臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第564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

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國108年8月30日臺灣苗栗地方法院106年度訴字第43號第一審判決提起上訴，本院於109年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回（原判決第一項更正為：「上訴人應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○號土地上，如附表一編號1至5所示地上物拆除、水泥鋪面除去、地上作物砍除，及將如附表一編號6所示鐵絲圍籬拆除，並將附表一所示土地返還被上訴人」）。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查被上訴人於原審訴之聲明第一項係請求：上訴人應將苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上，如附圖一所示區塊1793(1)部份面積47.13平方公尺之菜園地上作物砍除、區塊1793(2)部份面積225.91平方公尺之水泥空地及草地、區塊1793(4)部份面積587.03平方公尺之廠房、區塊1793(5)部份面積128.57平方公尺之廠房、區塊1793(8)部份面積250平方公尺之廠房及如附圖二所示藍色編號1-2坐落於系爭土地上部份之鐵絲圍籬拆除，並將上開土地及如附圖一

所示區塊1793(3)部分面積371.79平方公尺土地返還予被上訴人（其就上開聲明內容併請求原審共同被告林泉亨除去地上物及返還土地部分，業經原判決駁回其訴，未據被上訴人聲明不服，不在本院審理範圍）。被上訴人上開聲明就區塊1793(2)部份已載明「水泥空地及草地」、另就區塊1793(4)、1793(5)、1793 (8)部份雖僅記載其地上物為「廠房」，而未併記載該廠房內附合於地面之水泥鋪面部分，惟其於原審已主張上訴人有鋪設水泥地等地上物，並於本院補充陳述，主張其請求除去之地上物包含水泥鋪面部分，詳如附表一所示（本院卷第131頁），而就其聲明第一項更正為：上訴人應將坐落系爭土地上，如附表一編號1至5所示地上物拆除、水泥鋪面除去、地上作物砍除（以上合稱除去地上物或地上物除去），及將如附表一編號6所示鐵絲圍籬拆除，並將如附表一所示土地（下稱附表一土地）返還被上訴人，應屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上之陳述，與上開規定無違，應予准許。

二、被上訴人於原審聲明第二項請求林泉亨與上訴人應（漏載「分別」二字，應更正補列）給付被上訴人新臺幣（下同）67,896元，及自原審更正聲明三狀繕本送達翌日（即民國107年6月7日，見原審卷二第195頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱67,896元本息），並自107年6月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人2,952元；倘原審共同被告一人已為給付，其餘被告於已給付範圍免給付責任（原審卷二第195頁）。經原判決認被上訴人得請求上訴人給付67,896元之不當得利，惟因上訴人得就其已繳納及林泉亨為上訴人繳納，合計溢繳使用補償金6,036元部分請求返還而對被上訴人為抵銷，經抵銷後剩餘61,860元，因而判命上訴人應給付被上訴人61,860元，及自107年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱61,860元本息），並自107年6月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人2,952元，駁回被上訴人其餘之訴。前述被上訴人敗訴部分，未據聲

