臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1454號

上　訴　人　仟溢環保有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳世忠

訴訟代理人　林明正律師

複 代理 人　王雅慧律師

被 上訴 人　國防部政治作戰局

000000000000000000

法定代理人　楊安

訴訟代理人　徐克銘律師

複 代理 人　殷樂律師

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7月25日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1220號第一審判決提起上訴，本院於112年5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、程序部分

被上訴人法定代理人原為簡士偉，於本院審理中變更為楊安，有國防部人事派令在卷可稽，業已具狀承受訴訟(本院卷第101、103頁)，核無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○段000、000地號（下合稱系爭土地，分稱則以地號）國有土地之管理機關。詎上訴人與訴外人李振育（下稱李振育）假冒訴外人陸軍第六軍團指揮部（下稱第六軍團）名義簽立租賃契約（下稱系爭租約）後，自民國107年4月1日起至110年3月31日止，將系爭土地如新北市新店地政事務所110年6月17日製發之複丈成果圖（下稱附圖）編號A（面積262.43平方公尺）、編號

Ｂ（面積79.04平方公尺）所示範圍（下稱系爭占用土地），闢作停車場經營使用而無權占有，因系爭土地係供國軍老舊眷村改建使用之土地，應依國軍老舊眷村改建總冊內國有土地委託管理經營改良利用租賃及借用作業要點（下稱系爭作業要點）第7條規定，按當期公告地價總額年息5%計算如附表所示相當租金之不當得利等情。爰依民法第179條或第184條第1項前段規定，求為命上訴人給付被上訴人新臺幣（下同）170萬7,305元本息之判決（原審駁回被上訴人請求原審被告馳特有限公司<下稱馳特公司>應與上訴人連帶給付部分，未據被上訴人提起上訴；上訴人對原審原告國防部軍備局上訴部分，業已撤回上訴，見本院卷第137、139頁，另原審判命馳特公司給付部分，亦未據馳特公司提起上訴，茲不贅述）。

二、上訴人則以：伊於107年年初見系爭土地上有第六軍團招租公告，而與時任第六軍團上尉之李振育聯絡，當時李振育出示身分證件及公文表示其有權代理第六軍團與被上訴人承辦招租事宜，伊同意以3年租金總額49萬9,767元承租系爭占用土地，並按李振育要求於簽立系爭租約時一次以現金付清租金及履約保證金。被上訴人曾於106年2月14日行文委託國防部陸軍司令部（下稱陸軍司令部）代為執行國軍老舊眷村改建部分管理業務，足見被上訴人有授權第六軍團及李振育出租系爭占用土地，應受系爭租約之拘束，負表見代理之授權人責任，另基於行政一體之原則，被上訴人應對第六軍團與李振育關於系爭租約之故意或過失行為，與自己之行為負擔同一履行責任。縱認系爭租約乃李振育盜蓋關防所偽造，但因上訴人難以查證或知悉，被上訴人及第六軍團對於其所管理土地及所屬人員管理之重大疏失，卻由上訴人承擔系爭租約無效之風險，實有失公允，且自107年5月起第六軍團列管騰空眷（營）地及改建基地空屋餘戶（含商服設施）巡管維護全面清查統計表（下稱巡查表），其中交由陸軍關渡地區指揮部（下稱關指部）巡查系爭土地現況均記載：「已交由

廠商巡查狀況良好」，可見被上訴人有怠於巡查情事，令伊誤認為合法有權占有，則被上訴人對於無權占有所生不當得利或所受損害之發生或擴大與有過失等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝敗之判決，即命上訴人應給付被上訴人170萬7,305元及自110年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為准免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就原判決不利部分提起上訴，並上訴聲明為：㈠原判決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。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

四、本件不爭執事項 （本院卷第230、231頁，並由本院依卷內資料及論述而為調整）如下：

㈠系爭土地為中華民國所有，被上訴人為管理機關。

㈡上訴人自107年4月1日起至110年3月31日占有使用系爭占用土地。

㈢上訴人向李振育接洽承租系爭占用土地，租賃期間為107年4月1日起至110年3月31日止，作為經營停車場使用，並將租金總額49萬9,767元以現金交付予李振育收受。

㈣李振育前係第六軍團所屬軍眷服務組之上尉工程官。

五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第187頁）及本院之判斷分述如下：

㈠按以無權占有為原因而請求者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。次按民法第169條規定表見代理，其目的在於保護交易安全及善意相對人之信賴。表見代理實無代理權，但有足令人信為有代理權之外觀，相對人善意信賴此外觀，且其信賴具有正當性，其所為之法律行為，因該善意信賴值得保護，故規定本人應負一定責任；反之，如相對人明知表見代理人為無代理權或可得而知者，則無保護必

