最高法院民事判決

110年度台上字第323號

上　訴　人　亨福實業股份有限公司
法定代理人　陳梅英
訴訟代理人　江錫麒律師
　　周銘皇律師
被 上訴 人　財政部國有財產署中區分署
法定代理人　趙子賢
訴訟代理人　黃曉薇律師
　　林琦勝律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國109年3月17日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108 年度重上字第181號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件被上訴人主張：坐落○○縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下分稱地號，合稱系爭土地）為伊管理之國有土地，上訴人無權占有如第一審判決附圖（下稱附圖）所示ABCD連線以外之系爭土地，並於其上設置前建物、警衛室、廠房、水池、鐵皮雨遮等地上物（警衛室以降之地上物，下合稱系爭地上物）及於空地上舖設水泥。又上訴人無權占有系爭土地，亦受有相當於租金之不當得利等情。爰依民法第767條、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物及將水泥刨除後，返還土地予伊，並給付新臺幣（下同）32萬4576元，及自民國107 年10月23日起加計法定遲延利息，暨自107年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付1萬1592元之判決（其餘未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊公司總經理即目前法定代理人陳梅英之配偶林泉亨前就系爭第1814地號土地，與被上訴人訂有國有基地租賃契約書（下稱系爭租約），租賃範圍應為伊實際使用之

全部範圍。縱認租賃範圍僅該契約書所載之400 平方公尺，伊均按國有不動產出租租金計算方式，就系爭第1814地號土地其餘部分連同系爭第1810、1825、1827地號土地繳納補償金，堪認被上訴人已將上開土地出租予伊。縱認伊為無權占有，被上訴人亦應依國有非公用不動產被占用處理要點第 5 點第1項、第2項規定辦理，被上訴人逕行提起本件訴訟，已有未合。況伊使用系爭土地近20年，因信賴雙方已就系爭土地成立租賃關係而斥資擴建廠房，被上訴人於系爭租約簽訂後，非但未將實際使用面積測量、分割出來，且多年未曾請求返還，其復無使用系爭土地之計畫，逕行起訴請求拆屋還地，實屬權利濫用。又系爭土地可利用性低，被上訴人請求按申報地價週年利率5%計算不當得利，顯屬過高等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：系爭土地為被上訴人管理之國有土地；被上訴人與訴外人林泉亨前就系爭第1814地號土地訂立系爭租約，約定租賃面積「約400平方公尺」，租賃期間於108年12月31日屆至，第一審卷一第177 頁之使用現況圖（下稱系爭現況圖）並為系爭租約之附件等情，為兩造所不爭。查系爭租約第1條、第3條約款及系爭現況圖，已約明林泉亨以每月租金433元租用面積約400平方公尺，如系爭現況圖所示之第①錄處。依被上訴人苗栗辦事處108 年11月28日台財產中苗二字第00000000000 號函所示，系爭租約出租範圍由林泉亨領勘指界，經以皮尺或測距輪等測量儀器量測地上物尺寸，並參考地政機關測量結果及搭配地籍圖資判釋地上物相對位置，繪製於勘查使用現況圖，經林泉亨於勘查表及使用現況圖簽認後訂定，系爭租約特約事項欄並加註「本租約 740 地號以約計面積出租」等語，復參諸該函所附土地勘清查表及使用現況圖，已將林泉亨使用之地上物即第①錄倉庫、建物面積400 平方公尺，及上訴人使用之第②錄棚房廠院、建物面積2127平方公尺分別列載，承租具體位置，應為第一審囑請國土測繪中心所繪製附圖所示ABCD連線處之面積400 平

方公尺，不包括上訴人使用之第②錄。國有財產法第42條第1項第2款規定並未強制被上訴人應與在82年7 月21日以前已實際使用非公用財產類不動產之人訂定租約，土地使用補償金係不當得利之損害賠償金，被上訴人於上訴人所提繳款收據註明「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179 條規定應給付不當得利」等語，足見兩造就系爭土地並無成立租賃契約之合意，上訴人既非系爭租約之承租人，復未舉證證明其有占有系爭土地之合法權源，被上訴人主張上訴人無權占用，應可採信。又依國有非公用不動產被占用處理要點第5 點第1項、第2項第1、2款規定，被上訴人經評估後，循民事訴訟程序排除私人之占用，屬其本於法定職權所為管理維護行為。至上訴人依產業創新條例第43條第3 項規定向苗栗縣政府申請開發許可、申請專案讓售系爭土地乙節，上開申請尚未核准，被上訴人自得代表國家請求上訴人返還長期無權占用之系爭土地，乃屬權利之正當行使，非權利濫用。另系爭第1814地號為農牧用地、第1810地號為甲種建築用地、第1825地號為養殖用地、第1827地號為水利用地，位於竹南工業區，鄰近61號快速道路、國道3 號高速公路，現供上訴人為營業使用，經濟利用價值非低，上訴人無權占用系爭土地所受相當租金之不當得利，應以按月依申報地價5%計算為適當。又上訴人無權占用系爭第1810地號土地面積為133.65平方公尺，被上訴人並依此計算不當得利，而上訴人前雖按面積133.66平方公尺繳納補償金，兩者依上開公式計付不當得利並經四捨五入後，均為613 元，上訴人並無溢繳補償金情事，無從主張以之與被上訴人上開請求互為抵銷。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179 條規定，請求上訴人拆除系爭地上物及將水泥刨除後，返還土地予伊，並給付自105年7月1日起至107年10月31日止按上開方式計算之不當得利合計32萬4576元及自107 年10月23日起加計法定遲延利息，暨自107年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付1 萬1592元，為有理由，應予准許，為其心

證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法均無礙判決結果，無庸另逐一論駁，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其上訴，經核於法並無違背。上訴論旨，猶以原審認定事實、取捨證據之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　1　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　林　金　吾

法官　陳　靜　芬

法官　李　媛　媛

法官　石　有　為

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　15　　日