

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第472號

上訴人 經濟部
法定代理人 王美花
訴訟代理人 林世勳律師
被上訴人 精材科技股份有限公司

法定代理人 陳家湘
訴訟代理人 蕭偉松律師
陳毓芬律師

上列當事人間請求給付使用補償金等事件，上訴人對於中華民國109年4月10日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第460號第一審判決提起上訴，本院於110年11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、程序方面：

上訴人法定代理人原為沈榮津，嗣變更為王美花，有經濟部民國109年6月19日函可稽（見本院卷第137頁），並經上訴人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第133頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊所屬工業局中壢工業區服務中心（下稱中壢服務中心）於95年7月14日將坐落工業區內○○區○○段0000地號土地（面積3,812平方公尺，下稱系爭土地）上門牌號碼桃園市○○區○○○路0號國有房舍（1、2樓層面積合計685.57平方公尺，下稱系爭房舍），及周邊面積400平方公尺公共設施用地（下稱系爭周邊用地），辦理第2次公告招租。經被上訴人於同年7月21日得標，兩造並於同年8月22日簽訂國有房舍租賃契約書（下稱第1次租約），約定以決標

金額新臺幣（下同）193萬6,000元作為每年租金，租期自95年8月22日起至101年8月21日止共6年。被上訴人嗣於101年6月22日向伊申請續租，經兩造同年7月18日議價結果，約定以決標金額每年205萬元作為每年租金，兩造並於同年7月24日簽訂國有房舍租賃契約（下稱第2次租約），租期自同年8月22日起至104年8月21日止共3年。嗣伊於第2次租約租期屆滿前，於104年8月3日將系爭房舍重新辦理標租，惟此次租賃範圍不包含系爭周邊用地，仍由被上訴人於同年8月18日以每年租金215萬2,500元得標，雙方於同年8月21日簽訂國有房舍租賃契約（下稱第3次租約），約定租賃期間自同年8月22日起至108年8月21日止，共4年。詎被上訴人未經伊同意，於95年8月2日至104年8月21日租賃期間，在系爭土地設置廢水處理設備、井水處理系統、軟水設備機房、破壞綠地搭建停車棚、拆除周界圍牆將整片用地與被上訴人自家廠房連通使用，甚至在出入口設置警衛室並按裝電動門以管控進出，逾越前開租約標的所示系爭周邊用地範圍。系爭周邊用地自104年8月22日起已不在出租範圍，被上訴人自有回復原狀並返還租賃標的之義務。被上訴人除於105年1月28日會議同意返還，並提出同年11月15日完成拆除違規占用設施並騰空返還土地之期限，經伊核定同意，惟被上訴人並未遵期拆除，遲於106年1月19日始完全排除占用。被上訴人無權占用系爭土地，應依產業創新條例第68條、第45條、第46條第1項及其施行細則第2條規定，按伊所屬工業局「工業區公共設施用地出租標準化作業流程」（下稱「作業流程」）所定之租率（即土地公告現值之12%計收）另加計5%營業稅核計之使用補償金（計算式詳如原判決附表，下稱附表1、2、原審卷一第13、15頁），合計6,006萬0,087元，返還不當得利。爰依民法第179條規定，請求被上訴人給付上訴人6,006萬0,087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；並願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房舍及系爭土地於伊承租前處於荒廢狀

01 態，伊承租後須進行整修方得以使用，系爭房舍無法脫離系
02 爭土地單獨進行使用，應構成一完整之使用單位，始符合契
03 約之主要目的及經濟價值。系爭租約所定租金亦未低於當地
04 相鄰廠房包含其附連土地出租價格之一般市場行情。依上訴
05 人兩次招租公告所示之「標的物」及3份租約第1條「出租標
06 的」及其圖示，已明示租賃標的包含系爭房舍及坐落之系爭
07 土地，且上訴人長達近10年之租期未異議，更於第1次租約
08 租期將屆時評定伊承租優良，適用優先議價續約，直接簽訂
09 第2次租約，歷來上訴人亦依系爭土地面積收取一般公共設
10 施維護費，足見租賃範圍確實包含系爭土地在內，始符合兩
11 造之真意及一般社會經驗。伊並未無權占用系爭土地，上訴
12 人本件請求於法無據。又「作業流程」僅係工業局自行制訂
13 之作業內規，對伊並無拘束力。況系爭土地並非工業區公共
14 設施用地，本件出租或招租之性質，係屬99年9月7日上訴人
15 所頒布「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」
16 （下稱「使用收益辦法」）第2章「產業用地及其地上建築
17 物」之第3節「出租」或第4節「標租」之情形，與「作業流
18 程」有關「工業區公共設施用地」出租之情形有別，自不適
19 用「作業流程」之相關規定。伊已於105年11月15日發函予
20 上訴人表示已於同日完成拆除並騰空返還土地，上訴人並未
21 提出任何請求排除占用訴訟，依各機關經管國有公用被占用
22 不動產處理原則（下稱「占用處理原則」）第6條第2段規
23 定，亦應有補償金免收之適用等語，資為抗辯。

