

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第325號

上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 張義群律師

程光儀律師

上一人

複代理人 廖志剛律師

林泓均律師

被上訴人 黃子文

訴訟代理人 湯明亮律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年1月27日臺灣新北地方法院112年度重訴字第112號第一審判決提起上訴，本院於113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人下列第二項至第四項之訴部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應再將坐落新北市○○區○○段○○○之○、○○○之○○、○○○之○○、○○○之○○、○○○之○○地號土地上如附圖壹所示使用地號000-0(2)（面積五三九點二七平方公尺）、000-00(1)（面積二七九點三二平方公尺）、000-00(1)（面積一七四點〇二平方公尺）、000-00(1)（面積三點〇六平方公尺）、000-00(1)（面積一點四〇平方公尺）、000-0(1)（面積五點五七平方公尺）土地返還予上訴人。

三、被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹佰柒拾柒萬玖仟柒佰肆拾參元，及自民國一百一十二年九月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被上訴人應自民國一百一十二年九月一日起至返還第二項所示土地之日止，按月再給付上訴人新臺幣壹萬玖仟貳佰壹拾

01 肆元。

02 五、其餘上訴駁回。

03 六、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百
04 分之九十六，餘由上訴人負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 被上訴人對原審判決為其不利部分，於民國112年12月15日
08 提起上訴，嗣於113年7月22日於本院以言詞撤回上訴，上訴
09 人並表示同意（見本院卷第189頁），核先敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000-0、000-00、000
12 -00、000-00、000-00、000-0、000-0、000-0地號土地(下
13 合稱系爭土地，各別則以地號稱之)為國有土地，伊為管理
14 機關。伊將其中000-0地號土地全部標租予被上訴人，兩造
15 簽訂(105)國標基租字第000000000000號國有基地標租租賃
16 契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自民國105年6月1日
17 起至108年5月31日止，並經公證。惟被上訴人於系爭租約租
18 期屆滿時，未依上開約定騰空返還000-0地號土地，故被上
19 訴人自108年6月1日起即無合法使用000-0地號土地之合法權
20 源。另被上訴人未經伊許可，竟以新北市○○區○○路0段0
21 0號附近大門內土石堆及○○路00之0號資源回收區，無權占
22 用系爭土地如附圖壹所示之最大投影範圍1,911.72平方公尺
23 及000-0地號土地，面積共計3,337.53平方公尺，部分土地
24 堆置土石堆，及於系爭土地上如附圖壹所示之A點至B點設置
25 鐵皮圍籬、鐵捲門。被上訴人無權占用系爭土地，致伊受有
26 無法管理收益系爭土地之損害，是被上訴人應返還占有土地
27 期間，相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段
28 及中段、第455條、第179條之規定、系爭租約第7條第22點
29 第1項、第2項，提起本件訴訟。並聲明：(一)被上訴人應將如
30 附表B欄所示土地上之土石堆移除，如附圖壹所示之A至B之
31 鐵皮圍籬、鐵捲門拆除，並將所占用如附圖壹所示之最大投

01 影範圍及如附圖貳所示之000-0地號土地，面積共計3,337
02 .53平方公尺之土地返還予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴
03 人304萬8,589元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息5%計算之利息；並自112年9月1日起至被上訴人返還
05 第(一)項聲明所示土地之日止，按月給付上訴人10萬4,988元
06 。

07 二、被上訴人則以：伊向上訴人承租000-0地號土地之前，系爭
08 土地上即已堆放如附表B欄所示之土石堆，系爭土地於105年
09 間雜草叢生，無人利用，並可任車輛隨意進出，不能以系爭
10 土地上有土石堆存在，且伊曾向上訴人承租000-0地號土
11 地，目前又在旁使用其他第三人之土地，即認定土石堆為伊
12 所堆放占用。況伊已承租系爭土地之相鄰土地使用，其中不
13 小心占用一小部分系爭土地，前經上訴人提出刑事告訴，經
14 檢察官調查後，伊已移除占用部分，並獲檢察官為不起訴處
15 分。至於附圖壹所示A點至B點路邊之鐵皮圍籬及鐵捲門，係
16 10多年前不知何人為防止第三人傾倒廢棄物所搭建，亦非伊
17 所有，且已破爛不堪，沒有人在使用。系爭土地已無第三人
18 占用等語，資為抗辯。

