臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第460號

原　　告　經濟部
法定代理人　沈榮津
訴訟代理人　林世勳律師
被　　告　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
　　馬紹瑜律師

上列當事人間請求給付使用補償金等事件，本院於民國109 年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告所屬工業局中壢工業區服務中心（下稱中壢服務中心）於民國95年7 月21日，將桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上同段2212建號即門牌號碼同市區○○○路○ 號之國有房舍（地上一層362.64平方公尺、地上二層322.93平方公尺，合計685.57平方公尺，下稱系爭房舍）及週邊公共設施用地（面積400 平方公尺，下稱系爭週邊用地）以每年租金新臺幣（下同）193 萬6,000 元出租予被告，約定租賃期間自95年8 月2 日起至101 年8 月21日止，計6 年，兩造並於101 年8 月22日簽訂國有房舍租賃契約書（下稱第一次租約）。被告於101 年6 月22日向原告申請續租，兩造約定年租金為205 萬元、租賃期間自101 年8 月22日起至104 年8 月21日止，計3 年，並於101 年7 月24日簽訂國有房舍租賃契約（下稱第二次租約）。原告嗣於104 年8 月3日僅就系爭房舍（不含系爭週邊用地）重新辦理標租，仍由被告以年租金215 萬2,500 元得標，兩造於104 年8 月21日簽訂國有房舍租賃契約，約定租賃期間自104 年8 月22日起

至108 年8 月21日止，計4 年（下稱第三次租約）。

詎被告自95年8 月2 日起至104 年8 月21日租賃期間，未經原告同意，擅自於系爭土地上設置廢水處理設備、井水處理系統、軟水設備機房，且破壞綠地搭建停車棚、拆除週界圍牆將整片用地與被告自家廠房連通使用，甚於出入口設置警衛室並安裝電動門，被告將系爭土地圍入其廠區支配使用，遠逾第一、二次租約之標的範圍。又系爭週邊用地非第三次租約之標的範圍，被告雖於105 年1 月28日兩造會議中同意返還，然未依限於同年11月15日完成拆除違規占用設施並騰空返還土地，遲至106 年1 月19日始完全排除占用。被告無權占用系爭土地，應負返還相當於租金之不當得利即使用補償金，即依產業創新條例第68條、第45條、第46條第1 項及其施行細則第2 條規定，應依原告所屬機關工業局「工業區公共設施用地出租標準化作業流程」所定之租率（即土地公告現值之12% 計收）、營業稅5%核計（計算式詳如附表1 、2 所示），合計為6,006 萬87元。為此，爰依民法第179 條規定提起本訴等語，並聲明：1.被告應給付原告6,006 萬87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。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依原告之招租公告及3 份租約第1 條約定，系爭租賃標的確實包括系爭房舍及系爭土地，且被告自95年8 月22日承租後，即依約使用系爭房舍及所坐落之系爭土地，在系爭土地之空地上劃設停車格、設置停車棚、警衛室等將系爭房舍作為辦公室使用之附屬設施及使用，原告從未有異議，甚於第一次租約之租期將屆時，因原告將被告評定為承租優良，而適用優先議價續約，直接簽訂第二次租約，是倘被告就系爭土地之空地部分為無權占有，原告於長達10年之租賃期間豈有可能未有任何異議？足徵兩造間租約之租賃標的範圍確實包括系爭土地。且被告將系爭房舍及系爭土地返還原告後，其現場仍係以圍籬及柵欄將系爭房舍及系爭土地一起圈圍，與其他毗鄰土地區隔，使系爭房舍及系爭土地合一

成為達成系爭房舍使用目的之完整使用單元，其自無法將系爭房舍與系爭土地予以分離各別單獨使用，此乃一般社會生活之通常經驗，故被告並未無權占有而有不當得利之情形。又原告於99年9月7日頒布「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」，依該辦法第15條、第16條或第25條、第26條規定，主管機關於出租或標租時，需標示全部出租或標租之標的物，且就該標的物訂定其租金，觀諸兩造就系爭房舍及其坐落之系爭土地即係標示於原告兩次標租（招租）之公告內，並訂定其租金底價，亦徵兩造就系爭租約之出租標的包括系爭房舍及系爭土地。另「工業區公共設施用地出租標準化作業流程」僅工業局自行制訂之作業內規，非法規命令或行政規則，自不得以此拘束被告，遑論系爭土地亦非公共設施用地。再以，被告於原告事後主張伊無權占有後，為避免爭議，而配合原告要求於105年11月15日騰空返還系爭土地予原告，原告並未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不動產處理原則第6條第2段規定，亦有補償金免收之適用等語，資為抗辯。並聲明：　原告之訴及假執行之聲請均駁回。　如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第117至118頁）：

