臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第461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
　　王炳人律師
　　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

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108年6月19日臺灣苗栗地方法院106年度訴字第40號第一審判決提起上訴，本院於109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○號土地（重測前地號為○○段000地號，下稱系爭0000地號土地）；及同段0000地號土地（重測前地號為○○段000地號，下稱系爭0000地號土地），係中華民國所有，由被上訴人管理。上訴人亨福實業股份有限公司（下稱上訴人或亨福公司，法定代理人為陳梅英）所有坐落系爭0000、0000地號土地上，如附圖即內政部國土測繪中心民國107年3月26日鑑定圖（一B）所示3.62平方公尺之花圃一、39.19平方公尺之花圃三、32.03平方公尺之花圃四、474.52平方公尺之地磚步道一、118.54平方公尺之地磚步道四、10.51平方公尺之磚造石棉瓦房一、879.95平方公尺之綠地六、62.27平方公尺之綠地七、436.47平方公尺之柏油路二、287.77平方公尺之籃球場二、804.36平方公尺之植栽；及X—Y虛線東南方之系爭0000、0000地號土地上之水泥地（與前開地上物合稱系爭地上物）

，因亨福公司無正當權源，且系爭地上物擅自占用系爭0000、0000地號土地，爰依民法第767條第1項，請求上訴人亨福公司拆除系爭地上物騰空返還土地。又上訴人亨福公司長期無權占用上開土地，因而受有相當於租金之不當得利，並依民法第179條之規定， 請求上訴人亨福公司給付相當於租金之不當得利，以國有非公用不動產出租管理辦法第5條第1項第1款計算租金率， 並依國有非公用不動產被占用處理要點第7點即每年以當期土地申報地價總額之百分之5計算每月應繳之使用補償金等語。求為命：(一)上訴人亨福公司應將系爭0000、0000地號土地，如附圖所示3.62平方公尺之花圃一、39.19平方公尺之花圃三、32.03平方公尺之花圃四、474.52平方公尺之地磚步道一、118.54平方公尺之地磚步道四、10.51平方公尺之磚造石棉瓦房一 、879.95平方公尺之綠地六、62.27平方公尺之綠地七 、436.47平方公尺之柏油路二、287.77平方公尺之籃球場二、804.36平方公尺之植栽除去騰空，且將X──Y虛線東南方之系爭0000、0000地號土地上之水泥地刨除騰空，並將X──Y虛線東南方之系爭0000、0000地號土地返還予被上訴人。(二)上訴人亨福公司應給付被上訴人新臺幣（下同）291,168元； 及自民事更正聲明二狀繕本送達翌日起至清償日止， 按週年利率百分之5計算之利息，並自107年7月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人7,484元。(三)願供擔保請准予宣告假執行（原審判①命上訴人亨福公司應將系爭0000、0000地號土地上如附圖所示3.62平方公尺之花圃一、39.19平方公尺之花圃三、32.03平方公尺之花圃四、474.52平方公尺之地磚步道一、118.54平方公尺之地磚步道四、10.51平方公尺之磚造石棉瓦房一、879.95平方公尺之綠地六、62.27平方公尺之綠地七、436.47平方公尺之柏油路二、287.77平方公尺之籃球場二、804.36平方公尺之植栽除去騰空，且將X──Y虛線東南方之0000土地及0000土地上之水泥地刨除騰空，並將X──Y虛線東南方之0000土地及0000土地返還予被上訴人。②上訴人亨福公司應給付被