19 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：(一)被上
20 訴人應將附圖壹所示A1點至B點間之鐵捲門與鐵皮圍籬其中
21 坐落於000-00、000-0地號土地部分予以拆除，將該部分土
22 地返還上訴人；(二)被上訴人應將如附表B欄所示土地上之土
23 石堆移除，並將該部分土地返還上訴人；(三)被上訴人應給付
24 上訴人18萬8,891元，及自112年9月15日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算之利息；(四)被上訴人應自112年9月1日起至
26 返還第(一)、(二)項所示土地之日止，按月給付上訴人8萬5,775
27 元；並駁回上訴人其餘之訴。上訴人就下列上訴聲明第(二)、
28 (三)項敗訴部分聲明不服，提起上訴，其餘敗訴部分未據聲明
29 不服（被上訴人就敗訴部分提起上訴後撤回上訴，故被上訴
30 人敗訴部分下不再贅述）。並上訴聲明：(一)原判決駁回上訴
31 人下列第(二)、(三)項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應再將如附表

01 C欄所示土地返還予上訴人。(三)被上訴人應再給付上訴人285
02 萬9,698元，及自112年9月15日〔起訴狀繕本於112年3月9日
03 送達被上訴人（見原審卷第59頁），惟上訴人上訴聲明減縮
04 請求自112年9月15日起算（見本院卷第35頁、第316頁）〕
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另自112年9月1
06 日起至被上訴人返還前開土地之日止，按月給付上訴人1萬
07 9,214元（上訴人誤繕為1萬9,213元，見本院卷第325頁）。
08 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

09 四、查，系爭土地所有權人為中華民國，管理者為上訴人；被上
10 訴人前曾向上訴人承租000-0地號土地整筆（面積2,140.43平
11 方公尺），租賃期間自105年6月1日起至108年5月31日止，租
12 約期滿，上訴人未再標租予被上訴人。系爭土地上有3處土
13 石堆堆置，各該土石堆之面積詳如附圖壹所示。另附圖壹所
14 示A點至B點設有鐵皮圍籬及鐵捲門，其中A點至A1點之鐵皮
15 圍籬不在系爭土地上、A1點至B點間之大門（鐵捲門）及鐵皮
16 圍籬，部分坐落於000-00、000-0地號土地上，部分則不在
17 系爭土地上等情，有土地建物查詢資料、系爭租約影本、原
18 審112年6月5日勘驗筆錄、現場照片、新北市樹林地政事務
19 所112年6月14日新北樹地測字第1126019250號函檢送之土地
20 複丈成果圖等附卷可稽（見原審卷第33頁至第44頁、第251
21 頁至第256頁、第101至111頁、第127至136頁、第137至139
22 頁），並為兩造所不爭執。是前開事實，堪信為真實可採。

23 五、本件爭點：

- 24 (一)如附表C欄所示土地是否為被上訴人占有，上訴人請求被上
25 訴人返還前開土地，有無理由？
- 26 (二)上訴人請求被上訴人應返還無權占有如附表C欄所示土地，
27 自99年3月1日起至112年8月31日止，相當於租金之不當得利
28 249萬0,874元，及自112年9月1日起至返還前開土地之日止
29 ，按月給付1萬9,214元，有無理由？
- 30 (三)上訴人請求被上訴人應返還無權占有如附表B欄所示土地，
31 自99年3月1日起至110年3月24日止，相當於租金之不當得利

01 36萬8,626元（見本院卷第316頁），有無理由？

02 六、得心證之理由：

03 (一)如附表C欄所示土地是否為被上訴人占有，上訴人請求被上
04 訴人返還前開土地，有無理由？

05 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。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按占有
08 僅占有人對於物有事實上管領力為已足，不以其物放置於一
09 定處所，或標示為何人占有為生效條件（最高法院53年台上
10 字第861號民事判決先例意旨參照）。又所謂對於物有事實
11 上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已
12 立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之
13 管領力（最高法院95年度台上字第1124號民事判決意旨參照
14 ）。上訴人主張：依伊於100年間、104年12月7日之勘查照
15 片可知，系爭土地於100年間即已遭被上訴人所設置如附圖
16 壹所示之大門、圍籬包圍在內，是被上訴人自99年3月1日起
17 ，無權占用如附表C欄所示土地迄今等語，並提出上訴人於1
18 00年間、104年12月7日之勘查照片為證（見原審卷第311頁
19 至第319頁）。經查：

