臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上字第52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　王炳人律師
　　江錫麒律師
複　代理人　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
複　代理人　林琦勝律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國106年12月8日臺灣苗栗地方法院106年度重訴字第45號第一審判決提起上訴，被上訴人於第二審為訴之擴張，本院於108年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於主文第二項、第四項所命給付部分；及該部分假執行之宣告，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假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、擴張之訴及其假執行之聲請均駁回。

五、第一、二審（含擴張之訴）訴訟費用，由上訴人負擔千分之713，其餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被上訴人法定代理人已變更為趙子賢，其聲明承受訴訟（見本院卷82頁），核無不合，應予准許，合先敘明。

二、本件被上訴人就不當得利部分，於第二審擴張應受判決事項之聲明，而為第二審程序訴之追加，合於民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第3款規定，應予准許。

貳、訴訟要旨：

一、被上訴人主張：坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○號土地係中華民國所有，被上訴人為管理機關。上訴人無正當權源占用使用系爭土地面積共計4,575.53平方公尺土地，於其上種植果樹、竹子、雜木林，並設置鐵板、鐵網等地上物，爰依民法第767條規定，請求上訴人將系爭地上物除去騰空，並將系爭土地返還予被上訴人，及依民法第179條規定給付相當於租金之不當得利，被上訴人行使權利並無權利濫用情形等語。並聲明：一、上訴人應將系爭土地如原判決附圖所示黃色部分，面積3,265.24平方公尺之農作物，A-B-C連接線所示之鐵板，D-C連接線所示之鐵板及鐵網除去騰空，並將上開土地返還予被上訴人。二、上訴人應將系爭土地如上開附圖所示橘色部分，面積1,310.29平方公尺土地騰空，並將上開土地返還予被上訴人。三、上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）2,336元，及自民國106年9月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自106年9月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告208元。四、上訴人應給付被上訴人1,008元，及自106年9月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自106年9月1日起至返還第2項所示土地之日止，按月給付被上訴人84元。五、願供擔保請准宣告假執行。原審判決准許被上訴人全部請求，被上訴人於第二審就不當得利部分，擴張聲明，請求：一、上訴人應給付被上訴人576元，及自107年8月28日擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、上訴人應給付被上訴人168元，及自107年8月28日擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、願供擔保請准宣告假執行（即辯論意旨狀逾原請求聲明部分，見本院卷第126-127頁）。

二、上訴人抗辯：上訴人曾向被上訴人申請承租系爭土地其中2,341平方公尺土地部分，經被上訴人於99年10月12日現場履勘後，於99年11月4日同意上訴人使用面積約1,600平方公尺，上訴人並繳納5年之使用補償金6,088元；上訴人亦曾就另

2,000平方公尺部分，經被上訴人准予變更土地使用人及通訊住址，被上訴人同意自99年7月起改向上訴人法定代理人之子林瑩政計收使用補償金，上訴人按期支付補償金為使用對價，應認兩造已有租賃關係之合意。上訴人因信賴兩造間成立租賃關係，因而花費鉅資擴建廠房，被上訴人要求騰空返還土地，將使上訴人歷年之花費付之一炬，更使員工之生計發生困難，被上訴人目前就系爭土地並無使用計畫，本件訴訟以損害上訴人為目的，為權利濫用。被上訴人起訴狀就2000平方公尺部分、1,600平方公尺部分，原已主張上訴人分別自105年11月、105年9月起始未給付相當於租金之不當得利，另被上訴人主張上訴人105年8月尚欠繳94元，應由被上訴人證明之。並聲明：被上訴人之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。於第二審補稱：上訴人於原審勘驗時已陳明並未占用系爭土地如原判決附圖所示橘色部分，原判決此部分認定有誤；若認擴張合法，對相當於租金之不當得利，依當地地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量，乘以千分之250年息率沒意見，該計算方式正為被上訴人耕地租約的計算方式，顯示兩造間有租賃關係。另上訴人已就系爭土地申請開發產業專區，如符合國有非公用不動產被占用處理要點第5點「其他相關法律規定」，被上訴人就應依該規定專案讓售給上訴人或等專案讓售計畫不可行後才訴訟解決，故本件確有權利濫用等語。上訴聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

參、得心證之理由：

一、上訴人占用範圍未包含如原判決附圖所示橘色部分：

(一)本件原審勘驗現場及囑託苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）測量，上訴人法定代理人於勘驗時已陳明：鐵圍籬、烤漆板是我們公司設置的，鐵圍籬外廠區的部分沒有使用，裡面給員工種菜使用，園區內果樹是工廠種植的等語，有勘