24 三、原審就上訴人之請求，判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，
25 提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴
26 人6,006萬0,087元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至
27 清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假
28 執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 四、兩造不爭執事項（見本院卷第84、85、125、485頁）：

31 (一)系爭房舍及其坐落之系爭土地均為中華民國所有、上訴人為

01 管理者，系爭房舍1、2樓層總面積為685.57平方公尺，系爭
02 土地面積為3,812平方公尺。

03 (二)上訴人所屬工業局中壢服務中心於95年7月14日第2次公告招
04 標，招標公告事項第1點及第5點載有標的物及投標底價，經
05 被上訴人以193萬6,000元得標，兩造於同年8月22日簽訂第1
06 次租約，約定年租金193萬6,000元，租期自同年8月22日起1
07 01年8月21日止，計6年。

08 (三)被上訴人以101年6月22日函向上訴人申請續租至104年8月21
09 日，經議價後年租金為205萬元，兩造於101年7月24日簽訂
10 第2次租約，約定租期自同年8月22日起至104年8月21日止，
11 計3年。

12 (四)上訴人所屬工業局中壢服務中心於104年8月公告招標系爭房
13 舍出租，招標公告事項第2點及第5點有載標的物及投標底
14 價，經被上訴人於同年8月18日以215萬2,500元得標，兩造
15 於同年8月21日簽訂第3次租約，約定年租金215萬2,500元，
16 租期自同年8月22日起至108年8月21日止，計4年。

17 (五)兩造於105年1月28日就第2次租約之租期屆滿出租標的返還
18 及回復原狀相關事宜召開會議，被上訴人同意原租用系爭房
19 舍之周邊用地回復原狀返還中壢服務中心。被上訴人於同年
20 11月15日發函予上訴人表示其已於同日完成拆除並騰空返還
21 土地，上訴人於106年1月19日確認被上訴人已完成占用排
22 除。

23 五、上訴人主張被上訴人無權占有非屬原租賃範圍之系爭土地，
24 爰依民法第179條規定，請求被上訴人給付附表1、2所示使
25 用補償金共6,006萬0,087元等情，為被上訴人所否認，並以
26 前詞置辯。茲查：

27 (一)關於第1、2、3次租約之租賃標的是否包含系爭土地在內？

28 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
29 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在
30 兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之
31 原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事

01 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將
02 誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則
03 （最高法院105年度台上字第2240號、110年度台上字第1426
04 號判決參照）。

05 2. 觀諸兩造第1至3次租約標題固均為「國有房舍租賃契約
06 書」，第1條出租標的約定：「中壢工業區服務中心座落桃
07 園縣○○市○○○路0號之國有房舍，面積685.57平方公尺
08 （如圖示）」，公證書則記載因房屋出租，訂立房屋租賃契
09 約而公證，有第1至3次租約、公證書可稽（見原審卷一第41
10 至44、51、68、79、89、90頁），惟依各該租約附圖則標示
11 圍牆內系爭土地全部，除系爭房舍外，另有水塔、綠地及其
12 他地上物（見原審卷一第53、70、81頁）。第3次租約附圖
13 雖將系爭房舍部分以斜線標示，然就出租標的約定與第1、2
14 次租約相同，且未就附圖內容為特別約定或註記以斜線標示
15 之意義及目的。佐以上訴人所屬工業局中壢服務中心依促進
16 產業升級條例第64條第5項辦理之公告，公告事項標的物雖
17 記載：「地點：○○市○○○路○號」、「樓層：2層（地
18 上一層362.64平方公尺、地上二層322.93平方公尺）」、
19 「建物類型：RC結構」、「面積：685.57平方公尺」，惟亦
20 記載「標示：○○市○○段0000地號」、「使用分區：工業
21 區」（見原審卷一第17頁）。上訴人提供投標者填寫之估價
22 單項目中亦有「土地租金」（見原審卷一第25、36頁）。且
23 被上訴人實際上確實使用系爭土地。則系爭租約租賃標的究
24 僅有系爭房舍本身或包含系爭土地確有疑義。