系爭土地及其上之系爭房舍均為中華民國所有、原告為管理者，系爭土地之面積為3,812平方公尺，原告出租系爭房舍之總面積則為685.57平方公尺（見本院卷一第205頁至第207頁）。

中壢服務中心於95年7月14日第二次公告招標系爭房舍出租，招標公告事項第1點及第5點有載標的物及投標底價，經被告以193萬6,000元得標，兩造於95年8月22日簽訂國有房舍租賃契約書（即第一次租約），約定年租金193萬6,000元，租賃期間自95年8月2日起101年8月21日止，計6年。第一次租約第1條之出租標的約定：「中壢工業區服務中心座落桃園縣○○市○○○路○　號之國有房舍，面積685.

57平方公尺（如圖示）」（見本院卷一第17頁至第24頁、第33頁至第35頁、第51頁至第53頁）。

被告於101年6月22日以精材人字第2012062201號函向原告申請續租至104年8月21日，經議價後年租金為205萬元，兩造於101年7月24日簽訂國有房舍租賃契約書（即第二次租約），約定租賃期間自101年8月22日起至104年8月21日止，計3年。第二次租約第1條之出租標的約定：「中壢工業區服務中心座落桃園縣○○市○○○路○ 號之國有房舍，面積685.57平方公尺（如圖示）」（見本院卷一第55頁至第70頁）。

ŋ 原告所屬工業局中壢服務中心於104年8月公告招標系爭房舍出租，招標公告事項第2點及第5點有載標的物及投標底價，經被告於104年8月18日以215萬2,500元得標，兩造於104年8月21日簽訂國有房舍租賃契約書（即第三次租約），約定年租金215萬2,500元，租賃期間自104年8月22日起108年8月21日止，計4年。第三次租約第1條之出租標的約定：「中壢工業區服務中心座落桃園縣○○市○○○路○ 號之國有房舍，面積685.57平方公尺（如圖示）」（見本院卷一第71頁至第106頁）。

ē 兩造於105年1月28日就第二次租約之租期屆滿出租標的返還及回復原狀相關事宜召開會議，被告同意原租用系爭週邊用地回復原狀返還中壢服務中心，並於105年3月1日前向中壢服務中心回復返還。被告於105年11月15日發函予原告表示其已於同日完成拆除並騰空返還土地，原告於106年1月19日確認被告已完成占用排除（見本院卷一第111頁至第145頁）。

四、本件之爭點厥為：

兩造間之歷次租賃標的是否均包含系爭房舍以外之系爭週邊用地及其餘系爭土地部分？

原告依民法第179條之規定，請求被告給付使用補償金即相當於租金之不當得利是否有理由？如有理由，其得請求金額

為何？

五、得心證之理由：

兩造間之歷次租賃標的是否均包含系爭房舍以外之系爭週邊用地及其餘系爭土地部分？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文；解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號著有判決先例意旨參照）。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286 號判決參照）。

2.觀察兩造第一至第三次有關出租標的之約定內容固均為「中壢工業區服務中心座落桃園縣○○市○○○路○ 號之國有房舍，面積685.57平方公尺（如圖示）」，有第一次至第三次國有房舍租賃契約書各1 份在卷可考（見本院卷一第51、68、79頁），惟依各該契約附圖所示，均標示出系爭房舍坐落土地之範圍（見本院卷一第53、70、81頁），各該租約並未就系爭土地之使用有何排除或限制之約定。又第三次租約之附圖雖就系爭房舍部分繪製斜線標示（見本院卷一第81頁），然第三次租約及附圖內容均未進一步闡釋繪製斜線之意義及目的，參以附圖所示系爭房舍坐落系爭土地偏中心之處，而系爭土地出入口僅2 處一情，為兩造所不爭執（見本院卷二第116 頁），是被告承租使用系爭房舍必然通過系爭土地始能至出入口，應可認定，則系爭土地是否並非兩造租賃標的範圍，已有可疑。佐以兩造歷次租約有關系爭房舍之使用限制分別為：「限餐館業〈F501060 〉、食品什貨、飲料零售業〈F20301 0〉、便利商店業〈F399010 〉及辦公室使用

」、「限餐廳及辦公室使用」、「供作為辦公場所（得附屬員工餐廳）使用」（見本院卷一第51、68、79頁），則被告承租系爭房舍後，勢必透過系爭土地出入口進出貨物、食品，並在該出入口設置警衛室管制人員進出，以確保所承租系爭房舍內之財產安全，從而應認系爭土地為兩造歷次租賃標的，較符合兩造租約之經濟目的及一般社會之理性客觀認知。