明不服，業已確定，不在本院審理之範圍，先予敘明。至林泉亨不服原判決，併提起上訴，因其並未受敗訴判決，欠缺上訴利益，本院另以裁定駁回，合先敘明。

貳、被上訴人主張：

一、系爭土地（重測前為崎頂段778地號土地）為中華民國所有，現由被上訴人管理。林泉亨原與訴外人苗栗縣政府就系爭土地全部於84年間簽訂耕地租賃契約，租期至90年6月30日止，嗣林泉亨與被上訴人改制前之財政部國有財產局臺灣中區辦事處簽訂租期自86年10月3日起至92年12月31日止之國有耕地租賃契約；因林泉亨於租約期間違反租約使用約定，部分土地由上訴人私設圍籬、鋪設水泥地等地上物，而未自任耕作，被上訴人乃於92年8月8日通知林泉亨系爭耕地租約無效。另上訴人於92年間以其於82年7月21日前已實際使用為由，向被上訴人新竹分處（下稱被上訴人）申租系爭土地其中如附圖一所示區塊1793 (8)部分，面積約250平方公尺土地（下稱甲部分土地），而與被上訴人簽訂租期自92年5月1日起至100年12月31日止之國有基地租賃契約（下稱92年基地租約）；雙方復於100年間換約續租，訂定租期自100年5月1日起至108年12月31日止之國有基地租賃契約（下稱100年基地租約，上二租約合稱系爭基地租約）。嗣被上訴人調閱行政院農業委員會林務局農林航空測量所82年6月8日航攝影像（下稱82年6月28日空照圖），發現上訴人於82年7月21日前未實際使用申租之甲部分土地，違反國有財產法第42條第1項第2款規定，被上訴人乃於102年11月15日發函通知上訴人撤銷系爭基地租約，並請求上訴人返還土地。上訴人無權占有如附表一土地，占用情形如該附表所示，占用面積合計1,610.43平方公尺。爰依民法第767條第1項規定及依上開基地租約約定，擇一請求為其有利之判決，而聲明求為上訴人應將坐落系爭土地上，如附表一編號1至5所示地上物除去，及將如附表一編號6所示鐵絲圍籬拆除，並將附表一土地返還被上訴人之判決。

二、上訴人無權占用附表一土地，受有相當於租金之不當得利。應給付自105年7月1日起至107年5月31日止期間，按其占用該土地面積申報地價年息5%計算之不當得利67,896元（計算式如附表二）本息，暨自107年6月1日起至返還附表一土地日止，按月給付被上訴人2,952元。爰依不當得利之法律關係，求為上訴人應給付61,860元本息，暨自107年6月1日起至返還附表一土地日止，按月給付被上訴人2,952元之判決；併願供擔保請准宣告假執行。

參、上訴人抗辯：

一、上訴人前由林泉亨以耕地租賃方式承租系爭土地，因林泉亨為上訴人總經理，承租土地因作為廠房之用，而遭被上訴人於92年間以未自任耕作而終止租約，是上訴人早於82年7月21日前實際使用系爭土地，不因上訴人興建圍牆而改變使用多年之事實，且國有財產法第42條第1項第2款規定申租要件不以有建物存在為限，上訴人承租系爭土地並無違反上開規定，被上訴人撤銷租約不合法。

二、林泉亨及上訴人依被上訴人所寄發之繳費單繳納使用補償金，林泉亨係為上訴人繳納，前開補償金顯係使用土地之代價，且被上訴人多年來收受上開使用補償金均無異議，亦未要求返還土地，顯見上訴人與被上訴人就系爭土地有成立租約之意思。縱認林泉亨係為自己繳納，則林泉亨就其所繳納使用補償金範圍之土地與被上訴人亦有成立租約之意思。

三、上訴人已依產業創新條例第43條第3項規定，向苗栗縣政府申請興辦「苗栗縣竹南鎮福豐產業園區開發案」（下稱系爭產業園區開發案），尚在審查中，日後得申請專案讓售系爭土地以取得所有權，被上訴人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，於專案讓售系爭土地予上訴人未果後，再提起本件訴訟。上訴人多年來依被上訴人寄發之繳費單繳納使用補償金，被上訴人不曾要求上訴人返還土地，致其誤認兩造間存有租賃關係，進而投資開發後，被上訴人始請求返還土地，顯然違反上訴人多年來之信任。

縱使上訴人返還土地，被上訴人仍需花費金錢管理土地，顯無任何利益。是被上訴人請求返還土地，顯屬權利濫用，且違反誠信原則。

四、系爭土地未臨路，根本難以利用開發，且土地旁有養豬業者，環境不佳，被上訴人主張以系爭土地年息5%為計算不當得利標準，顯屬過高。

五、答辯聲明：被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、原審判決上訴人應將附表一編號1至5所示部分土地之地上物拆除、地上物砍除及將拆除附表一編號6所示鐵絲圍籬拆除，並將附表一土地返還被上訴人；暨上訴人應給付被上訴人61,860元本息；及自107年6月1日起至返還附表一土地之日止，按月給付被上訴人2,952元。並就被上訴人勝訴部分，附條件為兩造准、免假執行之宣告，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