25 3. 茲審酌：

26 (1) 觀諸第1至3次租約附圖，系爭房舍坐落系爭土地偏中心之
27 處，而系爭土地四周有圍牆，出入口僅2處等情，為兩造所
28 不爭執，並有照片可稽（見原審卷一第109、209、213、21
29 5、221至227、243、245頁、卷二第116頁、本院卷第80、12
30 7頁），上訴人亦自承系爭土地出租前即有圍牆乙情（見本
31 院卷第139頁）。堪認被上訴人承租使用系爭房舍必須通過

01 系爭土地始能至出入口。又依第1至3次租約第4條出租標的
02 使用限制約定：「出租標的僅供限餐館業〈F501060〉、食
03 品什貨、飲料零售業〈F203010〉、便利商店業〈F399010〉
04 及辦公室使用」、「限餐廳及辦公室使用」、「供作為辦公
05 場所（得附屬員工餐廳）使用」、「出租標的係供限餐廳即
06 及辦公室使用」、「出租標的係供作為辦公場所（得附屬員
07 工餐廳）」（見原審卷一第51、68、79頁），則被上訴人承
08 租系爭房舍後，人員、貨物甚或食品勢必須透過系爭土地出
09 入口進出，被上訴人亦須在該出入口設置警衛室管制人員進
10 出，以確保所承租系爭房舍內之財產及人員安全。則第1至3
11 次租約之租賃標的應包含系爭土地，較符合兩造簽訂租約之
12 經濟目的及社會通念。

13 (2)上訴人自承系爭土地於95年間點交後，被上訴人即設置警衛
14 室並以伸縮鐵柵欄，作為管制進出系爭土地乙情（見本院卷
15 第462頁），上訴人應早已知悉被上訴人於簽訂第1次租約承
16 租後即管領系爭土地，且上訴人自承在系爭土地另設有CCTV
17 閉路電視監控系統設備機房乙情（見原審卷二第116頁），
18 衡情應得掌握被上訴人使用系爭土地之情形。被上訴人向上
19 訴人辦理第2次、第3次租約續租時，兩造均有辦理系爭房舍
20 點收、點交，亦有系爭房舍出租點交、點收紀錄表可稽（見
21 原審卷一第40、97、100、115頁），則兩造辦理點收、點交
22 作業過程，上訴人應可知悉被上訴人使用系爭房舍及系爭土
23 地之情形。又第1次租約於101年8月21日屆期前，被上訴人
24 以同年101年1月11日函主張其進駐中壢工業區11年，且營運
25 成績斐然，回饋工業區綠美化工程，獲北區優良廠商之表
26 揚，請中壢服務中心斟酌續約等語（見本院卷第169、170
27 頁），嗣被上訴人以101年6月22日函向上訴人申請續租至10
28 4年8月21日，上訴人表示同意，經議價後年租金為205萬
29 元，兩造於101年7月24日簽訂第2次租約，約定租期自同年8
30 月22日起至104年8月21日止，計3年，為兩造所不爭，並有
31 前開函文、中壢服務中心101年7月16日開會通知單、議價紀

01 錄、第2次租約可稽（見原審卷一第55至70頁）。可見上訴
02 人評定被上訴人承租情況優良，依第1次租約第2條約定得依
03 優先議價續約（見原審卷一第51頁），故同意繼續出租。上
04 訴人於第1次租約期間，應得知悉系爭土地實際上已由被上
05 訴人管領，卻長達6年均未表示異議，且於第1次租約屆滿時
06 評定被上訴人為優良承租人，同意續租，並簽訂租期3年之
07 第2次租約，長達近10年仍未表示異見，足見上訴人應同意
08 被上訴人使用系爭土地。