要。判斷相對人之信賴是否具正當性，應依具體情況而定（同院111年度台上字第1307號判決要旨參照）。

㈡被上訴人主張上訴人自107年4月1日起至110年3月31日止無權占有系爭占用土地乙情，上訴人固不爭執占用事實，僅抗辯其非無權占有，依上開說明，應由上訴人就其取得占有系爭占用土地之正當權源乙節負舉證責任。經查：

1.上訴人抗辯：被上訴人有委託陸軍司令部代為執行國軍老舊眷村改建部分管理業務，即授權第六軍團及李振育出租系爭土地而有表見代理之外觀云云，並提出被上訴人名義發文之106年2月14日國改眷服字第1060001348號函、招租公告照片及租賃契約為佐（依序見原審卷二第311頁，原審卷一第111、151、153至163-2頁）。然被上訴人與第六軍團並非相同軍事機關，更無任何上下隸屬關係，有國防部組織體系圖在卷可參（本院卷第165頁），觀諸上開函文之發文者固載為被上訴人，但蓋用之關防卻為「陸軍第六軍團指揮部印」、「陸軍第六軍團指揮部指揮官」，顯然名實不符。況依上開函文所載委託執行業務事項中，並不包含國軍老舊眷村改建土地之租賃事宜。又系爭土地上之招租公告，係以李振育擅自偽以第六軍團名義張貼，並非被上訴人所為，亦經第六軍團對李振育進行懲處，有懲處名單在卷可參（本院卷第153頁），則由前述函文或招租公告均無法推論被上訴人有委託或授權第六軍團或李振育執行系爭土地租賃事宜，而令上訴人信賴第六軍團或李振育有代理權之外觀。

2.再者，衡之系爭土地乃國有土地，管理機關如有出租、出借等管理措施，當會踐行一定法定程序，此觀被上訴人提出之系爭作業要點可明（原審卷一第223至225頁），且如有意承租系爭土地者，欲查證出租人是否為所有權人或管理機關，調取系爭土地登記謄本（原審卷一第209、211頁），即可輕易查知。上訴人既以經營停車場為業，有公司變更登記表可參（原審卷一第220頁），在承租前，卻未進行任何查證，亦非透過公開招標程序，或向被上訴人接洽租賃事宜，上訴

人單憑招租公告留載電話，即與李振育簽立系爭租約並交付租金，難認被上訴人有何以自己行為表示將代理權授與李振育之外觀，抑或被上訴人明知李振育表示為其代理人而不為反對之表示等具體情事，令上訴人產生信賴之正當性，並無法據此推論其與李振育簽立系爭租約時，被上訴人有何令上訴人信賴第六軍團或李振育為其有權代理人之外觀情事。從而，上訴人辯稱被上訴人應對李振育以第六軍團名義與其簽立系爭租約，負表見代理之授權人責任，或基於行政一體性，應對系爭租約負擔同一履行責任云云，自非可取。

3.從而，上訴人既未能舉證證明其占有系爭土地之法律權源，其抗辯有權占有系爭占用土地云云，顯無可採。

㈢次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，民法第179條本文定有明文。而無權占有他人土地，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年台上字第1695號判例參照）。經查：

1.上訴人自107年4月1日起至110年3月31日占有使用系爭占用土地，但未能舉證證明占用之正當法律權源，已如前述，則被上訴人以上訴人無權占有系爭占用土地，係無法律上原因，受有相當於租金之利益，致其受有無法利用土地之損害，請求上訴人給付上開占有期間相當租金之不當得利，自屬有據。

2.復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；上開規定於於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條第1項、第105條第1項分別定有明文。所謂土地價額依法定地價計算，土地法施行法第25條亦有明文。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10％最高額。查系爭土地坐落新北市新店區，自有上開規定之適用。再者，