上訴人291,168元；及自107年6月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自107年7月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人7,484元。 並依兩造陳明以供擔保為條件之准免假執行宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及其餘假執行之聲請。上訴人亨福公司聲明不服，提起上訴。至被上訴人敗訴部分(即原審判決主文第三項， 包括對上訴人亨福公司之法定代理人即原審被告陳梅英之拆屋還地及給付相當於租金之不當得利之請求部分；及上訴人亨福公司給付逾291,168元部分；與上訴人亨福公司自107年7月1日起至返還土地之日止，逾按月給付被上訴人7,484元部分)，因被上訴人就此敗訴部分未提起上訴，自非屬本院審理範圍）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭地上物為亨福公司所建造，亨福公司與被上訴人所屬苗栗辦事處（改制前為財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處）於99年12月13日簽訂國有基地租賃契約書（下稱系爭契約書），承租系爭0000地號土地（重測前為○○段000地號）， 租賃期間自99年11月9日至108年12月31日。 依系爭契約書所載租用0000土地面積約2,520平方公尺，及坐落欄記載「水泥地、鐵皮屋(為一般倉庫、非農具舍)崎腳00號，鐵架石棉瓦棚、磚造平房，庭院、水泥地等」，佐以特約事項(二)載明 ：「自82年7月21日以前即併同苗栗縣竹南鎮崎腳00號門牌主體建築改良物居住、使用場所附屬設施實際使用之範圍」，可知系爭契約書之出租範圍應以實際使用範圍為準， 而非以系爭契約書所載「約2,520」平方公尺為準。且被上訴人承認本件國有土地出租時有現場確定使用範圍為實際測量出租範圍， 佐以國有財產法第42條第1項及國有非公用不動產租賃作業程序第24點（修正前）規定，足見實際使用範圍即為承租之範圍。再佐以苗栗地政事務所106年5月25日鑑定圖與使用現況略圖，系爭0000地號土地東邊均有二棟地上物及大門，顯見訂約後現況無太大改變。是亨福公司使用範圍均為租賃之範圍，亨福公司實為有權使

用系爭0000、0000地號土地。縱系爭契約書以租用面積約2,520平方公尺為準，而系爭0000地號土地登記面積為4,443.37平方公尺， 扣除被上訴人主張亨福公司應拆除系爭0000地號土地之地上物總面積2,561.37平方公尺後， 僅為1,882平方公尺，其面積與承租面積2,520平方公尺不同。又系爭0000、0000地號土地緊鄰豬舍， 環境品質不佳，他人承租意願不高，被上訴人請求之不當得利過高等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)系爭0000、0000地號土地均係中華民國所有，由被上訴人管理，上訴人亨福公司所有系爭地上物占用系爭土地；亨福公司與被上訴人所屬苗栗辦事處（改制前為財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處）於99年12月13日簽訂系爭契約書，承租重測前○○段000地號土地①內， 租賃期間為99年11月9日至108年12月31日。依系爭契約書所載重測前○○段738地號土地①內面積約2,520平方公尺，及坐落欄記載「水泥地、鐵皮屋(為一般倉庫、非農具舍)崎腳00號，鐵架石棉瓦棚、磚造平房，庭院、水泥地等」，其中特約事項(二)載明「租賃土地(苗栗縣○○鎮○○段○○○○號第3錄、000地號第1錄)上水泥地、鐵皮屋(為一般倉庫、非農具舍)，鐵架石棉瓦棚、磚造平房，庭院等， 自82年7月21日以前即併同苗栗縣竹南鎮崎腳00號門牌主體建築改良物居住、使用場所附屬設施實際使用之範圍，若有不實，承租人願負法律責任，並無條件同意出租機關依法處理，絕無異議。」等節，有土地建物查詢資料、土地使用現況略圖、現場照片、土地登記第一類謄本、國有基地租賃契約書、國有非公用不動產過戶換約申請書、國有基地租賃契約書、申請換約續租國有非公用不動產應繳證件一覽表影本（見原審卷一第8至10、59至60、111、95至96、131至134頁）， 且為兩造所未爭執，堪信為真實。

(二)本件被上訴人主張亨福公司所有之系爭地上物，無權占用系爭0000、0000地號土地如附圖即內政部國土測繪中心107年3月26日鑑定圖（一B）所示3.62平方公尺之花圃一、39.19平方公尺之花圃三、32.03平方公尺之花圃四 、474.52平方公尺之地磚步道一、118.54平方公尺之地磚步道四 、10.51平方公尺之磚造石棉瓦房一、879.95平方公尺之綠地六、62.27平方公尺之綠地七、436.47平方公尺之柏油路二 、287.77平方公尺之籃球場二、804.36平方公尺之植栽；及X──Y虛線東南方之系爭0000、0000地號土地上之水泥地，遂請求拆除系爭地上物、返還土地，並請求相當租金之不當得利；上訴人均否認之，並以前詞為辯。是本件應審酌者厥為：

