土地使用權同意書，伊於被上訴人遲延回覆期間即104年7月21日至同年月23日、104年8月4日至同年月11日，並非無權占有，不構成不當得利云云，固提出上訴人104年7月21日中廣管（104）字第421949號函(下稱104年7月21日函)、104年8月4日中廣管（104）字第000000號函(下稱104年8月4日函)、被上訴人104年7月23日交總字第0000000000號函(下稱104年7月23日函)、104年8月11日交總字第0000000000號函(下稱

104年8月11日函)等影本為證(見本院卷㈡第256、285至287頁)。惟查，上訴人104年7月21日函記載略以：「說明三：....本公司已聯繫廠商訂於本月23日起進行該建物拆除工程，惠請貴部同意本公司及承包商等人員、機具、車輛進入旨揭土地及其毗鄰之同段000地號部分及00000、00000、00000等地號，俾利拆除清運工程進行」(見本院卷㈡第256頁背面)，被上訴人隨即以104年7月23日函覆同意辦理(見本院卷㈡第285頁)，嗣上訴人寄發104年8月4日函通知被上訴人略以：「主旨：為拆除本公司坐落貴管新北市○○區○○段000地號土地上之四層樓危險房屋(門牌：○○○路000巷0弄0號及0號)案，惠請貴部協助於土地使用權同意書用印後擲交本公司，俾申辦該房屋拆除執照」(見本院卷㈡第286頁)，被上訴人於收受後，隨即於104年8月11日檢附已用印之土地使用權同意書予上訴人(見本院卷㈡第287頁)，難認有何遲延回覆情事，上訴人前開抗辯，並非可採。

⑷就其他地上物(包括0000建號建物〈門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號〉、稅籍編號00000000000、00000000000、00000000000建物及匹配間3間，坐落000、00000地號土地)部分：

①上訴人辯稱：伊於103年12月23日發函通知被上訴人，表示將拆除系爭板橋8筆土地上之房屋及部分圍牆，請被上訴人協助配合相關事項，以免影響拆除工程，被上訴人遲至103年12月31日始函覆，伊復於104年1月6日函請被上訴人協助在土地使用權同意書上用印後擲交予伊，被上訴人遲至104年1月13日始函覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至103年12月31日、104年1月6日至104年1月13日，並非無權占有，不構成不當得利云云。惟依前開⑶之③、⑷之②所述，被上訴人並無遲延回覆致上訴人未能及時拆除地上物情事，是上訴人辯稱：伊於被上訴人遲延回覆期間即103年12月23日至同年月31日、104年1月6日

至同年月13日，並非無權占有，不構成不當得利云云，均非可採。

②又上訴人辯稱：伊於收受新北市政府於104年8月4日新北府文資字第0000000000號函(下稱104年8月4日函)以前，因古蹟範圍不明確致無法拆除其他地上物，伊於104年8月11日起表明要拆除其他地上物，但直至104年10月16日止，被上訴人無正當理由拒不配合協助，伊於104年1月6日至104年8月4日、104年8月11日至104年10月16日，並非無權占有，不構成不當得利云云，並提出新北市政府104年8月4日函、上訴人104年8月11日中廣管(104)字第000000號函(下稱104年8月11日函)、被上訴人104年10月16日交總字第0000000000號函(下稱104年10月16日函)等影本為證(見原審卷㈡第21、43、44頁、本院卷㈡第265頁)。惟依前開⑶之②所述，新北市政府104年1月6日新北府文資字第0000000000號函及被上訴人104年1月13日函內容，業已表明暫定古蹟之範圍，並未及於其他地上物。又依前開⑷之②所述，上訴人104年1月6日函有諸多誤繕及漏載情事，被上訴人並未遲誤提供協力。至上訴人於104年7月27日以中廣管(104)字第000000號函請新北市政府確定板橋放送所以外之建築物是否非暫定古蹟或古蹟(見本院卷㈡第263、264頁)，經新北市政府以104年8月4日函表示板橋放送所以外之建築物非屬暫定古蹟，請上訴人自行處理(見本院卷㈡第265頁)，不足以推認上訴人未拆除其他地上物係因暫定古蹟範圍不明確所致。從而，上訴人辯稱：伊於104年1月6日至104年8月4日並非無權占有，不構成不當得利云云，難認可採。又上訴人分別於104年8月11日、同年9月22日發函通知被上訴人將拆除其他地上物，請被上訴人協助配合於土地使用權同意書用印，被上訴人於104年10月16日函覆上訴人暫緩拆除，俟新北市政府評估結果，並確認須拆除地上物之範圍後，其再出具土地使用權同意書(見原審卷㈡第21頁)。其後上訴人與新北市於105年3

