臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1165號

上　訴　人　財團法人劍潭古寺

000000000000000000

法定代理人　張安平

訴訟代理人　賴盛星律師

複 代理 人　蔡美君律師

被 上訴 人　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　曾智群律師

　　王譽霖律師

上列當事人間請求給付土地使用補償金事件，上訴人對於中華民國114年4月16日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5817號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決主文第一項關於命上訴人按月給付，於超過「自民國一百十四年十二月九日起至返還原判決附圖一編號甲、乙、丙、己及附圖二編號戊1部分土地之日止，按月給付新臺幣一萬四千三百四十八元」部分，及該部分假執行宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔。第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之八十六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人之法定代理人由郭曉蓉變更為趙子賢，此有財政部民國114年5月19日財政部台財人字第11408614920號令可稽（見本院卷109頁），趙子賢具狀聲明承受訴訟（見本院卷107頁），核無不合，先予敘明。

二、被上訴人主張：臺北市○○區○○段○小段（以下稱地號者均為同地段）00之00、00、00之0地號國有地（下合稱系爭土地）為伊所管理，遭上訴人在其上興建原判決附圖一所示編號甲東廂建物、乙水泥鋪面、丙擋土牆及圍牆、己牌樓，及附圖二所示編號丁1、戊1所示花圃（下與附圖一甲、乙、丙、己部分，合稱「系爭地上物」）而無權占有，獲取相當於租金之不當得利等情。爰依民法第179條規定，求為命上訴人給付新臺幣（下同）120萬5,294元，及自114年2月15日起算之法定遲延利息，並自113年8月1日起至返還占用土地時止，按月給付1萬8,588元之判決（原審就上開部分判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述），並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人以：伊於90年7月24日、95年7月19日先後登記為00-00、00-00地號土地所有人，98年間取得建造執照、雜項執照，在上開2筆土地建築東廂建物、擋土牆及圍牆，依臺北市○○地政事務所（下稱○○地政）98年12月10日建物測量成果圖及113年7月8日土地複丈成果圖，東廂建物並未占用00-00地號土地；重測前地籍圖、圖解地籍圖數值化成果及重測地籍調查表，僅繪製經界線，無從得知00-00、00-00地號土地分割時，與00-00地號土地間係以圍牆為界，內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）依上開地籍圖等資料所為之鑑定圖（下稱系爭鑑定圖）有誤；東廂建物縱有占用00-00地號土地，因伊為善意占有人，被上訴人不得請求給付土地使用補償金。伊未占用附圖二編號戊1所示土地，僅基於環境衛生考量而協助被上訴人除草，同圖編號丁1部分只是花圃，伊就花圃之使用，未受不法利益等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

四、系爭土地為中華民國所有，被上訴人為管理機關；上訴人於90年7月24日以買賣之原因登記為00地號土地所有人，及於9

5年7月19日以贈與之原因登記為00-00地號土地所有人；東廂建物於98年9月28日竣工，同年11月6日獲核發98使字第422號使用執照，經○○地政於同年12月10日測量並製作建物測量成果圖等事實，為兩造所不爭執（見本院卷161至162頁），並有土地建物查詢資料、土地登記謄本、土地登記簿及地籍異動索引可稽（見司促字卷23頁、本院卷141至152頁），堪信為真正。被上訴人請求返還不當得利，為上訴人前詞所拒。經查：

㈠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條前段定有明文。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。次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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，該規定乃房地租金之最高限額，租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌房地之位置，工商繁榮之程度，承租人利用房地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較。而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價，法定地價又係指申報地價，為土地法施行法第25條、土地法第148條所明定。公有土地，則以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則第21條亦有明文。

㈡關於被上訴人主張上訴人以系爭地上物無權占有系爭土地，占有面積共84.02平方公尺，上訴人並未證明占有系爭土地之權源，其使用系爭土地，受有相當於租金之利益，應於返還所占用土地之前如數返還，其不當得利價額按申報地價年息5%計算為適當，則被上訴人依民法第179條規定，就上訴人於聲請支付命令前5年內所受不法利益，請求給付原判決附表所示不當得利本息，及自113年8月1日起至返還占用土地之日止，按月給付1萬8,588元，為有理由部分，業經原審判決於事實及理由欄四、㈠、㈡項下論述（見本院卷9至13頁），本院此部分意見與原審判決相同，茲依民事訴訟法第454條第2項前段規定引用之。