09 (3)又依99年5月12日廢止之促進產業升級條例第65條第1項第1
10 款、第2項規定：「依第63條第2項設置之管理機構，得向區
11 內各使用人收取下列費用：一、一般公共設施維護費。」、
12 「前項各類費用之費率，由各該工業區管理機構擬訂，工業
13 區屬中央工業主管機關開發者，應報請經濟部核定；屬地方
14 工業主管機關、公民營事業或土地所有權人開發者，應報請
15 直轄市或縣（市）政府核定」，99年5月12日公布之產業創
16 新條例第68條規定：「本條例施行前，依原獎勵投資條例或
17 原促進產業升級條例編定之工業用地或工業區，適用本條例
18 之規定」，第53條第1項第1款、第2項規定：「依第50條規
19 定成立之管理機構，得向區內各使用人收取下列費用：一、
20 一般公共設施維護費。」、「前項各類費用之費率，由管理
21 機構擬訂，產業園區屬中央主管機關開發者，應報請中央主
22 管機關核定；屬直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業開
23 發者，應報直轄市、縣（市）主管機關核定」。上訴人以98
24 年6月5日及103年12月16日函核定之工業區一般公共設施維
25 護費費率（103年係為因應土壤及地下水污染整治法及其相
26 關子法修訂而調整維護費費率），一般公共設施維護費之收
27 取分為「租購土地」及「租購建築物」兩種情形，並就「租
28 購土地」或「租購建築物」分別規定其所應適用一般公共設
29 施維護費之計算費率（見本院卷第469至475頁）。上訴人自
30 承所屬工業局中壢服務中心係依前開規定徵收一般公共設施
31 維護費（見本院卷第461頁）。又中壢服務中心歷來均向被

上訴人徵收一般公共設施維護費，為兩造所不爭執，並有中壢服務中心維護費繳款單、維護費收費明細為憑（見本院卷第109至114、397至402頁）。觀諸該繳款單、維護費收費明細「使用土地面積」、「計算數量或單位」欄均記載「3,782平方公尺」（見本院卷第109、114、398頁），應係系爭土地面積3,812平方公尺扣除欣桃天然氣股份有限公司承租使用之31.452平方公尺（見原審卷一第203頁、本院卷第59頁），並非系爭房舍面積，或加計上訴人主張之系爭周邊用地400平方公尺。惟中壢服務中心所計算之應繳金額，顯係依工業區一般公共設施維護費費率第2點有關「租購土地」之費率規定，此由中壢服務中心所製99年4月維護費繳款單記載使用土地面積3,782平方公尺，依上訴人以98年6月5日函核定之工業區一般公共設施維護費費率第2點計算，為1,598元〔 $(2,000 \times 0.505) + (1,782 \div 100 \times 33)$ 〕，元以下四捨五入，下均同〕，與繳款單記載之1,584元相近（見本院卷第109頁），105年8月維護費收費明細「計算數量或單位」欄3,782平方公尺，依上訴人以103年12月16日函核定之工業區一般公共設施維護費費率進行計算，為1,787元〔 $(2,000 \times 0.55) + (1,782 \div 100 \times 38)$ 〕，與繳款單上記載之收費金額1,880元相近（見本院卷第398頁），即可知悉。上訴人所屬工業局中壢服務中心就系爭土地顯非以前述工業區一般公共設施維護費費率之「租購建築物」費率，而係以「租購土地」之費率計算徵收，可見上訴人所屬中壢服務中心主觀上亦認為被上訴人使用系爭土地乃租購土地，益徵被上訴人使用系爭土地，屬有償之租賃關係。上訴人主張一般公共設施設施維護費並非第1至3次租約之一部分，被上訴人承租範圍與一般公共設施維護費之收取面積係為二事云云，自不足採。另上訴人自承系爭土地出租予被上訴人前後並無出租計畫等語（見原審卷二第116頁），亦可推知上訴人主觀上應認系爭土地亦為兩造租賃標的，始未規劃作其他使用。

(4)基上，系爭房舍坐落系爭土地，系爭土地四周原有圍牆，出

入口僅二處，被上訴人使用系爭房舍須經由系爭土地進出；第1次租約公告記載有系爭土地地號，第1條出租標的約定如圖示，圖示則將系爭土地繪出；上訴人並將系爭房舍包含系爭土地均點交予被上訴人使用，被上訴人承租後即設置警衛室並以伸縮鐵柵欄管制進出，並使用系爭土地長達6年，第1次租約租期屆滿後，上訴人尚評定被上訴人為優良承租人，並同意被上訴人續租，並簽訂租期為3年之第2次租約，且除收取第1至3次租約之租金外，所屬中壢服務中心並依上訴人核定之工業區一般公共設施維護費費率之「租購土地」規定費率，向被上訴人計收維護費。由系爭房舍與系爭土地之出入情形、相對位置，被上訴人租賃系爭房舍與系爭土地之經濟目的，依一般社會對於租賃房屋與土地之理性客觀認知，及雙方訂約時及其後履約過程，並斟酌誠信原則等一切情事，認被上訴人非僅承租系爭房舍，兩造間租賃標的包含系爭房舍與系爭土地，始符兩造權利義務之公平及主觀認知。則被上訴人主張被上訴人歷來之承租標的範圍包含系爭土地在內，自屬有據。