3.原告固主張本件係因民眾向原告檢舉，經原告調閱航空照片加以查證，始發現被告於95年8月2日至104年8月21日租賃期間，有為前揭占用系爭土地行為云云，惟查，被告向原告辦理第二次、第三次租約續租時，兩造均有辦理系爭房舍點收、點交一情，有系爭房舍出租點交、點收紀錄表各1份在卷可稽（見本院卷一第40、97、100、115頁），則兩造辦理點收、點交作業過程，原告應可知悉被告使用系爭房舍之情形。另原告在系爭土地上另設有CCTV閉路電視監控系統設備機房一情，為原告所自承（見本院卷二第116頁），衡情原告管理線護該機房設備過程中，亦應有機會對被告使用系爭土地之情形可得掌握，則原告主張經民眾檢舉後調閱資料始知悉被告有占用系爭租賃標的以外之系爭土地，要難採信。

4.原告固以第一次租約於招租時，原告所屬工業局中壢工業區服務中心估價單有列明「土地租金、400㎡」，主張依95年之投標過程，投標文件中包括估價單乙項，而提出兩造當時所填之估價單各1份為證（見本院卷一第25、36頁），認為估價單應為兩造租賃契約之一部，進而主張104年間之招標過程，估價單未將前揭土地租金項目列入，並提出案號000000000估價單各1份為證（見本院卷一第83頁、本院卷二第107頁），故第三次租約並不包含系爭週邊用地，亦從未將系爭土地出租予被告云云。惟查，招標文件乃原告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，已難認估價單係兩造租約之一部。況細繹兩造歷次租約內容，均未就估價單之項次加以約定或援引為契約之一部，第一次租約亦未明文就系爭週邊用地、系爭土地之使用限制有所約定，況僅第一次及第三次租約有相關估價單，第二次租約卻無相關估價紀錄，益證估價單並未成為兩造歷次租約之內容，故原告主張前揭估價單應為租約之一部，難認有據。復觀諸兩造之一年期租金額度，第一次租約為193 萬6,000 元，第二次租約之調價為205 萬元、第三次租約調價為215 萬2,500 元，有各該租約、議價紀錄、開標決標紀錄各1 份在卷可查（見本院卷一第51、60、87、92頁），是倘系爭週邊用地自104 年第二次租約起，即非兩造租賃標的，則為系爭租金竟未隨之調減，顯非有理。原告固主張95年估價單之系爭房舍租金單價為168 元，104 年則已降為161,164 元，有各該估價單在卷足考（見本院卷一第36頁、卷二第107 頁），惟姑且不論各該單價僅係就系爭房舍部分進行調整而未敘明與系爭週邊用地之關聯性，觀諸104 年估價單之總價仍高於95年估價單，則原告主張以此判斷系爭週邊用地自104 年起非租賃標的，尚嫌無據。復酌原告陳稱：系爭週邊用地並未特定其位置，係作為輔助該國有房舍使用等語（見本院卷二第77頁），倘系爭週邊用地嗣後並非原告出租使用，原告卻未明確劃定標示相關範圍並於各該租約註明，顯不合理。參以原告自承系爭土地整塊為公共設施用地，出租予被告前後並無出租計畫，中壢服務中心已有其他地方辦公等語（見本院卷二第116 頁），亦可推知系爭土地亦為兩造租賃標的，原告始未規劃作其他使用，較屬合理。

5.兩造固於105 年1 月28日協商第二次租約期滿出租標的返還及回復原狀而召開會議，有中壢服務中心105 年2 月3 日中總字第1055140299號函暨檢附會議紀錄附卷可參（見本院卷一第111 至116 頁），惟該會議內容僅針對系爭週邊用地部分討論，並未提及系爭土地全部，倘系爭土地並非原告出租範圍，衡情兩造應會就此進行相關討論。再原告於104 年5

月18日至現場勘查既已發現被告未依約使用系爭土地，有中壢服務中心104 年5 月27日中總字第1045141421號函附卷為證（見本院卷二第97頁），為何原告仍願與被告簽訂第三次租約，且第三次租約內容亦未再就系爭週邊用地、系爭土地有排除使用之約定，顯與常情有違。是原告主張系爭土地並非兩造租賃範圍，實有可議。