- 20 1.本件被上訴人係自105年6月1日起至108年5月31日止，向上
21 訴人承租000-0地號土地，期滿即未再續租等情，為兩造所
22 不爭執，並有系爭租約在卷可稽（見原審卷第251頁至第256
23 頁）。依上訴人所提100年間之勘查照片（見原審卷第311頁
24 至第315頁）所示，100年間，雖已有如附圖壹所示之大門、
25 圍籬設置，然該大門、圍籬僅係部分設於000-00、000-0地
26 號土地之一側，並未將上訴人所指遭被上訴人占用之如附圖
27 壹所示最大投影面積範圍內之土地全部包圍其內，系爭土地
28 尚有大片面積並不在附圖壹所示最大投影面積範圍內，系爭
29 土地又與數筆第三人所有之土地相毗鄰。另參以：①被上訴人
30 於臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）110年度偵字第4
31 0224號竊佔等案件（下稱系爭竊佔等案件），於110年9月20

01 日在新北市政府警察局樹林分局（下稱樹林分局）訊問時稱
02 ：「（問：國有財產署所報，系爭土地遭竊占，你曾於105
03 年6月1日至108年5月31日期間，向國有財產署租借，為何你
04 租約到期，仍繼續使用？）答：因為我有想要繼續向國有財
05 產署租用上開土地，但因為合約到期……國有財產署稱，上
06 開土地無法再續租，若要繼續租賃，需重新再公開招標，所
07 以才一直放置迄今，另因為上開地號一旁『○○區○○段○
08 ○小段000-00、00-000、000-00』等地號係我向他人租賃
09 的，我有在那裡放一些沙石、鐵條，為防止沙石、鐵條被偷
10 竊，所以我仍以鐵皮、鐵捲門（地號000-00）將其隔離，也
11 因此占用到國有財產署土地。」、「（問：你未向國有財產
12 署租用系爭土地時間為108年6月1日至110年9月20日，是否
13 屬實？）答：屬實，我目前仍在使用。」、「（問：『樹林
14 區彭福段彭厝小段129-19、12-957、129-58』租約至何時？
15 ）答：從110年1月1日至111年1月31日止。」、「（問：你
16 是否還將其它財物放置於系爭土地上？）答：有，除000-22
17 堆置土石、000-20架設鐵捲門、鐵皮外，其它地號我仍有放
18 置土石、鋪設石板供怪手出入，但我會儘快移走……」等語
19 （見本院卷第244頁至第245頁）；被上訴人於110年11月11
20 日接受檢察官訊問時供稱：「……我作業的土地並不是國有
21 財產署所有之土地，而是我向廖王麗珠等人承租……國有
22 財產署所有的土地剛好在我承租土地的旁邊，現場勘驗當天
23 我也有到場，國有財產署及環保局人員跟我說，我放置的水
24 泥塊有佔用到國有地……當天我已經將佔用國有地的部分水
25 泥塊排除……」等語（見本院卷第273頁至第274頁），並有
26 樹林分局警員帶同被上訴人於110年9月20日至現場勘察拍攝
27 之現場照片在卷可參（見本院卷第263頁至第272頁），且依
28 當日拍攝之照片所示，慈恩部落旁小道已遭堆置土石方，無
29 法再進入（見本院卷第268頁）。②被上訴人向訴外人廖王
30 麗珠、王品元、張錦月等人承租樹林區彭福段彭厝小段000-
31 00、00-000、000-00地號土地，租賃期限分別為104年2月1