伍、本件整理及簡化爭點協議如下（本院卷第133-134頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地（重測前為崎頂段778地號）為中華民國所有，現由被上訴人管理。

(二)林泉亨於84年9月1日與苗栗縣政府就系爭土地簽訂耕地租賃契約，租期自84年7月1日起至90年6月30日止；林泉亨又於86年10月3日與被上訴人就系爭土地簽訂國有耕地租賃契約，租期自86年10月3日起至92年12月31日止（原審卷一第25頁）。

(三)被上訴人於92年8月8日發函通知林泉亨，內容為林泉亨未自任耕作，租約無效（原審卷一第27頁）。

(四)上訴人於92年9月3日與被上訴人就系爭土地及重測前崎頂段779、780、785、787地號（上4筆下稱779地號等4筆）土地

，簽訂國有基地租賃契約，租期自92年5月1日起至100年12月31日止。其中承租系爭土地面積約250平方公尺（原審卷一第29頁），為原證8所示系爭土地編號①部分（原審卷一第209頁）。

(五)上訴人與被上訴人於100年4月26日就前項土地續訂租約，租期自100年5月1日起至108年12月31日止，上訴人承租系爭土地之面積為約250平方公尺（原審卷一第31頁）。

(六)被上訴人於102年11月15日發函通知上訴人，以系爭土地地上物非於82年7月21日前即已實際使用，與國有財產法第42條第1項第2款規定不符等情，而撤銷該基地租賃關係（原審卷一第33頁）。

(七)就補償金部分，以苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）107年3月27日鑑定圖即附圖一所示，如附表一編號1至5、7，合計面積1610.43平方公尺，被上訴人自102年7月至105年6月，共超收6,036元。

(八)使用補償金繳款單（原審卷二第135-147頁）名義人為上訴人，自102年7月起至105年6月止共繳款12,708元部分，被上訴人是針對原證8之778地號土地其中標示①部分（繳款單計算面積249.28平方公尺）計價，大致相當於原租約所載承租面積（250平方公尺）。

(九)使用補償金繳款單（原審卷二第149-163頁）名義人為林泉亨，自92年7月起至102年6月繳納165,192元、自102年7月起至105年6月止繳納75,444元，合計共繳款240,636元部分，被上訴人是針對原證8之778地號土地其中標示②部分（繳款單計算面積1475.73平方公尺）計價。

二、兩造爭執事項：

(一)上訴人與被上訴人就系爭土地成立之租約面積為何？

(二)被上訴人於102年11月15日撤銷租約是否合法？

(三)上訴人主張已就系爭土地全部繳納使用補償金，與被上訴人間成立租賃關係，有無理由？如認林泉亨係為自己繳納使用補償金，則林泉亨與被上訴人間亦成立租賃關係有無理由？

(四)被上訴人本於民法第767條第1項規定及基地租約擇一請求拆除地上物返還土地，有無理由？有無違背誠信原則及權利濫用？

(五)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利61,860元本息，及自107年6月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人2,952元，有無理由？

陸、本院之判斷：

一、查被上訴人主張系爭土地為中華民國所有，由被上訴人所管理，為上訴人所不爭執，並有土地登記謄本（原審卷一第23頁）附卷可憑，堪以採信。又被上訴人主張系爭土地大部分面積位於上訴人廠區內，附表一編號1至6之地上物為上訴人所有，水泥鋪面為上訴人鋪設，上訴人占用附表一土地，業經原審會同兩造現場履勘及囑託竹南地政測量無誤，為兩造所不爭執，並有原審勘驗筆錄及現場照片附卷可稽（原審卷一第103至113頁），並有竹南地政測繪之附圖一及附圖二（原審卷一第325、375頁）附卷可憑。上訴人並自認附表一土地為其所占用，林泉亨目前並無占用（本院卷第130頁），則被上訴人主張附表一所示土地為上訴人所占用，即堪採信。