⑴上訴人亨福公司占用系爭0000、0000地號土地之範圍為何？

⑵被上訴人主張亨福公司所有之系爭地上物，無權占用系爭0000、0000地號土地，有無理由？

⑶被上訴人請求上訴人亨福公司給付相當於租金之不當得利，有無理由？茲分述如下：

(三)上訴人亨福公司無權占用系爭0000、0000地號土地之範圍為何？

1、按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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。本件被上訴人主張亨福公司所有系爭地上物，無權占用系爭0000、0000地號土地乙節，上訴人亨福公司並不否認其所有系爭地上物占用系爭0000、0000地號土地，但就占用範圍確切為何，則抗辯稱應以原審現場履勘並經相關單位測繪之情形為準。嗣經原審第一次由苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）陪同測繪，第二次由內政部國土測繪中心現場履勘，測繪亨福公司具有事實上處分權之系爭地上物占用系爭0000、0000地號土地於附圖上，嗣後內政部國土測會中心測繪系爭地上物占用系爭0000、0000地號土地如附圖所示等節，有原審現場履勘筆錄及內政部國土測繪中心107年4月16日測籍字第10

70600158號函所附鑑定書、鑑定圖（一A）、（一B）、（二A）、（二B）在卷可考（見原審卷一第40至47頁、第230至270頁、第344至352頁）。足見被上訴人主張亨福公司所有系爭地上物占用系爭0000、0000地號土地如附圖所示之範圍，應堪採認。

2、至亨福公司雖辯稱附圖與原證二（見原審卷一第9頁）使用現況略圖不符云云。然觀原證二使用現況略圖（下稱系爭略圖），其並非內政部國土測繪中心具備專業測量知識之人員所測繪，況其上之狀況亦僅係概略測繪，不僅欠缺其上各地上物位置、各地上物占用面積之個別記載，甚至連比例尺，各地上物確切為何種地上物，圖面各種顏色所代表為何，均未記載等節（見原審卷一第9頁）。顯見系爭略圖僅係概略測繪，並非如附圖所示之精細記載標繪，自難與經原審協同兩造兩次現場履勘後，囑託內政部國土測繪中心所測繪之附圖相提並論，而應以附圖所測繪之系爭地上物占用面積為準。又亨福公司抗辯者不僅附圖，甚至內政部國土測繪中心所測繪之所有附圖【即鑑定圖（一A）、（一B）、（二A）、（二B）】均認為不屬實，惟亨福公司既有參與原審兩次現場履勘，並同意囑託內政部國土測繪中心所測繪，實難採認亨福公司此部分所為抗辯為可採。

(四)被上訴人主張亨福公司所有之系爭地上物無權占用系爭0000、0000地號土地，有無理由？

1、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利，被上訴人持有所有權狀及駐用房屋保管卡，原審認其得為起訴行使所有人之權利尚非無據（最高法院51年度台上字第2680號判決意旨參照）；又財政部設國有財產局（102年1月1日改制為國有財產署），承辦國有財產之取得、保管、使用、收益及處分事務，此觀國有財產法第1條及第9條第2項之規定自明。準此，凡因有關國有財產之處分涉訟者，除別有規

定外，應以國有財產署為原告或被告，其當事人之適格始能謂無欠缺。至受撥用國有財產之管理機關，就該國有財產固有使用權，對無權占用國有土地之人，得代表國家為保存行為之行使，請求返還該被占用之國有財產，惟如涉及國有財產之得、喪、變更之訴訟，單純之管理機關並無訴訟實施權（最高法院107年度台上字第1871號判決意旨參見）。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查系爭0000、0000地號土地為中華民國所有之國有土地，而被上訴人則為該等土地之管理機關，揆諸上開說明，被上訴人基於管理機關之地位，代國家提起本件訴訟，應屬適法。又被上訴人既係以亨福公司所有之系爭地上物超出承租範圍，而無權占用系爭0000、0000地號土地為由，提起本件訴訟，且亨福公司所有系爭地上物確有占用系爭0000、0000土地如附圖所示，已如上述，則亨福公司既辯稱其為有權占用，亨福公司即應就其所有之系爭地上物有正當權利占用上開土地一節，負舉證之責。

2、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之詞句，民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要；又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院80年度台上字第1541號判決、99年度台上字第1421號判決意旨參照）。上訴人辯稱亨福公司與