月8日簽訂地上物捐(受)贈協議書，將系爭板橋8筆土地上之全部地上物贈與新北市，嗣上訴人於105年3月29日將0000建號建物所有權移轉登記予新北市，將稅籍編號00000000000、00000000000、00000000000等建物之納稅義務人變更為新北市(見原審卷㈡第32頁背面、第33頁、本院卷㈣第235頁背面、第236頁及背面)，足見上訴人自104年8月11日起，因被上訴人希望先由新北市政府評估受贈可行性及其範圍，而未配合出具土地使用權同意書供上訴人申請拆除執照，嗣進一步指示暫緩拆除而無法履行拆屋還地義務，非無法律上之正當原因，且上訴人自105年3月29日起未占有其他地上物坐落之土地，此為兩造所不爭執(見本院卷㈥第241頁)，是以，被上訴人就其他地上物部分，僅得請求上訴人給付自98年12月18日起至104年8月11日止相當於租金之不當得利，逾此部分請求，難認有據。

⑸依前開⑵之②所述，上訴人占有圍牆內空地部分，上訴人雖於105年3月29日將全部地上物所有權或事實上處分權移轉予新北市，但上訴人並未提出任何證據證明有點交圍牆內空地予被上訴人，或依法拋棄占有以代交付等事實，依民法第944條第2項規定，自應推定上訴人繼續占有圍牆內空地，故被上訴人主張上訴人自98年12月18日起至105年6月17日止無權占有圍牆內空地，伊得請求上訴人給付上開期間相當於租金之不當得利等語，應為可採。

⑹綜上，上訴人無權占有系爭板橋8筆土地作為板橋放送所、員工宿舍、其他地上物使用，並就如附圖所示圍牆內空地為使用收益，被上訴人就板橋放送所坐落之000、00000地號土地，面積合計1471平方公尺(1180平方公尺+192平方公尺+64平方公尺+35平方公尺)部分，得請求上訴人給付自98年12月18日起至104年1月5日止相當於租金之不當得利；就員工宿舍坐落之000地號土地面積合計186.22平方公尺(93.11平方公尺X2)部分，得請求上訴人給付自98年12月18日起至105年6月17日止相當於租金之不當得利；

就無權占有其他地上物坐落之000、00000地號土地，面積合計412平方公尺(214平方公尺+104平方公尺+24平方公尺+25平方公尺+9平方公尺+11平方公尺+16平方公尺+9平方公尺)部分，得請求上訴人給付自98年12月18日起至104年8月11日止相當於租金之不當得利；就圍牆內空地，面積合計15541平方公尺(295平方公尺+611平方公尺+281平方公尺+55平方公尺+13120平方公尺+52平方公尺+295平方公尺+832平方公尺)部分，得請求上訴人給付自98年12月18日起至105年6月17日止相當於租金之不當得利。