驗筆錄可稽（原審卷第137頁），再依竹南地政106年7月28日鑑定圖（即原判決附圖）、原審勘驗筆錄所附現場照片（原審卷第143-149頁、153頁），足知上訴人公司所設置之烤漆板（現場照片149頁），位置在原判決附圖所示黃色部分南緣之A-B-C連接線上，上訴人公司所設置之鐵圍籬（現場照片147頁），位置在原判決附圖所示黃色部分東緣之D-C連接線上，是依現場勘驗情形，尚難認上訴人占用範圍有包含如原判決附圖所示橘色部分。

(二)次查，上訴人於本件訴訟前以面積各2000平方公尺、1600平方公尺繳納使用補償費，固有繳費單據可參（見原審卷第115、117頁），惟系爭土地如附圖所示黃、橘色部分，面積共計4,575.53平方公尺，顯與上訴人繳納使用補償費之面積差距甚大，參諸上訴人就其繳納使用補償費經過之陳述、所提事證，足知上訴人係99年10月3日與李○簽立權利轉讓契約書（原審卷199頁、被證六），嗣被上訴人因林○○切結同意，將系爭土地計收補償費之對象更改為林瑩政（即上訴人法定代理人之子），並以面積2000平方公尺計收補償費，惟未見有實際勘查測量占用範圍、面積之事實；另上訴人於同年月4日與林德彰簽訂佔用權利轉讓契約書（原審卷191頁、被證三），被上訴人99年11月4日台財產中新三字第0993001296號函（原審卷第203頁），上訴人於99年10月12日現場勘查、嗣以上訴人使用面積1,600平方公尺計收補償費，有財政部國有財產署中區分署新竹辦事處99年10月14日台財產中新三字第09900076211號函及繳費單據可憑（見原審卷203頁、205頁）。是上訴人與李○、林○○簽訂上開契約後，既未就全部占有面積實地測量，尚不能以補償費之繳納，而認原判決附圖所示橘色部分亦為上訴人占用範圍。

(三)被上訴人固另以上訴人於原審言詞辯論筆錄已自認有使用如原判決附圖所示橘色部分（見原審卷第243頁），惟綜合上訴人於原審勘驗之陳述、勘測結果、現場照片，堪認上訴人已證明其自認與事實不符。被上訴人另以上訴人於原審提出

之「苗栗縣竹南鎮福豐產業園區開發案」勘選土地申請書，將系爭土地全部面積列入計畫範圍（原審卷第319頁以下，系爭土地列在323頁、編號55），可見上訴人確有占用系爭土地全部云云，惟上開申請書僅足認上訴人欲就竹南工業區北側總計61筆土地申請產業園區之設置，且計畫位置內多為國有土地，尚不足以證明上訴人實際占有使用範圍。上訴人請求勘驗現場，以查明其並無占用原審判決附圖橘色部分，，惟現場占用情形既有原審卷勘驗筆錄及第147頁照片可參，自無再予勘驗現場調查之必要。

二、上訴人並未證明其取得占用有正當權源：

(一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，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年台上字第1120號判決意旨參照）。

(二)查上訴人乃自行與李○、林○○洽商，分別簽立前開99年10月3日權利轉讓契約書、同年月4日佔用權利轉讓契約書（原審卷199頁、191頁），而被上訴人僅同意上訴人就占用之事實繳納使用補償金，繳費單據均註明「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」（見原審卷第115、117頁），被上訴人99年11月4日台財產中新三字第0993001296號函（原審卷第203頁），並載明：「…二、本案國有土地，經本分處於99年10月12日派員至現場勘查結果，現況為貴公司種果樹、竹子使用，使用面積約1,600平方公尺，茲因貴公司與本局間並未成立租賃或其他合法之法律關係，應屬無權占用。除應即停止占用行為外，貴公司無法律上之原因而使用國有土地，獲得相當於租金之利益，致國有土地權益受損，依民法第179條不當得利法則，應負返還所受利益之義務，故應給付占用期間之使用補償

金。」，核與證人陳○○結證稱：不會因為申請變更使用人就成為合法，同意變更使用人只是確認地上物權利之歸屬，便於機關列管，且往後有訴訟就會針對最後的使用人，並無同意使用土地之意思等語相符（見原審卷第237、239頁），足見前開始用補償費之計徵，僅屬對於單純占用事實之列管，自無從以此解為被上訴人有與上訴人成立租賃契約法律關係之意思甚明。另綜據證人李○於原審證述：伊使用系爭土地幾十年，民國60幾年伊父親向鍾○○購買使用權，伊不知道鍾○○有什麼權利可以使用系爭土地，伊聽伊父親講鍾○○是從謝○○、張○○那邊讓渡來的，伊也不知道謝○○、張○○有什麼使用權；之前的事都是聽父母說的，伊也不是很清楚等語（見原審卷第225、229頁）；證人林○○結證稱：伊父親是跟別人購買權利，才可以在土地上耕種，沒有跟政府承租，不知道要去辦理承租手續，但有支付土地收入補償費1年幾百元，有寄單子來就會去繳納，伊跟政府辦1個手續之後，就會定期寄送繳費單給伊，伊也不知道這個是不是叫承租，原審卷第195頁是伊繳費的資料等語（見原審卷第275至279頁）。足見李○、林○○尚不清楚自己對被上訴人究有何占有權源可資主張，則上訴人自行與李○、林○○洽商簽立契約，亦不能據以作為取得占有之正當權源甚明。