二、兩造曾就系爭土地其中約250平方公尺之甲部分土地成立基地租約，惟業經被上訴人撤銷而不存在：

(一)依兩造間系爭基地租約之內容，關於系爭土地（即重測前778地號土地）部分均記載租用面積約250平方公尺（原審卷一第29-31頁）。且其申租範圍為如被上訴人提出原證8所示租冊內圖面所示系爭土地編號①部分（原審卷一第209頁），此為兩造所不爭執，堪以採憑。上訴人於本院主張為查明系爭基地租約關於系爭土地租約範圍究以實際使用範圍或以約計面積為準，而聲請向被上訴人所屬苗栗辦公室（下稱被上訴人苗栗辦公室）查詢有關系爭土地訂約時有無經過實地測量？如無，當時如何認定實際使用範圍？租約所載約計面積250平方公尺如何得來？又出租範圍應以略圖標示範圍或以

約計面積為準？經被上訴人苗栗辦公室函覆：本案為上訴人於92年4月16日向本分署新竹辦事處申請承租出租範圍係經新竹辦事處派員會勘並由上訴人領勘指界，而以測距儀、皮尺或測距輪等測量儀器量測地上物尺寸，並搭配地籍圖資判釋地上物相對位置，套繪於勘查成果圖以確認使用範圍及使用面積，並於訂約時由上訴人於勘查表及使用現況圖認章確認出租面積為250平方公尺，出租範圍以使用現況圖為準後，方與上訴人訂定國有基地租賃契約，本案租賃契約亦於特約事項加註「本租約778、779、780、785、787地號以約計面積出租」字樣等語，並檢附使用現況略圖及勘查表供參，此有被上訴人苗栗辦公室108年12月17日台財產中苗二字第10827021510號函附卷可憑（本院卷第119-122頁）。經核上開使用現況略圖即前述原證8之租冊內圖面。由上開回函可知，被上訴人於92年間受理本件申租案，就系爭土地之申租範圍並未經竹南地政測量，而係自行派員會勘並由上訴人領勘指界，由承辦人員自行以測量儀器測量製作勘查成果圖，並於訂約時由上訴人於勘查表及使用現況圖認章確認出租面積約計250平方公尺，出租範圍如使用現況圖為準。則兩造就系爭基地租約關於系爭土地約定之租賃範圍，即應以使用現況圖所繪製位置及約計250平方公尺為準，其位置即為兩造所不爭執之原證8所示租冊內圖面所示系爭土地編號①部分（原審卷一第209頁）。原審並就該圖所示位置囑託竹南地政測繪如附圖一所示區塊1793(8)部分，面積約250平方公尺土地（即甲部分土地）。足認系爭基地租約其中關於系爭土地之承租位置即是甲部分土地。

(二)被上訴人主張上訴人於92年間申租時雖切結甲部分土地於82年7月21日前有實際使用，然被上訴人事後調閱空照圖知悉上訴人切結不實，已發函撤銷系爭基地租約等語。上訴人雖抗辯其前由其總經理林泉亨以耕地租賃方式承租系爭土地，，係作為廠房之用，故上訴人於82年7月21日前實際使用系爭土地，依國有財產法第42條第1項第2款規定，國有不動產

之出租僅以實際使用為要件，不以建築使用為必要，上訴人承租該土地並無違反上開規定，被上訴人撤銷系爭基地租約顯不合法云云。經查：

1.按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租，國有財產法第42條第1項第2款定有明文。依兩造簽訂之92年基地租約特約事項第（十一）項約定：「承租人於申請承租時，所附繳證件，經發現有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由出租機關應撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。」，另100年基地租約特約事項第（十四）項亦有大致相同之約定，有被上訴人提出之國有基地租賃契約書二件附卷可憑（原審卷一第29-31頁）。