被上訴人所屬苗栗辦事處（改制前為財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處）於99年12月13日簽訂系爭契約書，承租重測前為○○段000地號， 租賃期間為99年11月9日至108年12月31日等節，固為兩造所未爭執，然系爭契約書上之租賃範圍是否能涵蓋系爭地上物全部，即為本件爭點所在。詳觀系爭契約書實係記載： 承租重測前○○段000地號土地①內，租賃期間為99年11月9日至108年12月31日。系爭契約書並記載「重測前○○段738地號土地①內面積約2,520平方公尺， 及坐落欄記載「水泥地、鐵皮屋(為一般倉庫、非農具舍）崎腳00號，鐵架石棉瓦棚、磚造平房，庭院、水泥地等」，其中特約事項(二)更載明 「租賃土地(苗栗縣○○鎮○○段○○○○號第3錄、000地號第1錄)上水泥地、鐵皮屋(為一般倉庫、非農具舍)， 鐵架石棉瓦棚、磚造平房，庭院等，自82年 7月21日以前即併同苗栗縣竹南鎮崎腳00號門牌主體建築改良物居住、使用場所附屬設施實際使用之範圍，若有不實，承租人願負法律責任，並無條件同意出租機關依法處理，絕無異議。」等節（見原審卷一第95至96頁）。上訴人據此辯稱系爭契約書所約定之租賃範圍涵蓋系爭地上物實際使用之全部範圍云云。然查，系爭契約書係由改制前之財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處為管理我國國土機關角色，所簽訂之基地土地租賃契約書，其於約定租賃範圍時，本即不可能漫無範圍的任由承租人無限制面積之占用，亦不可能使承租人任何實際占用部分均變成系爭契約書之承租範圍，否則不啻使承租人只要占用任何我國國土之區域，均可成為其承租範圍。況系爭契約書已載明租用「（重測前）○○段000地號土地①內面積約2,520平方公尺」，其中特約事項(二)更載明「租賃土地(苗栗縣○○鎮○○段○○○○號第3錄、000地號第1錄）上水泥地、鐵皮屋(為一般倉庫、非農具舍)，鐵架石棉瓦棚、磚造平房，庭院等」， 以訂定系爭契約時因需確定承租範圍以特定承租之標的物而言，系爭契約書即係以此租用面積約2,520平方公尺， 作為被上訴人出

租租賃標的物範圍，再比對卷附系爭契約書所載「○○段000地號土地①內面積約2,520平方公尺」，及被上訴人所提出之系爭略圖（見原審卷一第9頁）；與國有非公用不動產過戶換約申請書及使用現況略圖（見原審卷一第131至132頁）、國有基地租賃契約書（見原審卷一第133頁），上開文件內亦均載有承租標示為（重測前）○○段000地號土地①內面積約2,520平方公尺，顯見上訴人亨福公司所承租之範圍應僅限於（重測前）○○段000地號土地①內（即第1錄）面積約2,520平方公尺，而非整筆（重測前）○○段000地號土地甚明。綜上，堪以認定當時改制前之財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處，出租重測前○○段000地號土地之範圍應為（重測前）○○段000地號土地①內（即第1錄）面積約2,520平方公尺。而所謂之「約」字，以一般人之了解係大約、左右、上下之意，即可能多，也可能少，但絕非毫無限制，若如上訴人所辯系爭契約書係以實際使用範圍為租賃範圍，則系爭契約書內何不逕載為承租標示為○○段000地號即可，又何需特別記載為「○○段000地號土地①內（即第1錄）面積約2,520平方公尺。從而亨福公司實際上有權可占用重測前○○段000地號①內土地之範圍應僅為2,520平方公尺上下，而不可能無限制擴張。

3、又查重測前為○○段000地號土地於101年 7月17日辦理地籍圖重測，分割出苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○○○號土地（下稱0000-0土地），面積為638平方公尺，有土地建物查詢資料0000-0地號部分在卷可考（見原審卷一第332頁）。是系爭契約書既係於101年7月17日辦理地籍圖重測分割前所訂定，其上所載租賃範圍之重測前○○段000地號土地，即應係指0000及0000-0地號土地，而非僅指0000地號土地，前開出租範圍2,520平方公尺 即應係指承租0000及0000-0地號土地範圍合計約2,520平方公尺。上訴人辯稱重測前○○段000地號土地即為重測後0000土地，已有誤會，其以此推認系爭契約書合法承租範圍應係0000地號土地2,520平方公尺云云，