三、上訴人抗辯權利濫用部分；

(一)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；民法第148條第1項定有明文。而該條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。

(二)上訴人雖抗辯被上訴人提起本件訴訟，有權利濫用情事云云，惟被上訴人本於國有土地管理機關之權責，訴請上訴人返還長期無權占用之系爭土地，自屬權利之正當行使；又上訴人占用範圍內實際係草皮、樹木、果樹等，有原審勘驗筆錄

及現場照片在卷可按，上訴人稱若遭被上訴人收回土地，損害甚鉅、危及員工生計，亦不足採。

(三)上訴人復謂其現循產業創新條例第33條向苗栗縣政府申請開發許可，待苗栗縣政府核定開發計畫後，將憑該計畫聲請讓售開發土地云云（本院卷88頁108年1月3日陳報狀），惟產業創新條例第33條既就中央主管機關、直轄市、縣市主管機關或產業興辦人依法申請產業園區之設置，明定應循相關法令及一定程序，自不能徒憑該申請案之提出，影響被上訴人本於國有土地管理機關權責，訴請上訴人返還土地之權利，上訴人以此辯稱被上訴人係權利濫用，亦無足採。

(四)從而，上訴人占有使用系爭土地如原判決附圖所示黃色部分，並無正當權源，被上訴人請求上訴人返還亦非權利濫用，上訴人自應返還其所占用之土地。

四、不當得利數額部分：

(一)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條定有明文。所得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。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號判例意旨參照）。

(二)查上訴人無權占用系爭土地如原判決附圖所示黃色部分、面積3,265.24平方公尺，已如前述。被上訴人就上訴人此部分不當得利主張每月租金為208元【計算式：4.5（正產物甘藷每公斤單價）x 0.6804（系爭土地每平方公尺年產量）x 3,265.24（占用面積）x 25%（年租率）÷ 12（月）＝208.2，小數點以下四捨五入，以下均同】，其計算標準，係依苗栗縣政府公有土地各地目各等則生產量標準表、苗栗縣105年期正產物種類公告價格、苗栗縣公有土地各地目各等則生產量標準表等在卷可憑（見原審卷第23、27、29、31頁），上訴人對此計算標準亦不爭執（原審卷第243頁、本院卷124頁），依此標準計算上訴人所受不當得利，應屬適當。

(三)上訴人未占用如原判決附圖所示橘色部分，既如前述，被上

訴人於原審就該部分請求不當得利，於本院並擴張請求金額，即無足採。至於原判決附圖所示黃色部分，經核：

1.上訴部分：

被上訴人於原審主張上訴人繳費詳情為：105年8月短繳使用補償金94元，105年9、10月已繳使用補償金254元，105年11月起未繳納（見原審卷起訴狀第17頁、更正聲明狀第163頁、168頁），並據以主張不當得利數額2,336元（計算方式：105年9月1日至106年8月共12月總計2496元、已繳254元，暨105年8月短繳94元，2,496－254＋94＝2,336），及自106年9月1日起至返還土地止每月208元，上訴人未提出其他清償之證據，應認上訴人此部分請求於法有據。被上訴人併就上開2336元數額，請求上訴人給付自民事更正聲明狀繕本送達翌日，即106年9月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

2.擴張之訴部分：

被上訴人於第二審固以：本案使用補償金自105年7月至106年8月共14月總計2912元，扣除原審已准許2336元，尚有差額576元及法定遲延利息云云（本院卷126頁反面）。惟被上訴人於原審所列計算方式詳情，無從認定上訴人僅繳納至105年6月之使用補償金甚明，被上訴人此部分擴張之訴，無從准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為判決如原審判決主文第1、3項所示，並就該部分陳明願供擔保請准宣告假執行，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求則無理由。原審判決第2、4項所示，並該部分假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。原審就其餘應准許部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，即屬無據，應予駁回。另上訴人於第二審擴張不當得利之請求，暨假執行之聲請，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及提出之證據，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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，第二審擴張之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　9　日

民事第二庭　審判長法　官　謝說容

法　官　陳蘇宗

法　官　林慧貞

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條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。

書記官　胡美娟

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　9　日