2.依上訴人於92年間申請承租系爭土地及779地號等4筆土地時提出之申請書及被上訴人勘查表內容，上訴人係以承租「基地」為由提出申請，並於申請書附圖中載明：「門牌：崎腳36-3號」，並檢附該房屋之房屋稅繳款書影本；而被上訴人於受理申請後進行勘查之結果，於系爭土地部分之地上物門牌及狀況記載：崎頂36-3號，圍籬內泥土地、雜草地；使用本筆土地面積250平方公尺，地上物用途：工廠（原審卷一第235至249頁）。再觀諸系爭基地租約書內載明坐落崎腳36-3號等情（原審卷一第29至32頁）。綜上，足見上訴人向被上訴人申租系爭土地之甲部分土地時，係以基地租賃申請，並申報於82年7月21日前已為上訴人廠區實際使用為申租基礎。惟查，上訴人於原審所提出82年6月8日空照圖，經另案即原法院106年度重訴字第30號事件囑託並經竹南地政107年7月24日函送套繪82年6月8日空照圖及重測前後地籍圖套疊（原審卷一第461、457-459頁），對照原證11所示系爭土地編號①部分（同原證8圖面所示系爭土地編號①部分，原審卷一第209、241頁）結果，可知甲部分土地位置，依82年6月8日空照圖顯示當時係作為耕作之用（原審卷一第213頁）

，此亦為上訴人於本院所自承（本院卷第57至58頁），自堪採信。此外，82年6月8日距同年7月21日，僅短短1個多月，如上訴人主張在同年7月21日之前，甲部分土地非供耕作使用而係改由上訴人實際使用，應由上訴人負舉證之責。

3.上訴人雖抗辯其前由其總經理林泉亨以耕地租賃方式承租系爭土地，係作為上訴人廠房之用，是上訴人早於82年7月21日前實際使用系爭土地云云。惟查，兩造均不爭執林泉亨於84年9月1日與苗栗縣政府就系爭土地全部簽訂耕地租約（租期自84年7月1日起至90年6月30日止），則上訴人申租之甲部分土地，於84年間尚為林泉亨申請承租之耕地，與82年6月8日空照圖顯示為耕作使用之狀態相符，且上訴人並未舉證82年7月21日之前其已實際使用甲部分土地，則被上訴人主張甲部分土地於82年7月21日前係作為耕作之用，應堪採憑。則甲部分土地於82年7月21日前，非廠房或工廠圍籬內之泥土地、雜草地，顯然並非作為上訴人廠房內土地之用。

4.上訴人另抗辯林泉亨因以系爭耕地租約承租土地因作為廠房之用，而遭被上訴人以未自任耕作而終止租約，是上訴人早於82年7月21日前實際使用系爭土地云云。然查，依被上訴人於92年8月8日以林泉亨承租之系爭土地經上訴人私設圍籬、鋪設水泥地等情，林泉亨有未自任耕作之事由，而通知林泉亨系爭耕地租約無效之函文內容可知，被上訴人係因上訴人等公司分別檢證申請基地承租，經被上訴人派員勘查結果，發現系爭土地現狀部分為上訴人作圍牆內水泥地等使用，因而使林泉亨有未自任耕作情事（原審卷一第27頁），僅能認定被上訴人於92年間勘查發現林泉亨所承租系爭土地其中之某部分經上訴人私設圍籬、鋪設水泥地，不能證明甲部分土地於82年7月21日前已屬圍籬內泥土地、雜草地。則上訴人抗辯由被上訴人通知林泉亨系爭耕地租約無效乙節，可據以證明上訴人於82年7月21日前實際使用系爭土地，尚不足採。

5.綜上各節，被上訴人主張上訴人申租甲部分土地，不符合國

有財產法第42條第1項第2款所定須於82年7月21日前已為其實際使用之要件，應屬可採。被上訴人依系爭基地租約約定，於102年11月15日發函對上訴人撤銷系爭基地租約，即屬有據。上訴人抗辯被上訴人不得撤銷該租約，自無可採。