3.關於系爭八里10筆土地部分：

⑴被上訴人主張：上訴人在系爭八里10筆土地上興建地上物11筆，並於地界設置圍牆，乃無權占用系爭八里10筆土地全部，至101年4月20日始拆除地上物及返還土地予伊，伊得請求上訴人給付自98年12月18日起至101年4月20日止相當於租金之不當得利等語。上訴人則以前詞置辯。經查，上訴人於系爭八里10筆土地上興建新北市○○區（改制前為臺北縣○○鄉○○○○○段○○○○段00○00○00○00○號等11棟建物（門牌號碼均為新北市○○區○○路00○0號，下個別以建號稱之，合稱00建號等11棟建物），並於66年12月6日辦理00至00建號建物所有權第1次登記，於75年10月8日辦理00、00建號建物所有權第1次登記，其中00、00、00、00建號建物坐落000地號土地；00建號建物坐落000、000地號土地；00至00、00、00建號建物坐落000地號土地，上訴人復於000、00000、000、00000地號土地上設置圍牆，上開建物及圍牆業經上訴人於101年4月20日拆除完畢，並於101年4月23日辦妥滅失登記，有建物登記謄本、新北市(改制前為臺北縣)淡水地政事務所(下稱淡水地政)建築改良物勘測結果、建物測量成果圖、上訴人101年4月20日中廣管(101)字第000000號函、新北市政府工務局拆除執照、附表等影本及淡水地政108年4月8

日新北淡地資字第0000000000號函暨所附人工登記簿謄本、異動索引、登記謄本可稽(見原審卷㈠第44、258、259頁、本院卷㈢第32至54頁、卷㈤第439、439至507頁)，此為兩造所不爭執(見本院卷㈡第4頁、卷㈤第29、30頁、卷㈥第433、434頁)，自堪信為真實。

㈡被上訴人主張：中央廣播電台所有之00、00建號建物坐落於000、000地號土地上，但實際上由上訴人使用，中央廣播電台受捐贈後，從未使用上開建物，上訴人應就無權占用上開建物坐落之土地負返還不當得利之責云云，並以中央廣播電台108年2月21日央廣行字第0000000000號函，其上記載：「說明：二旨揭建物(即00、00建號建物)原為中廣公司(即上訴人)所有，....於民國90年由政府依法定預算程序辦理捐贈本臺。....四旨揭受捐贈建物，因建物陳舊且本臺亦無廣播任務使用之需要，自接受捐贈之日起，即無實際使用之事實。至99年為配合交通部辦理土地交還國產署，併同辦理建物拆除。五....98年12月18日至101年4月20日期間，本臺未使用旨揭建物，亦未與中廣公司訂有契約」為憑(見本院卷㈤第113頁)。惟查，00、00建號建物於70年6月27日建築完成，並於76年9月12日辦理所有權第1次登記為中華民國所有，嗣於93年10月8日以贈與為原因移轉登記為中央廣播電台所有；00建號建物坐落000地號土地、面積101.5平方公尺，及00建號建物坐落000、000、00000地號土地，面積合計258.54平方公尺(按：00000地號土地為上訴人所有，不在系爭八里10筆土地內)，有土地、建物登記謄本及異動索引等影本可稽(見本院卷㈢第238至241頁、卷㈤第511頁)。參以中央廣播電台於申請拆除執照時所附100年12月20日現場照片顯示，69、70建號建物係空屋，無人使用(見外放之拆除執照影印卷宗㈡第61至63頁)，被上訴人復未舉證證明上訴人占有使用各該建物之事實，自難認上訴人於98年12月18日起至101年4月20日止期間，有就上開建物為使用收益，因而

受有占用69建號建物坐落之246地號土地(面積101.5平方公尺)及70建號建物坐落之246、267地號土地(茲因70建號建物業已拆除，無從測量占用246、267地號土地之面積，經依淡水地政測量成果圖比例尺換算，該建物占用246、267地號土地之面積分別為36.81平方公尺、202.18平方公尺，見本院卷㈢第239頁背面淡水地政測量成果圖、卷㈥第659頁計算式)之利益。