01 日至105年1月31日、110年2月1日起至111年131日，有土地
02 租賃契約書附卷可佐（見本院卷第256頁至第261頁）。③上
03 訴人110年11月22日台財產北管字第11000330000號函略稱：
04 「(二)依110年9月8日現場會勘確認，本案占用情事明確，所
05 堆放之土石仍堆置於本案國有土地上，屬占用國有土地。」
06 等語（見本院卷第277頁至第281頁）。④樹林分局110年12
07 月8日新北警樹刑字第1104386133號函之說明謂：「……二
08 、經本分局於110年12月6日11時許，派員前往旨案案發現場
09 勘查，黃嫌（按即被上訴人）原先堆置於國有土地之土石方
10 皆已清除。」等語（見本院卷第282頁至第284頁）。⑤被上
11 訴人於原審自承：上開警方拍攝照片是伊帶著警察去拍攝的
12 ，這照片呈現的，是伊當時使用的情形，是伊堆的沒錯，後
13 來檢察官叫伊清理回來，伊就清理回去了。上開照片是伊帶
14 警察去拍攝的，已經清理掉了，才會被不起訴等語（見原審
15 卷第324頁至第325頁）。⑥原審112年6月5日至現場履勘及
16 測量結果，如附圖壹所示A點至B點之鐵皮圍籬及鐵捲門，其
17 中A點至A1點間之鐵皮圍籬並未坐落於系爭土地上，A1點至B
18 點之鐵捲門及鐵皮圍籬則有部分坐落於000-00、000-0地號
19 土地上，其餘部分則未占用系爭土地。另系爭土地上除附圖
20 壹所示之3處土石堆，及被上訴人所有之1台挖土機外，如附
21 表C欄所示土地均為空地（部分雜草林）；如附圖壹「備註
22 」欄所載「最大投影面積」部分〔即000-0(1)、000-0(2)〕，
23 其中000-0(1)部分（面積84.20平方公尺）有土石堆（即0號
24 土石堆）乙節，有原審勘驗筆錄、現場照片、新北市樹林地
25 政事務所112年8月18日新北樹地測字第1126023257號函可稽
26 （見原審卷第103頁至第109頁、第127頁至第136頁、第219
27 頁）。綜上可知，被上訴人係於向上訴人承租000-0地號土
28 地之105年6月1日至108年5月31日期間，無權占用上訴人所
29 管理如附表B欄所示土地，並堆置土石，且於租期期滿後仍
30 繼續占用。被上訴人於新北地檢署系爭竊佔等案件偵查期間
31 ，雖至遲於樹林分局派員於110年12月6日至現場勘查時，已

01 將前揭土地上之土石堆全部清除完畢，惟原可從慈恩部落旁
02 小道進入系爭土地之小道已遭堆置土石方，無法再進入，而
03 排除他人之進入；且於原審112年6月5日勘驗時，系爭土地
04 上仍堆置有附圖壹所示之3處土石堆，及被上訴人所有之1台
05 挖土機，如附圖壹所示A1點至B點之鐵捲門及鐵皮圍籬仍有
06 部分坐落於000-00、000-0地號土地上，顯見被上訴人對如
07 附表C欄所示土地仍有事實上之管領力，而屬無權占有中。
08 是上訴人主張依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人
09 返還如附表C欄所示土地，洵屬有據。

10 2.上訴人主張：100年間，系爭土地上已設有附圖壹所示之大
11 門、圍籬，由伊於100年間、104年12月7日之勘查照片可
12 知，系爭土地於100年間並未堆置附圖壹所示之3處土石堆，
13 是系爭土地於100年間即已遭附圖壹所示之大門、圍籬包圍
14 在內云云，並提出上訴人於100年間、104年12月7日勘查照
15 片為證（見原審卷第311頁至第319頁）。查，上訴人所提10
16 0年間、104年12月7日之勘查照片至多僅能證明100年間，已
17 有附圖壹所示之大門、圍籬設置，然該大門、圍籬僅係部分
18 設於000-00、000-0地號土地之一側，並未將上訴人所指系
19 爭土地遭被上訴人占用之如附圖壹所示最大投影面積範圍內
20 之土地全部包圍其內，且系爭土地尚有大片面積並不在附圖
21 壹所示最大投影面積範圍內，系爭土地復與數筆第三人土地
22 相鄰，自無從認附圖壹所示最大投影面積範圍內之土地僅能
23 由附圖壹所示之大門出入，而別無其他地方可通行出入。是
24 僅憑100年間、104年12月7日之勘查照片，尚無推認被上訴
25 人自99年3月1日即無權占用000-0地號土地如附圖壹所示編
26 號000-0(2)部分之土地，及自101年5月1日起，無權占用附圖
27 壹所示000-00(1)、000-00(1)、000-00(1)、000-00(1)、000-0
28 (1)部分之土地迄今。

29 3.上訴人復提出新北市政府城鄉發展局104年8月10日新北城開
30 字第1041477232號函、新北市政府城鄉發展局違反都市計畫
31 法案件處分書等影本（見原審卷第301頁至第303頁），主張