6.按國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第179 條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第129 條規定之時效中斷事由外，自通知日前1 月起往前追收最長5 年及往後收取至騰空返還日，並得同意免計息分期付款，期數視占用者經濟能力酌情定之。前項使用補償金，除第9 點規定情形外，得依下列規定免收、減收或緩收：……（三）訴訟請求排除占用前，占用者騰空返還國有不動產者，免收；已進入訴訟程序，於一審判決前，占用者騰空返還國有不動產者，得依個案情形酌予減收，並辦理訴訟和解。各機關經管國有公用被占用不動產處理原則（下稱系爭處理原則）第6 點第1 項、第2 項第3 款前段分別定有明文。查被告於105 年11月15日發函予原告表示其已於105 年11月15日完成拆除並騰空返還土地，原告於106 年1 月19日確認被告已完成占用排除等情，為兩造所不爭執【見兩造不爭執事項ē】，堪認屬實，惟原告迄未對被告就占用系爭週邊用地及系爭土地提出相關排除占用訴訟，依前開處理原則，原告請求被告給付系爭土地之使用補償金，已屬無據。原告固主張本件應適用105 年8 月16日修正前系爭處理原則第6 點第2 項第3 款規定，惟按「前項使用補償金，除第九點規定情形外，得依下列規定免收、減收或緩收：……（三）訴訟請求排除占用前，占用者『於通知之限期內騰空返還』國有不動產者，免收」，105 年8 月16日系爭處理原則第6 點第2 項第3 款前段定有明文，惟查原告就此部分僅函知被告應將系爭房舍旁之倉庫房舍增建2 樓鐵皮屋回復原狀、要求被告提出恢復計畫及時間等情，有中壢服務中心104 年4

月24日中總字第1045141117號函、104年5月27日中總字第1045141421號函附卷可查（見本院卷二第95、97頁），可見原告除未訴請排除占用外，亦未要求被告「騰空返還」系爭週邊用地或系爭土地，是原告主張本件有105年8月16日修正前系爭處理原則第6點第2項第3款規定之適用，要非可取。

原告依民法第179條之規定，請求被告給付使用補償金即相當於租金之不當得利是否有理由？如有理由，其得請求金額若干？

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條前段定有明文。查系爭系爭週邊用地及系爭土地均屬兩造歷次之租賃範圍乙節，業經本院認定如前，準此，兩造歷次租賃契約既包含各該範圍，則原告主張被告無法律上之原因受有使用系爭週邊用地及系爭土地之利益云云，即乏所據。是以，原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告6,006萬87元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　10　　日

民事第五庭　　法　　官　　謝志偉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　109　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　　蘇玉玫

附表1：系爭土地（面積2,973.7293㎡）						108年度重訴字第460號
補償金收取期間	收取年數	當年度公告現值	使用補償金	補償金營業稅（5%）	小計	備註
99年3 月4 日起至99年12月31日	283/365	15,500元	4,288,525元	214,426元	4,502,951元	占用面積：3,812 ㎡（基地面積）－362.64㎡（系爭房舍面積）－31.452㎡（欣桃公司承租）－44.1787 ㎡（水塔）－400 ㎡（系爭週邊用地）＝2,973.7293㎡（占用面積）。 以原告104 年4 月24日發函通知改善發文日為通知日。 被告拆除完成日期為106 年1 月19日。
100 年1 月1 日至100 年12月31日	1	17,000元	6,066,408元	303,320元	6,369,728元	
101 年1 月1 日至101 年12月31日	1	17,800元	6,351,886元	317,594元	6,669,480元	
102 年1 月1 日至102 年12月31日	1	18,500元	6,601,679元	330,084元	6,931,763元	
103 年1 月1 日至103 年12月31日	1	24,800元	8,849,818元	442,491元	9,292,309元	
104 年1 月1 日至104 年12月31日	1	29,900元	10,669,741元	533,487元	11,203,228元	
105 年1 月1 日至105 年12月31日	1	32,500元	11,597,544元	579,877元	12,177,421元	
106 年1 月1 日至106 年1 月19日	19/365	33,000元	612,996元	30,650元	643,646元	
合計			55,038,597元	2,751,929 元	57,790,526元	

附表2：系爭土地（面積400㎡）						108年度重訴字第460號
補償金收取期間	收取年數	當年度公告現值	使用補償金	補償金營業稅（5%）	小計	備註
104 年8 月22日至104 年12月31日	132/365	29,900元	519,031元	25,952元	544,983元	收取使用補償金期間自104 年8 月22日起至106 年1月19日。
105 年1 月1 日至105 年12月31日	1	32,500元	1,560,000元	78,000元	1,638,000元	
106 年1 月1 日至106 年1 月19日	19/365	33,000元	82,455元	4,123元	86,578元	
合計			2,161,486元	108,075元	2,269,561元	