⑶上訴人辯稱：伊於85、86年間起未使用系爭八里10筆土地，退步言，亦僅占用伊所有地上物坐落之土地云云，惟查，觀諸上訴人於100年12月20日拆除執照申請書記載拆除物為00建號等11棟建物(用途：守衛室、辦公室、宿舍、倉庫、水塔、車棚)及圍牆，拆除地號包含系爭八里10筆土地在內，且依所附「相片拍攝標示位置圖」顯示，上開圍牆大致上沿地界線設置，將系爭八里10筆土地上之全部地上物圈圍其內(見外放之拆除執照影印卷㈡第81至87頁)，參以兩造曾於101年4月9日共同會勘系爭八里10筆土地，依當時拍攝之現場照片顯示，上訴人於系爭八里10筆土地上設置大門、水泥圍牆及招牌，以圍牆阻隔外人進入，圍牆外部係道路，內部除興建00建號等11棟建物外，空地部分則種植樹木(見本院卷㈢第145至174頁)，再勾稽套對新北市政府城鄉發展局94年9月都市計畫航測地形圖與板橋地政於106年10月27日核發之地籍圖謄本透視圖、淡水地政於106年11月4日核發之地籍圖謄本(見被上證40、41，置於外放證物袋)，可知圍牆坐落之000、00000、000、00000地號土地位於系爭八里10筆土地外圍，系爭八里10筆土地外圍尚有00000、00000地號土地，00000地號土地周圍設有鐵柵，以防止外人任意進入，00000地號則種植闊葉樹、竹林作為屏障，周圍設有田埂，與外界區隔，且依空拍照片顯示，系爭八里10筆土地上外圍之林木經人為修剪維護，並非雜亂無章(見本院卷㈢第164至174頁)，足見上訴人有排除他人使用該土地(除上開⑵所示部分外)之

行為，佐以前開㈡之3.論述，上訴人辦理60年登記及64年登記後，先後主張其因徵收而取得系爭八里10筆土地所有權，或因需用土地函請徵收，與被上訴人間發生徵收法律關係，有權占有使用該土地等情，堪認上訴人實際管理、支配及使用系爭八里10筆土地全部(除上開⑵所示部分外)，非僅占用00地號等11棟建物及圍牆坐落之土地。

⑷上訴人辯稱：系爭八里土地判決於99年12月17日確定後，被上訴人評估擬接管系爭八里10筆土地上之地上物，伊配合被上訴人指示未立即拆除地上物，被上訴人於100年9月13日始要求伊拆除圍牆以外之地上物，伊於99年12月17日至100年9月13日期間，係經被上訴人同意使用系爭八里10筆土地，不構成不當得利云云，並提出被上訴人100年9月8日交總字第1000008548號開會通知單、會議資料、100年9月13日「本部經營之新北市○○區○○里○段○○○○段000地號等16筆土地(八里機室)之地上物處理」會議(下稱100年9月13日會議)紀錄及簽到單等影本為證(見原審卷㈠第133至138頁)。惟查，100年9月13日會議紀錄記載：「伍、主席裁示事項：二有關中國廣播股份有限公司(以下簡稱中廣公司)所有坐落本案土地上之12棟建物(其中11棟有保存登記)，經中廣公司代表表示已無使用需要，且現況已老舊不堪使用，修復亦無經濟效益，因未符『各機關經管國有公用被占用不動產處理原則』現狀移交之規定，爰請中廣公司予以拆除，並辦理建物滅失登記....。四另為免本案16筆土地遭人占用，地上圍牆(圍籬)部分不予拆除，亦即請中廣公司同意拋棄所有權，逕由本部及國產局處理」(見原審卷㈠第136、137頁)，參以證人陳玉雯於原審證稱：被上訴人於系爭八里土地判決確定後，於100年9月間召開會議，伊有參與，當時被上訴人已經拿回土地所有權，原則上會要求上訴人拆除地上物，除非符合「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」現況移交之規定。100年9月13日會議開會目的就是要請上訴人拆屋還