自難採認。上訴人基於此辯稱原審若測繪2,520平方公尺時，應扣除0000-0土地部分，因而測繪如內政部國土測繪中心鑑定圖（一A）及（二A）（見原審卷一第350、354頁），亦無可採。況觀附圖包括部分系爭地上物在內之亨福公司所有之地上物，占用0000土地之面積達3,926.44平方公尺（計算式如附錄一），占用0000-0土地之面積達575.76平方公尺（計算式如附錄二），兩者合計為4,502.2平方公尺（計算式如附錄三），明顯遠超出系爭契約書出租範圍，即重測前○○段000地號土地①內，面積2,520平方公尺，顯不可能符合系爭契約書上所載承租範圍，上訴人以系爭契約書抗辯其已合法承租0000、0000土地云云，亦難採信。上訴人另辯稱系爭0000地號土地之面積有所變動云云。然觀系爭契約書並非以占用之面積「比例」訂定租賃之範圍，而係明載以2,520平方公尺為承租範圍，則不論系爭0000土地面積變動與否，此契約載明約定之承租範圍並不因此為變動。況觀原審囑託內政部國土測繪中心測繪系爭地上物占用0000土地重測前之占用面積，可發現重測前後系爭地上物占用各部分面積雖有些微差距，然土地之形狀、界址並未有明顯更動、誤差等節（見原審卷一第350至356頁），上訴人又未對界址提起相關訴訟，則此情尚無礙對於亨福公司無權占用系爭0000、0000地號土地之認定。再者觀竹南地政檢具之苗栗縣○○鎮○○段地籍圖重測段區域調整清冊載明0000土地重測前面積為0.512，重測後為0.508137等節（見原審卷一第404頁），堪信0000地號土地重測前後面積相差不大，自不可能僅因0000地號土地重測，即使系爭地上物全部之占用部分均涵蓋於系爭契約書之承租範圍內，亨福公司此部分抗辯要難採信。原審既於測繪附圖時，囑託內政部國土測繪中心將2,520平方公尺繪製於0000、0000-0地號土地上，區分出系爭地上物占用合法承租範圍內與合法承租範圍外之占用面積，如此已足以將系爭契約書所載合法承租範圍區隔出，被上訴人亦僅向亨福公司主張拆除合法承租範圍外占用系爭0000、0000地號土

地部分，而未向亨福公司主張拆除系爭地上物占用0000-0、以及合法承租系爭0000地號土地範圍之占用部分。此外，依附圖（一B）所示之測量結果， 再對比被上訴人所提出之系爭略圖①部分（見原審卷一第9頁） ；與國有非公用不動產過戶換約申請書及使用現況略圖①部分 （見原審卷一第132頁），更可見亨福公司所承租有權使用部分，應確僅限於（重測前）○○段000地號土地①內（即第1錄），而不包括（重測前）○○段000地號土地②部分及重測前000地號土地（即系爭0000地號土地），是以本院認如附圖即內政部國土測繪中心107年3月26日鑑定圖（一B）所示為可採。 另再衡酌以上訴人亨福公司嗣後於109年1月16日與被上訴人所續訂之國有基地租賃契約書（見外放證物袋），可見上訴人於續租後所承租之東○○段0000及0000-0地號土地之承租面租仍為約2,520平方公尺（即約1882平方公尺＋638平方公尺），而非以使用現況（即所占用之全部）為範圍亦甚明。從而，被上訴人主張亨福公司應將其所有系爭地上物占用系爭0000、0000土地如附圖所示3.62平方公尺之花圃一 、39.19平方公尺之花圃三、32.03平方公尺之花圃四 、474.52平方公尺之地磚步道一 、118.54平方公尺之地磚步道四、10.51平方公尺之磚造石棉瓦房一 、879.95平方公尺之綠地六、62.27平方公尺之綠地七、436.47平方公尺之柏油路二、287.77平方公尺之籃球場二、804.36平方公尺之植栽除去騰空， 且將X──Y 虛線東南方之0000地號土地及0000地號土地上之水泥地刨除騰空，並將X──Y虛線東南方之0000地號土地及0000地號土地返還予被上訴人乙節，為有理由，應可採信。