01 ：被上訴人於000、000-0、000-0地號土地從事土石加工（
02 碎解）業務之使用，經新北市政府市轄非法砂石場聯合稽查
03 小組於104年8月3日查獲違規事實，依法予以裁處云云。然
04 查，000-0地號土地面積達4,104.24平方公尺，此有土地建
05 物查詢資料在卷可佐（見原審卷第33頁），而0號土石堆面
06 積僅84.20平方公尺，且000-0地號土地如附圖壹編號000-0
07 (1)、000-0(2)部分並未與000、000-0地號相鄰（參附圖壹）
08 ，上開函文亦未詳載被上訴人於104年間實際占用000-0號土
09 地之位置、面積為何？是前開函文及處分書至多僅能證明被
10 上訴人於104年間有於000、000-0、000-0地號土地從事土石
11 加工（碎解）業務而遭新北市政府市轄非法砂石場聯合稽查
12 小組於104年8月3日查獲違規，及新北市政府城鄉發展局依
13 法予以裁罰之事實，尚無從用以推認被上訴人於104年間即
14 已堆置如附圖壹所示000-0(1)之0號土石堆，並占用附圖壹所
15 示000-0(2)之空地。

16 (二)上訴人請求被上訴人應返還無權占有如附表C欄所示土地，
17 自99年3月1日起至112年8月31日止，相當於租金之不當得利
18 249萬0,874元，及自112年9月1日起至返還前開土地之日止
19 ，按月給付1萬9,214元，有無理由？

20 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
21 益；民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請
22 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
23 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
24 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地
25 ，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查，被上
26 訴人係於向上訴人承租000-0地號土地之105年6月1日至108
27 年5月31日期間，無權占有上訴人所管理如附表C欄所示土地
28 ，並堆置土石，且於租期期滿後仍繼續占用，被上訴人雖至
29 遲於樹林分局派員於110年12月6日至現場勘查時，已將前揭
30 土地上之土石堆全部清除完畢，惟仍繼續無權占有迄今等情
31 ，已如前述，則被上訴人自105年6月1日起，無權占有前揭

01 土地而獲有相當於租金之利益，並致上訴人受有損害，應堪
02 認定。是上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還無
03 權占有前揭土地自105年6月1日起至110年3月24日止，及自1
04 12年9月1日起至返還前開土地之日止，相當於租金之不當得
05 利，即屬有據。

06 2.本院審酌系爭土地位於新北市樹林區，均為上訴人管理之國
07 有非公用土地，地目均為「雜」，此有土地建物查詢資料可
08 參（見原審卷第33頁至第37頁、第40頁），及上開土地周遭
09 約2公里範圍內有火車站、國小、銀行、超商、加油站、體
10 育園區等情，亦有上訴人所提地籍圖資網路便民服務系統查
11 詢結果、google地圖、系爭土地現場照片等件在卷可參（見
12 原審卷第117頁至第136頁）等上開土地之位置、工商繁榮程
13 度、利用基地之經濟價值及被上訴人所得利益等情，認上訴
14 人主張以上開土地申報地價之年息5%計算被上訴人應返還
15 上開部分土地之相當於租金之不當得利應屬相當。又上開土
16 地105年1月之申報地價均為每平方公尺4,200元，107年1月
17 之申報地價均為每平方公尺4,300元，109年1月之申報地價
18 均為每平方公尺4,300元，111年1月之申報地價均為每平方
19 公尺4,600元（見原審卷第261頁、第263頁、第267頁、第27
20 1頁、第275頁、第281頁），以此計算，上訴人得請求相當
21 於租金之不當得利計算如下：

22 (1)105年6月1日至106年12月31日部分：

23 $(539.27 + 279.32 + 174.02 + 3.06 + 1.40 + 5.57) \times 4,200$
24 $\times 5\% \div 12 \times (7 + 12) = 333,378$ (小數點以下四捨五入)。

25 (2)107年1月1日至110年12月31日部分：

26 $(539.27 + 279.32 + 174.02 + 3.06 + 1.40 + 5.57) \times 4,300$
27 $\times 5\% \div 12 \times (12 + 12 + 12 + 12) = 862,270$ (小數點以下四捨
28 五入)。

29 (3)111年1月1日至112年8月31日部分：

30 $(539.27 + 279.32 + 174.02 + 3.06 + 1.40 + 5.57) \times 4,600$
31 $\times 5\% \div 12 \times (12 + 8) = 384,345$ (小數點以下四捨五入)。