地，被上訴人的處理原則是先協調，協調未果再發函，之後才會進行訴訟，所以當天開會就是進行協調的方式等語（見原審卷㈡第6、7頁），足見被上訴人於系爭八里土地判決確定後，因上訴人未立即拆除系爭八里10筆土地上之地上物並返還土地，且無符合「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」現況移交之規定，乃邀同上訴人召開100年9月13日會議，目的係為協調拆除系爭八里10筆土地之地上物一事，被上訴人並未同意上訴人於系爭八里土地判決確定後至100年9月13日期間繼續占有系爭八里10筆土地，且被上訴人於協調過程中，僅同意上訴人無須拆除圍牆，並拋棄占有以代返還該部分土地，並非同意上訴人繼續占用圍牆坐落之土地，上訴人既係於101年4月20日始將其所有系爭八里10筆土地上之全部地上物拆除（見前開3.之⑴所述），被上訴人亦自認上訴人於斯時返還所占用之系爭八里10筆土地予被上訴人，則上訴人於101年4月20日以前繼續占用系爭八里10筆土地，難認有何正當權源，自屬無權占有，上訴人前開抗辯，為不可採。

⑸上訴人辯稱：伊於100年12月8日發函通知被上訴人協助辦理拆除地上物相關事宜，被上訴人遲至100年12月14日始回覆，伊復於100年12月21日函請被上訴人於土地使用權同意書用印後擲交予伊，被上訴人遲至100年12月22日始回覆，伊於被上訴人遲延回覆期間即100年12月8日至同年月14日、100年12月21日至同年月22日，並非無權占有，不構成不當得利云云，固提出上訴人100年12月8日中廣管(100)字第00000號函（下稱100年12月8日函）、100年12月21日中廣管(100)字第00000號函（下稱100年12月21日函）、被上訴人100年12月14日交總字第0000000000號函（下稱100年12月14日函）、100年12月22日交總字第0000000000號函（下稱100年12月22日函）等影本為證（見原審卷㈠第139至145頁）。惟查，上訴人100年12月8日函記載：「主旨：本公司將拆除新北市○○區○○○○段○○○○段

000地號等地上之房屋及圍牆，惠請貴部協助配合相關事項，以免影響拆除工程進行」（見原審卷㈠第139頁），被上訴人則以100年12月14日函覆表示同意（見原審卷㈠第141頁），上訴人再以100年12月21日函請被上訴人協助於土地使用權同意書用印後擲交予上訴人（見原審卷㈠第143頁），被上訴人旋即以100年12月22日函檢附已用印之土地使用權同意書予上訴人（見原審卷㈠第144頁），難認被上訴人有何遲延回覆致上訴人未能立即拆除地上物並返還土地之情事，上訴人前開抗辯，要無可採。

⑹綜上，上訴人無權占有系爭八里10筆土地除00建號建物坐落之000地號土地（面積101.5平方公尺），及00建號建物坐落之000、000地號土地（面積各36.81平方公尺、202.18平方公尺）外之其餘土地，被上訴人就該部分請求上訴人給付自98年12月18日起至101年4月20日止，相當於租金之不當得利，核屬有據。

4.次按土地法第105條準用同法第97條第1項規定僅限於城市地方供建築住宅用之基地，始有其適用，至非供居住之營業用房屋基地並不涵攝在內，此因城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院93年度台上字第1718號判決意旨、94年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。查上訴人於系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地上興建地上物供作電台放送所、機房或辦公廳舍等營業用途使用，已如前述，則其租金自不受土地法第97條第1項規定之限制。被上訴人主張應以系爭板橋8筆土地及系爭八里10筆土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利等語，上訴人則以系爭板橋8筆土地上之地上物內部有多處漏水、破損，並無任何經濟價值，至多以各土地申報地價年息2.5%計算相當於租金之不當得利，至系爭八里10筆土地上之地上物並無經濟價值，且伊於被上訴人請求期間（即98年12月18日至