4. 上訴人雖主張投標文件中估價單為兩造租賃契約之一部，第1次租約招租時，其所屬工業局中壢服務中心估價單列明「土地租金400m²」，104年間估價單未將前揭土地租金項目列入，足見第3次租約並不包含系爭周邊用地，亦從未將系爭土地出租予被上訴人云云，並援引估價單為據（見原審卷一第25、36、83頁、卷二第107頁）。惟招標文件乃上訴人與得標者簽訂租賃契約前，相關招標、投標、決標過程中用以參考及作業之內容，評估投標者是否符合相關資格、條件以決定後續是否與之締約。且細繹出租投標須知第10點記載：「租金、手續、繳付方法、期限等概依租賃契約條款為準」（見原審卷一第23頁），至投標須知、公告、第1至3次租約均未記載或約定估價單將作為兩造租約之一部。又上訴人中壢服務中心95年間公開招標時，投標標價清單記載：「一、由投標廠商填寫後投標。其中項目、標的名稱、規格

01 及數量各欄得由招標機關先行填寫供廠商投標。本清單可由
02 廠商自行影印加頁填寫」、「二、本清單所標示之總價，應
03 包括招標文件所規定之所有應由廠商得標後辦理之履約事項
04 之價金，不論該等事項是否已於本清單明確標示」，可見投
05 標標價清單所載總價即投標人之投標金額。被上訴人投標文
06 件估價單標明總價為185萬4,000元，固係投標標價清單所載
07 總標價，惟因未達核定底價，經被上訴人2次增價，以193萬
08 6,000元得標（見原審卷一第34至37頁），第1次租約約定年
09 租金即決標金額193萬6,000元，足徵估價單總價僅係投標金
10 額，並非決標金額，第1次租約亦非以估價單所載總價為約
11 定租金。又第2次租約並無估價紀錄，惟上訴人自承第2次租
12 約依第1次租約之租賃條件，以議價方式續約，第2次租約約
13 定之出租標的與第1次租約相同（見本院卷第40頁），且被
14 上訴人實際上使用範圍亦並無不同，足見不得僅憑估價單內
15 容作為認定兩造間租賃標的之依據。又第1、2次租約內容均
16 未提及系爭周邊用地，惟上訴人卻不爭執系爭周邊土地亦為
17 租賃範圍，且自承：系爭周邊用地並未特定其位置等語（見
18 原審卷二第77頁），未明確劃定標示相關範圍並於各該租約
19 註明，可見估價單之內容與兩造間租賃契約內容並無必然關
20 係。則上訴人以估價單為租約之一部，據以主張兩造間租約
21 租賃標的範圍僅系爭房舍及系爭周邊用地，第3次租約並不
22 包含系爭周邊用地云云，自不足採。

- 23 5. 又上訴人於104年4月24日、5月27日雖曾函請被上訴人回復
24 原狀，惟觀諸上訴人同年5月27日函主旨載明：「貴公司未
25 依契約第四條：出租標的使用限制及第五條：使用維護、修
26 繕、回復原狀之義務等相關規定」等語（見原審卷二第97
27 頁），可知上訴人並非主張被上訴人無權占用系爭土地，而
28 係未依約定使用限制使用系爭土地，請求被上訴人回復原
29 狀，自不得據以主張第1至3次租約範圍不涵蓋系爭土地。被
30 上訴人104年11月11日雖出具「承租中壢工業區公共設施用
31 地申請書」（見本院卷第57頁），惟於申請理由已記載於10

01 4年8月3日始獲悉系爭房舍與公共設施用地須辦理分租，為
02 符合規定而提出申請，足見被上訴人抗辯因兩造間就歷來契
03 約之租賃標的範圍已生爭議，被上訴人因考量公司營運需求
04 有繼續租用以維持正常運作及辦公之必要，為能平和續租，
05 配合上訴人要求提出申請乙情，自非無據，且被上訴人提出
06 之土地使用計畫使用系爭土地面積顯然包含系爭周邊用地及
07 房舍坐落以外土地，並經中壢服務中心初審同意出租，兩造
08 並因此簽訂第3次租約且完成公證（見原審卷一第89頁、本
09 院卷第60至64頁），足見第3次租約租賃範圍亦非僅系爭房
10 舍。