01 (4)自112年9月1日起至被上訴人返還土地之日部分：

02 $(539.27 + 279.32 + 174.02 + 3.06 + 1.40 + 5.57) \times 4,600$
03 $\times 5\% \div 12 = 19,217$ (小數點以下四捨五入，上訴人僅請求19
04 ,214元)。

05 (5)從而，上訴人請求被上訴人返還105年6月1日起至112年8
06 月31日止，相當於租金之不當得利157萬9,993元(計算式
07 : $333,378 + 862,270 + 384,345 = 1,579,993$)，及自112
08 年9月1日起至被上訴人返還前開土地之日，按月返還相當
09 於租金之不當得利1萬9,214元，為有理由；逾前開範圍之
10 請求，則為無理由。

11 (三)上訴人請求被上訴人應返還無權占有如附表B欄所示土地，
12 自99年3月1日起至110年3月24日止，相當於租金之不當得利
13 36萬8,626元(見本院卷第316頁)，有無理由？

14 1.被上訴人自105年6月1日向上訴人承租000-0地號土地起，即
15 無權占用上訴人所管理如附表B欄所示土地迄今之情，已如
16 前所述，則被上訴人自105年6月1日起，無權占有前揭土地
17 而獲有相當於租金之利益，並致上訴人受有損害，應堪認
18 定。是上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還無權
19 占有如附表B欄所示土地自105年6月1日起至110年3月24日
20 止，相當於租金之不當得利，亦屬有據。

21 2.本院審酌系爭土地如上所述之土地之位置、工商繁榮程度、
22 利用基地之經濟價值及被上訴人所得利益等情，認上訴人主
23 張以上開土地申報地價之年息5%計算被上訴人應返還上開
24 部分土地之相當於租金之不當得利應屬相當。又上開土地10
25 5年1月之申報地價均為每平方公尺4,200元，107年1月之申
26 報地價均為每平方公尺4,300元，109年1月之申報地價均為
27 每平方公尺4,300元(見原審卷第261頁、第263頁、第267
28 頁、第271頁、第279頁、第281頁)，以此計算，上訴人得
29 請求相當於租金之不當得利計算如下：

30 (1)105年6月1日至106年12月31日部分：

31 $(84.20 + 19.79 + 20.57 + 0.33 + 49.58 + 19.99) \times 4,200$

01 $\times 5\% \div 12 \times (7+12) = 64,658$ (小數點以下四捨五入)。

02 (2)107年1月1日至110年3月24日部分：

03 $(84.20+19.79+20.57+0.33+49.58+19.99) \times 4,300$
04 $\times 5\% \div 12 \times (12+12+12+2+24/31) = 135,092$ (小數點以
05 下四捨五入)。

06 (3)從而，上訴人請求被上訴人返還105年6月1日起至110年3
07 月24日止，相當於租金之不當得利19萬9,750元(計算式
08 : $64,658+135,092=199,750$)，為有理由；逾前開範圍
09 之請求，則為無理由。

10 七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條前段
11 之規定，請求：(一)被上訴人應將如附表C欄所示土地返還予
12 上訴人；(二)被上訴人應再給付上訴人177萬9,743元(計算
13 式： $1,579,993+199,750=1,779,743$)，及自112年9月15
14 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被上訴人
15 應自112年9月1日起至被上訴人返還第(一)項土地之日，按月
16 再給付上訴人1萬9,214元部分，為有理由，應予准許；逾此
17 部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准
18 許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原
19 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
20 改判如主文第2項至第4項所示。至於上訴人之請求不應准許
21 部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘
22 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部
23 分之上訴。

24 八、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

30 民事第十庭

31 審判長法官 邱 琦

法官 邱靜琪

法官 高明德

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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 113 年 12 月 24 日

書記官 郭彥琪

附表：被上訴人無權占有新北市樹林區慈恩段土地情形

編號	A 地 號	B 原判決命被上訴人返還土 堆所在如附圖所示之土地	C 上訴人請求被上訴人再返 還如附圖所示之空地
1	000-0	000-0(1)	000-0(2)
2	000-00	000-00(2)	000-00(1)
3	000-00	000-00	000-00(1)
4	000-00	000-00(2)	000-00(1)
5	000-00	無	000-00(1)
6	000-0	000-0(1) 000-0(3)	無
7	000-0	000-0	無
8	000-0	000-0(2)	000-0(1)