三、上訴人復抗辯被上訴人多年來收受林泉亨為上訴人繳納及上訴人自行繳納之使用補償金，均未表示應返還土地，顯見兩造有成立租約之意思云云，並提出繳款通知及收據為證。惟按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。查上訴人及林泉亨於原審所提出之繳款通知，被上訴人已在其上註明「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（原審卷一第463頁、卷二第135至161頁），足見被上訴人於上開通知已表明占用人係無權占有，被上訴人係依民法第179條規定分別向上訴人及林泉亨收取不當得利，顯然並無與上訴人或林泉亨就系爭土地成立租賃契約之意思。上訴人主張被上訴人收取上開使用補償金，其與被上訴人間就系爭土地成立租賃契約云云，自屬無據。又被上訴人收取上開使用補償金並無與繳費名義人之上訴人或林泉亨成立租賃契約之意，已如前述，則上訴人另主張倘認林泉亨僅係為自己繳納使用補償金，則林泉亨與被上訴人間亦成立租賃關係，亦屬無據。。

四、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，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。經查：

(一)上訴人雖抗辯其本於與被上訴人間之租約而有權占有系爭土地云云，惟經本院認系爭基地租約業經撤銷，且兩造間就系爭土地已無租約存在，上訴人此部分抗辯，自不可採。此外

，上訴人並未舉證有何合法占用權源，其抗辯有權占有云云，即屬無據。

(二)上訴人又抗辯被上訴人未待系爭產業園區開發案申請結果，逕行提起返還土地之訴；且縱其返還土地，被上訴人仍需花費金錢管理土地，顯無任何利益；又其繳納系爭土地之使用補償金多年，被上訴人未曾表示需返還土地，致其誤認兩造間有租賃關係，而在系爭土地上為投資開發。是被上訴人請求返還土地，屬權利濫用及違反誠信原則云云。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。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固定有明文。惟查系爭土地為國有地，被上訴人基於管理權人之地位，為維護國有土地之完整性，為國家取回遭上訴人長期無權占用之系爭土地，係屬權利之正當行使，非以損害上訴人等為主要目的。且被上訴人寄發之使用補償金繳費通知，已明載「無合法使用權源，依民法第179條規定應給付不當得利」等語，顯不致使上訴人誤信有租賃關係或有占用權源，自難認其行使權利有何違反誠信原則。上訴人雖辯稱被上訴人應依國有非公用不動產被占用處理要點（下稱占用處理要點）第5點第1項、第2項規定，於專案讓售系爭土地予上訴人未果後，再提起本件訴訟云云。惟查，占用處理要點第5點第1項、第2項係規定：「國有非公用不動產被公司組織之公營事業或私人占用，執行機關應瞭解占用成因，分類處理，妥為評估處理方式，並避免紛爭；其符合國有財產法及相關法令規定者，得以出租、讓售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方式處理。」、「被占用不動產無法依前項後段方式處理者，應通知占用人自行拆除或騰空交還，並得依下列方式處理：（一）違反相關法律或土地使用管制者，通知或協調主管機關依法處理。（二）以民事訴訟排除。（三）依中華民國刑法第三百二十條、第三百四十九條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。占用情形影響國土保安或公共安全者，優先移送。」而上訴人申請

系爭產業園區開發案，依產業創新條例第33條規定，既就中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業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，在上訴人完成程序依法得申請被上訴人專案讓售之前，被上訴人行使收回國有土地之權利，並無違反前揭占用處理要點之規定。是本件尚不能徒憑該申請案之提出，影響被上訴人基於國有土地管理機關權責，訴請上訴人返還土地之權利。再者，上訴人明知系爭土地非其所有，僅申租其中250平方公尺之甲部分土地，更係以不實切結方式申租，且就其餘占用土地並無任何租約存在，竟不斷投資建設、擴充其占用範圍，自應承擔被請求拆除之風險。綜上，被上訴人請求除去地上物返還土地，核無違反誠信原則或權利濫用之情事。上訴人此部分抗辯，並不可採。