101年4月20日)並未使用收益，應以各土地申報年息0.5%計算相當於租金之不當得利等語置辯。茲分述如下：

⑴關於系爭板橋8筆土地（即00000、000、00000、00000、000、00000、00000、00000地號土地）部分：

①查系爭板橋8筆土地位於新北市板橋區館前東路與民族路路口，鄰近新板特區，附近高樓林立，有商店、百貨公司、國高中及小學，步行3分鐘可達公車站及介壽公園，步行15分鐘可達府中捷運站，生活機能良好，有勘驗筆錄可稽(見本院卷㈣第155頁)，又上訴人所有地上物占用系爭板橋8筆土地作為宿舍、機房、辦公室、倉庫使用，屋齡老舊，上訴人曾於99年9月1日起至103年8月31日止，將如附圖所示圍牆內空地出租他人經營收費停車場，每月租金7萬5000元至12萬元，亦有建物登記謄本、拆除執照申請書、建築物概要表及不動產租賃契約(停車場)等影本可稽(見本院卷㈢第49、53頁、卷㈤第183至201頁、外放之拆除執照影印卷㈠第48、49頁)。本院審酌系爭板橋8筆土地坐落區域、路段、交通狀況、生活機能、工商繁榮程度，及上訴人利用土地所獲經濟利益等一切情狀，另參考「國有非公用不動產租賃作業程序」(下稱作業程序)第55點規定：「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：㈠基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之5」，認被上訴人主張以系爭板橋8筆土地申報地價年息5%計算不當得利，應屬適當，上訴人辯稱應以系爭板橋8筆土地申報地價年息1%計算不當得利云云，為不可採。至上訴人辯稱：板橋放送所於104年1月6日進入古蹟指定之審查程序後，伊不能任憑己意使用，須受文化資產保存法之限制，可認受有相當犧牲，依作業程序第57點規定，至多以坐落土地申報地價年息2.5%計算不當得利云云，按作業程序第57點規定：「出租不動產租金得按下列優惠規定計收。但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：㈠國有基地....3.依基地租金額之百分之50計收：

⑵為古蹟使用者」，惟查，板橋放送所於104年1月6日經新北市政府公告列為暫定古蹟後，上訴人依法負管理維護責任，並非無法律上之原因而占有坐落之土地，被上訴人僅得請求上訴人給付自98年12月18日起至104年1月5日止相當於租金之不當得利，已如前述，可見上訴人所有地上物於上開請求期間並無作為古蹟使用之情形，核與作業程序第57點規定不符，上訴人此部分抗辯，亦非可採。

②次查，系爭板橋8筆土地於98至105年度申報地價詳如附件一所載，有公告地價明細表可稽(見原審卷㈡第111至118頁)，此為兩造所不爭執(見本院卷㈠第4頁背面)，又上訴人所有板橋放送所占用000、00000地號土地之面積合計1471平方公尺(1180平方公尺+192平方公尺+35平方公尺+64平方公尺)，被上訴人得請求上訴人給付自98年12月18日起至104年1月5日止，按土地申報地價年息5%相當於租金之不當得利；員工宿舍占用000地號土地之面積合計186.22平方公尺(93.11平方公尺X2)，被上訴人得請求上訴人給付自98年12月18日起至105年6月17日止，按土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利；其他地上物占用000、00000地號土地之面積合計412平方公尺(214平方公尺+104平方公尺+24平方公尺+9平方公尺+11平方公尺+16平方公尺+9平方公尺+25平方公尺)，被上訴人得請求上訴人給付自98年12月18日起至104年8月11日止相當於租金之不當得利；圍牆內空地占用00000(面積295平方公尺)、000(面積611平方公尺)、00000(面積281平方公尺)、00000(面積55平方公尺)、000(面積13120平方公尺)、00000(面積52平方公尺)、00000(面積295平方公尺)、00000(面積832平方公尺)地號土地，面積合計15541平方公尺(295平方公尺+611平方公尺+281平方公尺+55平方公尺+13120平方公尺+52平方公尺+295平方公尺+832平方公尺)，被上訴人得請求上訴人給付自98年12月18日起至105年6月17日止，按各土地申報地價年息5%計算相當於租金