系爭土地自107年4月1日起、109年1月起之申報地價各為每平方公尺3萬3,000元、3萬3,800元，有土地登記謄本在卷可稽（見原審卷一第209、211頁），亦為兩造所不爭執（本院卷第276頁）。本院審酌系爭占用土地位在新北市○○區○○○路00巷00弄之巷弄內，經上訴人闢作停車場營業使用，共劃設約20個停車位，每個車位月租2,500元，臨時停車收費約每小時20元，一日最高收取200元，土地周圍多為住宅，距離新店大坪林捷運站、新店慈濟醫院、新店區北新路、中正路等主要幹道，走路約10幾分鐘等情，有勘驗筆錄、現場照片、Google地圖及本院準備程序筆錄可稽（原審卷一第289、529至545頁，本院卷第225、232、233頁），以及現今社會經濟狀況等一切情事，認應以系爭土地申報地價年息5%作為計算上訴人應返還不當得利數額之標準為適當。雖被上訴人主張應適用系爭作業要點第7條規定計算相當租金之不當得利云云（本院卷第233頁），惟系爭作業要點第7點係指眷村改建土地出租方式包括標租及逕予出租，前者標租之租金底價以標租土地當期公告地價總額年息5%計算，依最高標價決標，並以實際得標金額計收，後者逕予出租之租金則以承租土地當期公告地價總額年息10%計收（原審卷一第224頁），惟上訴人占有使用系爭占用土地並非向被上訴人標租或逕予出租，自無上開規定之適用。另上訴人主張其係遭李振育詐騙繳納3年租金，應以年息1%計算為妥云云（本院卷第233頁），然上訴人無權占有原因及所繳款項均與被上訴人無涉，自不得執此作為審酌計算不當得利數額之標準。

3. 被上訴人主張上訴人自107年4月1日起至110年3月31日止無權占有系爭占用土地，依系爭土地107年、109年度申報地價，按年息5%計算如附表所示相當租金之不當得利數額，共170萬7,305元，故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付170萬7,305元，及自110年4月1日起算之法定遲延利息，核屬有據。

㈣末按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。民法第217條第1項定有明文。雖上訴人抗辯被上訴人於107年4月間派員巡查系爭土地，巡查結果系爭土地遭違停，於107年5月起再派員巡查，巡查結果記載為：「已交由廠商巡查狀況良好」，上訴人就是該廠商，並有提示系爭租約予巡查人員，致其認為係合法承租，被上訴人因巡查人員怠於巡查情事，對於本件損害或相當租金不當得利之發生與擴大與有過失，應扣除其支付李振育之49萬9,767元云云（本院卷第253、274頁）。查被上訴人固曾於106年2月14日將國軍老舊眷村改建之眷改不動產（土地、房建物）占用排除、區分所有權人會議調處會議等管理業務，委託陸軍司令部代為執行（原審卷二第327頁），但未將系爭土地之租賃事宜委託陸軍司令部或其他軍事機關代為執行，已如前述，陸軍司令部再劃分列管單位或輔支單位執行眷地巡管維護、問題處理與狀況查報等工作，而上開巡查表即陸軍司令部劃分委由第六軍團指派關指部上尉李佳殷進行眷地巡管維護等查報結果（本院卷第156、157頁），其中107年4月巡查表關於系爭土地（即江陵新村）之現況記載：「但遭居民違停，本部於107年4月7日起已委商完成圍籬封設工程」，107年5月至10月巡查表記載：「已交由廠商巡查狀況良好」（本院卷第197、203、207、209、213、217頁）等情，僅可證明第六軍團確有派員巡查，但無從據此巡查結果解免上訴人無權占有事實，更何況上訴人係遭李振育詐騙簽立系爭租約而將租金交付李振育，自與被上訴人無涉，上訴人執此抗辯被上訴人就本件相當租金不當得利或損害之發生或擴大與有過失云云，並非可取。

六、綜上所述，被上訴人主張上訴人自107年4月1日起至110年3月31日止，無權占有其管理之系爭占用土地，依民法第179條規定，請求上訴人給付170萬7,305元及自110年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而，原審判決上訴人如數給付，核無不合。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，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　16　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　廖慧如

法　官　黃欣怡

附表：

土地坐落：新北市○○區○○段								
管理人：國防部政治作戰局								
編號	地號	占用面積（平方公尺）	附圖編號	占用期間（民國）	占用天數	每平方公尺之申報地價（新臺幣）	年息	不當得利數額（元以下四捨五入）
1	000	262.43	編號A	107年4月1日至108年12月31日	640	3萬3,000元	5%	75萬9,250元
				109年1月1日至110年3月31日	455	3萬3,800元	5%	55萬2,865元
2	000	79.04	編號B	107年4月1日至108年12月31日	640	3萬3,000元	5%	22萬8,675元
				109年1月1日至110年3月31日	455	3萬3,800元	5%	16萬6,515元
總計		341.47						170萬7,305元
備註	不當得利數額=占用面積×占用天數／365×每平方公尺之申報地價×年息5%							

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　　112　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　卓雅婷