(三)上訴人以附表一編號1至6所示之地上物占用該部分土地，及占用附表一編號7之土地，既無正當權源，被上訴人基於國有土地之管理權人之地位，合法行使民法第767條第1項前段、中段規定之權利，請求上訴人應將系爭土地上，如附表一編號1至6所示地上物除去，並將如附表一土地返還予被上訴人，核屬有據。另上訴人抗辯被上訴人請求除去水泥鋪面並無必要乙節。按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。查系爭水泥鋪面因附合於系爭土地，為不可分離或分離需費甚鉅之重要成分，依民法第811條規定，固由系爭土地所有權人（中華民國）取得其所有權。惟系爭土地為一般農業區農牧用地，有其土地建物查詢資料可憑（原審卷一第23頁），原屬耕地，上訴人於系爭土地上施設水泥鋪面，造成系爭土地原有狀態改變，損及系爭土地之圓滿利用，就土地之所有權自有妨害。被上訴人自得依物上請求權，請求上訴人除去系爭水泥鋪面。上訴人此部分抗辯，尚不可採。

(四)從而，被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人除去附表一所示地上物及返還土地部分，為有理由，應予准許。被

上訴人就此部分相同聲明內容，併本於基地租約而請求擇一判決，就其依基地租約請求部分，即無庸審酌，併此敘明。

五、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。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號裁判意旨參照）。經查：

(一)被上訴人自105年7月1日至107年5月31日無權占用附表一土地，面積共計1,610.43平方公尺，依社會通常之觀念，其占有上開土地自受有相當租金之不當利益，並致土地所有權人因此受有無法使用收益該土地之損害。被上訴人依不當得利規定，請求上訴人給付按相當於系爭土地租金計算之不當得利，自屬有據。

(二)次按租用基地建築房屋，其地租依土地法第105條規定準用同法第97條所定城市地方房屋之租金標準，即以不超過土地申報價額年息百分之十為限。又公有土地，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條定有明文。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判決要旨參照）。查系爭土地自105年1月起迄107年1月之公告地價即申報地價，均為每平方公尺440元等情，有被上訴人提出之地價證明附卷可憑（本院卷第93頁）。被上訴人主張按申報總地價年息百分之5計算本件相當於租金之不當得利，上訴人則抗辯系爭土地未臨路，根本難以利用開發，且土地旁有養豬業者，環境不佳，如以年息5%計算，顯屬過高云云。經查，系爭土地為一般農業區，農牧用地，使用現況則如附圖一所示，部分為上訴人之廠房，其餘部分為水泥地、菜園及雜草地等，鄰近61號快速道路、國道3號高速公路，生活機能普通，業經原審至現場

履勘屬實，並有原審勘驗筆錄、現場照片、系爭土地查詢資料、google地圖附卷可憑（原審卷一第23頁、第107至113頁、卷二第201頁）。被上訴人並主張系爭土地位於○○鎮○○路東側，交通方便，仁愛路西側即為竹南工業區，附近之土地多供興建廠房之用，上訴人占用附表一之土地作為其廠房並在土地外圍搭建圍籬，以擴大其廠區腹地範圍等語（本院卷第125頁），此為上訴人所不爭執，堪以採憑。上訴人固辯稱系爭土地未臨路，土地旁有養豬業者等情，然上訴人以系爭土地做為廠房等如附表所示用途，經濟利用價值非低，且觀之現場照片（原審卷一第111-113頁），並無雜亂情形，上訴人亦未舉證有如何明顯環境不佳之情事，並參酌前述系爭土地所處之位置、周遭經濟狀況等客觀情狀，認上訴人無權占用系爭土地所受之利益，以依申報地價年息5%計算，應屬適當。被上訴人主張上訴人應給付自105年7月1日起至107年5月31日止期間之不當得利，共67,896元（計算式詳如附表二），即屬有據。