之不當得利，已如前述，依此計算，被上訴人得請求上訴人給付自98年12月18日起至105年6月17日止相當於租金之不當得利合計1億2191萬2742元，其中自98年12月18日起至103年12月17日止相當於租金之不當得利合計9214萬434元(計算式詳如附件三所載)。

⑵關於系爭八里10筆土地（即000、00000、00000、00000、00000、000、00000、00000、00000、00000地號土地）部分：

①查系爭八里10筆土地位於新北市八里區中山路2段，鄰近快速道路，附近有公車站、傳統市場、圖書館、餐飲小吃、賣場、八里區農會及八里區公所，尚無大眾捷運系統，有地籍圖資網路便民服務系統及租屋網資訊網查詢資料影本可稽(見本院卷㈢第155至205頁)，又上訴人所有地上物占用系爭八里10筆土地作為宿舍、辦公室、守衛室、倉庫、水塔、車棚及圍牆使用，建築物屋齡老舊不堪使用，修復無經濟效益，亦有100年9月13日會議紀錄、拆除執照申請書、建築物概要表及100年12月20日拍攝之照片等影本可稽(見原審卷㈡第13頁、外放之拆除執照影印卷㈡第67至80、85至87頁)。本院審酌系爭八里10筆土地坐落區域、路段、交通狀況、生活機能、工商繁榮程度，及上訴人利用土地所獲經濟利益等一切情狀，雖不及於系爭板橋8筆土地，惟依附件一、二所示，系爭八里10筆土地之申報地價遠低於系爭板橋8筆土地，再參考作業程序第55點規定：「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：㈠基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之5」，認被上訴人請求所受相當於租金損害以各土地申報地價年息5%計算尚為適當，上訴人辯稱應以各土地申報地價年息0.5%計算不當得利云云，為不可採。

②次查，系爭八里10筆土地之面積及98至101年度申報地價詳如附件二所載，有公告地價明細表可稽(見原審卷㈡第101至110頁)，此為兩造所不爭執(見本院卷㈠第4頁背面

)，又被上訴人就除00建號建物坐落之000地號土地(面積101.5平方公尺)，及00建號建物坐落之000、000地號土地(面積各36.81平方公尺、202.18平方公尺)外之其餘土地部分，得請求上訴人給付自98年12月18日起至101年4月20日止，按各土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，已如前述，依此計算，被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利合計2393萬7297元(計算式詳如附件四所載)。

5.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項前段、第233條第1項本文分別定有明文。查上訴人就無權占有系爭板橋8筆土地部分，應給付被上訴人自98年12月18日起至105年6月17日止相當於租金之不當得利合計1億2191萬2742元，其中自98年12月18日起至103年12月17日止相當於租金之不當得利合計9214萬434元；就無權占有系爭八里10筆土地部分，應給付上訴人自98年12月18日起至101年4月20日止相當於租金之不當得利合計2393萬7297元，均未定有給付之確定期限，上訴人應自受催告時起負遲延責任。又被上訴人於103年12月16日以交總字第0000000000號函催告上訴人給付，經上訴人於103年12月17日收受（見原審卷㈠第45至47頁），此為兩造所不爭執(見兩造不爭執之事項㈣)，是被上訴人就系爭板橋8筆土地部分，請求上訴人給付1億2191萬2742元，及其中9214萬434元併加計自103年12月18日起算之法定遲延利息；就系爭八里10筆土地部分，請求上訴人給付2393萬7297元，併加計自103年12月18日起算之法定遲延利息，核屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，就系爭板橋8筆土地部分，請求上訴人給付1億2191萬2742元，及其中9214萬434元自103年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息

；就系爭八里10筆土地部分，請求上訴人給付2393萬7297元，及自103年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為附條件之假執行宣告，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認不足以影響本判決之論斷，爰不一一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　28　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　林哲賢

法　官　鍾素鳳

正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　28　　日

書記官　林吟玲