11 6. 上訴人復主張系爭房舍之出租乃依「工業區內國有房舍出租
12 標準化作業」，由各工業區服務中心審查核定後即可出租，
13 惟有關工業區公共設施用地出租之程序，則須依「作業流
14 程」經工業局審查核定後始得出租，歷來公告招租文件均僅
15 列明國有房舍，並無公共設施用地之土地出租，且被上訴人
16 於3次租約程序並無向伊所屬工業局審查核定，故被上訴人
17 不得承租公共設施用地云云。惟上訴人不爭執系爭周邊用地
18 亦為租賃範圍，已與其主張非經工業局審查核定不得承租系
19 爭土地云云矛盾。且上訴人所屬工業局中壢服務中心就系爭
20 土地徵收一般公共設施維護費費率即係以「租購土地」之費
21 率計算徵收，已如前述，上訴人自不得以系爭土地未經工業
22 局審查核定，主張第1至3次租約租賃範圍未涵蓋系爭土地。
23 上訴人是項主張，不足採信。

24 7. 兩造固於105年1月28日協商第2次租約期滿出租標的返還及
25 回復原狀而召開會議，有中壢服務中心105年2月3日函暨檢
26 附會議紀錄可參（見原審卷一第111至116頁）。該會議主要
27 係就租約期滿出租標的物返還及回復原狀相關事宜進行之會
28 議，被上訴人當時因已同意回復原狀返還出租標的，而未就
29 租賃標的為何有所爭執，尚不得以該事後開立之會議，遽認
30 兩造間長達9年餘之租賃關係僅租用系爭房舍。況該會議內
31 容針對系爭周邊用地部分討論，並未提及系爭土地全部，倘

01 系爭土地並非上訴人出租範圍，衡情兩造應會就此進行相關
02 討論，益徵該會議紀錄僅著重在回復原狀，而非兩造間出租
03 標的之討論。又被上訴人於105年11月15日發函予上訴人工
04 業局中壢服務中心表示其已於該日完成拆除並騰空返還土
05 地，上訴人工業局中壢服務中心並於106年1月19日確認被上
06 訴人已完成排除占用等情，為兩造所不爭執，並有被上訴人
07 105年11月15日函、106年1月5日函、上訴人工業局中壢服務
08 中心105年11月29日函、106年1月11日函、106年1月25日函
09 可稽（見原審卷一第117至145頁）。而細觀被上訴人105年1
10 1月15日函及上訴人105年11月29日函內容，可知被上訴人已
11 於上訴人核定同意之105年11月15日拆除地上物並返還系爭
12 土地，僅因未補植林木、打除地面混凝土鋪面、基礎座、拆
13 除車庫遮雨棚、移除塑膠桶等經上訴人認定尚未回復原狀，
14 然被上訴人實際上自同年11月15日起已未再占有使用系爭土
15 地，自不得以被上訴人於105年1月28日會議同意回復原狀，
16 認定被上訴人其後有無權占有之情事。

17 8. 據上，兩造歷次之租賃範圍應包含系爭土地在內，堪以認
18 定。

19 （二）上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付相當使用
20 補償金之不當得利，有無理由？

21 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條前段定有明文。查系爭周邊用地及系爭土
23 地均屬兩造歷次之租賃範圍，被上訴人於105年1月28日會議
24 雖同意回復原狀，惟其於上訴人核定同意之105年11月15日
25 拆除地上物並返還系爭土地，未再繼續占有使用系爭土地，
26 既經本院認定如前，則上訴人主張被上訴人於附表1、2所示
27 補償金收取期間，無權占有系爭土地如附表1備註欄、附表2
28 之400平方公尺土地，係無法律上之原因受有使用系爭土地
29 及周邊用地利益，依民法第179條規定，請求被上訴人給付
30 相當於租金之不當得利云云，自屬無據。

31 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人應給

01 付6,006萬0,087元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
02 按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審
03 所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
04 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
09 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日
11 民事第十五庭

12 審判長法 官 陳慧萍

13 法 官 陳杰正

14 法 官 沈佳宜

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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
22 ，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日

24 書記官 陳禹任