(三)兩造均不爭執被上訴人前以林泉亨及上訴人分別為占用人而寄發繳費單（計價期間詳如不爭執事項所示，計價面積合計為系爭土地全部面積1,725.01平方公尺），所收取之使用補償金，共超收6,036元之事實；上訴人並主張因系爭土地為上訴人占用，林泉亨係為上訴人繳納，上訴人就被上訴人超收6,036元部分，對被上訴人有不當得利返還請求權，並據以對被上訴人行使抵銷權（本院卷第139頁），經原審認被上訴人所得請求之上開期間不當得利67,896元，經上訴人為抵銷後，被上訴人尚得請求給付上開期間之不當得利數額為61,860元，而駁回因抵銷而消滅之6,036元部分被上訴人請求，未據被上訴人聲明不服，業已確定，併此敘明。又被上訴人主張上訴人自107年6月1日起仍繼續無權占有上開土地，故亦應自107年6月1日起至返還附表一土地之日止，按月給付被上訴人2,952元，均屬有據，應予准許。

(四)綜上，被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人給付61,

860元，及自107年6月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自107年6月1日起至返還附表一土地日止，按月給付被上訴人2,952元，為有理由，應予准許。

柒、從而，被上訴人本於民法第767條第1項規定，請求上訴人應將系爭土地如附表一編號1至5所示地上物除去，及將如附表一編號6所示鐵絲圍籬拆除，並將附表一土地返還予被上訴人；併依不當得利法律關係，請求上訴人應給付被上訴人61,860元本息，並自107年6月1日起至返還附表土地之日止，按月給付被上訴人2,952元，為有理由，應予准許（原判決主文第一項應更正如本判決主文第一項所示）。原審判決就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，及附條件為兩造准、免假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

捌、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經審酌後，於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

玖、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　17　　日

民事第四庭　審判長法　官　張瑞蘭

法　官　呂麗玉

法　官　林孟和

正本係照原本作成。

上訴人得上訴

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　金珍華

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　18　　日

附表一：

編號	附圖代號	面積	使用現狀	請求除去地上物及返還土地之內容
1	附圖一1793(1)	47.13平方公尺	菜園	砍除地上作物並返還附圖一1793(1)土地
2	附圖一1793(2)	225.91平方公尺	水泥空地及部分草地	除去水泥鋪面部分並返還附圖一1793(2)土地
3	附圖一1793(4)	587.03平方公尺	廠房	拆除地上物及除去水泥鋪面部分並返還附圖一1793(4)土地
4	附圖一1793(5)	128.57平方公尺	廠房	拆除地上物及除去水泥鋪面部分並返還附圖一1793(5)土地
5	附圖一1793(8)	250平方公尺	廠房	拆除地上物及除去水泥鋪面部分並返還附圖一1793(8)土地
6	附圖二藍色編號1-2	藍色編號1-2連線位置其中坐落於苗栗縣竹南鎮東崎頂段1793地號土地部分	鐵絲圍籬	拆除鐵絲圍籬
7	附圖一1793(3)	371.79平方公尺	雜草地	返還附圖一1793(3)土地
	合計	1610.43平方公尺		

（續上頁）

附圖一：苗栗縣竹南地政事務所107年3月27日鑑定圖。
附圖二：苗栗縣竹南地政事務所107年1月5日鑑定圖。

附表二：

編號	期　　間	當期申報地價（新臺幣，下同）	年息率	每月應繳金額	當期合計應繳金額
1	105年7月至105年12月共計6個月	440元	5%	2,952元	17,712元
2	106年1月至106年12月共計12個月	440元	5%	2,952元	35,424元
3	107年1月至107年5月共計5個月	440元	5%	2,952元	14,760元
	合計				67,896元
註：每月應繳金額計算式：當期申報地價x面積x年息率÷　12（元以下四捨五入）					