㈢惟被上訴人於原審判決後之114年12月9日，以00-00地號土地分割出00-00地號土地面積25.33平方公尺，贈與並移轉登記與上訴人，該贈與之土地係附圖一編號丁（含附圖二編號丁1）之花圃乙節，為兩造所不爭執（見本院卷41、101、128、162頁），堪認上訴人自114年12月9日起，有使用附圖二編號丁1部分土地之合法權源。則自114年12月9日起，迄上訴人返還附圖一編號甲、乙、丙、己及附圖二編號戊1部分土地之日止，被上訴人僅得請求上訴人按月給付1萬4,348元【計算式：（0.53＋4.56+44.77+1.66+13.33）×5%×53,100元÷12月＝14,348元，元以下四捨五入】，逾此範圍之按月給付請求，即屬無據。

㈣上訴人在本院所為抗辯不可採：

1.上訴人固辯稱：重測前地籍圖、圖解地籍圖數值化成果及重測地籍調查表等，僅繪製經界線，無從得知00-00、00-00地號土地分割時，與00-00地號土地間以寺廟圍牆為界，系爭鑑定圖測量有誤云云（見本院卷39至40頁）。然原審依上訴人之聲請，囑託國土測繪中心鑑測系爭地上物有無占用系爭土地，國土測繪中心利用精密電子測距經緯儀，於系爭土地附近檢測○○地政測設之圖根點，經檢測無誤後，以各圖根點為基點，分別施測系爭土地、系爭地上物及附近界址點，並計算其座標值輸入電腦，將系爭地上物以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖（同地籍圖比例尺1/500），再依○○地政保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果及重測地籍調查表，展繪本件有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，做成系爭鑑定圖及補充鑑定圖，而認附圖一所示圖示紅色小圈圈係圖根點，黑色實線為地籍圖經界線，圖示1--2--3紅色連接虛線係測量實地東廂建物（測量至滴水）之位置，圖示4--5--6—7--8--9紅色連接虛線係測量實地水泥鋪地之位置；圖示00--00--00--00--00--00--00--00--00--00--00--00-00--00紅色連接虛線係測量實地擋土牆、圍牆之位置；圖示00--00--00--00--00--00--00--00--00--00

--00--00紅色連接虛線，係測量實地牌樓（測量至滴水）之位置；附圖二紅色虛線為測量實地花圃之位置，有鑑定書、系爭鑑定圖及補充鑑定圖及原審勘驗筆錄、現場照片可憑（見訴字卷257至261至265、299至301、131至135頁）。足認國土測繪中心之鑑定圖，係自動化鑑測並直接作圖而成，能有效排除過往人工鑑測所生之錯誤，系爭鑑定圖所述認定系爭地上物占有系爭土地之依據及判斷基準，並無瑕疵可指，且其以精密儀器施測，兼顧相關土地及附近土地界址點，鑑測結果應較○○地政複丈日期113年7月2日土地複丈成果圖（見訴字卷221頁）之測量結果精確，應較可採，故○○地政與國土測繪中心對於測量系爭地上物占用系爭土地之面積不一致部分，應以國土測繪中心測量結果為準。被上訴人據此主張上訴人所有之系爭地上物，無權占有系爭土地，上訴人受有相當於租金之利益等語，洵屬有據。至上訴人所稱00-00地號土地於分割時以圍牆為界等語，縱認屬實，亦不影響系爭鑑定圖所展繪之相關土地地籍經界線位置，上訴人執此辯稱因東廂建物坐落圍牆內，不可能占用00-00地號土地云云，難謂有據。

2.又不動產已登記為他人所有者，占有人不因長期占有使用他人已登記之不動產，即認為符合善意占有，而得依民法第952條規定，抗辯其使用、收益占有物並非不當得利。系爭土地均已登記中華民國所有，被上訴人為管理機關，上訴人不能證明其所有之系爭地上物具有占有使用系爭土地之正當權源，已如前述，本件自無民法第952條得為占有物之使用收益規定之適用。上訴人辯稱其就占有00-00地號土地部分為善意占有人，被上訴人不得請求返還不當得利云云，即不可採。

3.而上訴人於114年12月9日因贈與而登記為00-00地號土地所有人之前，既無占有附圖二編號丁1部分土地之合法權源，並受有相當於租金之不當得利，已如前述（見上開四、㈡所載），此部分事實認定，自不因上訴人事後取得附圖二編號

丁1部分土地之所有權而有異。故上訴人辯稱其就上開丁1部分土地，非無權占有云云，亦不足採。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付120萬5,294元，及自114年2月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年8月1日起至114年12月8日止按月給付1萬8,588元，自114年12月9日起至返還附圖一編號甲、乙、丙、己及附圖二編號戊1部分土地之日止，按月給付1萬4,348元部分，自屬正當，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就命上訴人給付超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決並為假執行之宣告，尚有未洽，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，原審為被上訴人勝訴之判決，並依兩造聲請為准、免假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　8　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　張文毓

法　官　胡芷瑜

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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　　115　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　莊智凱