(五)被上訴人請求上訴人給付相當租金之不當得利，有無理由？

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。 蓋依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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年度台上字第1695號判決意旨參照）。而無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還。再按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。 是以無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，該他人之返還利益請求權，仍應適用民法第126條租金短期消滅時效期間5年之規定。再按占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占用人追收。占用人如未於限繳期限內繳納者，應依民法第229條第1項請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息，國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項本文定有明文。準此，房屋或基地占用之情形應以土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之5計收 （參見國有非公用不動產使用補償金計收基準表項次一）。

2、上訴人亨福公司所有系爭地上物無權占用系爭0000、0000地號土地，業如前述，其占用前開土地既無合法權源，被上訴人依民法第179條規定， 請求亨福公司就前開無權占用部分之土地，給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又被上訴人主張依國有非公用不動產被占用處理要點第7點， 即每年以當期土地申報地價總額之百分之五計算每月應繳之使用補償金，上訴人雖辯稱0000、0000土地緊鄰豬舍，環境品質不佳云云。然被上訴人所主張之計算標準為前開要點，該要點已明確區分占用土地之方式，土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五計收，農作及畜牧、養殖、造林另有計算方式計收，足見該要點已考量國土遭占用時之計算標準，非如一般不當得利以環境做為租金認定之主要考量，上訴人此部分抗辯，尚難認為可採。是依照前開要點，每年以當期土地申報地價總額之百分之五計算每月應繳之使用補償金，計

算如附表，則亨福公司應給付至107年5月之不當得利共291,168元； 而此後至亨福公司返還前開土地之不當得利部分為每月7,484元。 是以被上訴人主張上訴人亨福公司應給付其291,168元，及自107年7月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人7,484元，應堪採認。

四、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項、第203 條分別定有明文。本件被上訴人請求亨福公司給付之金額，給付並無確定期限，而被上訴人更正聲明後之請求，雖載於民事更正聲明二狀繕本中，並表示自行送達繕本，然被上訴人未提出亨福公司何時收受前開繕本之相關佐證。則本院僅能認定上訴人於其後之107年6月1日之原審言詞辯論時， 方知悉被上訴人所為之更正聲明，則應自該日之翌日起，按週年利率5%計算遲延利息， 被上訴人主張自107年6月2日起至亨福公司返還上開土地止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條之規定，請求上訴人亨福公司應將其所有系爭地上物占用系爭0000、0000地號土地如附圖所示3.62平方公尺之花圃一 、39.19平方公尺之花圃三、32.03平方公尺之花圃四 、474.52平方公尺之地磚步道一、118.54平方公尺之地磚步道四 、10.51平方公尺之磚造石棉瓦房一、879.95平方公尺之綠地六 、62.27平方公尺之綠地七、436.47平方公尺之柏油路二、287.77平方公尺之籃球場二 、804.36平方公尺之植栽除去騰空，且將X──Y虛線東南方之0000土地 及0000土地上之水泥地刨除騰空，並將X──Y虛線東南方之0000土地及0000土地返還予被上訴

人；與上訴人亨福公司應給付被上訴人291,168元及自107年6月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息， 暨自107年7月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人7,484元，均為有理由，應予准許。從而原審為上訴人亨福公司此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　8　　日

民事第八庭　審判長法　官　蔡秉宸

法　官　吳國聖

法　官　許旭聖

正本照係原本作成。

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　陳麗玉

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　8　　日

附錄一：亨福公司所有之地上物占用1807土地面積，單位平方公尺

98.33+118.54+3.02+106.78+12.12+7.35+3.13+ 13.39+22.57+51.49+510.25+879.95+67.72+297.94+436.47+205.26+287.77+804.36=3,926.44

附錄二：亨福公司所有之地上物占用1807-1土地面積，單位平方

公尺

1.82+45.72+174.52+3.75+200.82+18.8+6.69+123.64=575
76

附錄三：亨福公司所有之地上物占用1807、1807-1土地面積，單位平方公尺

3,926.44+575.76=4,502.2