

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第13號

上訴人即附 尚好康物流股份有限公司

帶被上訴人

法定代理人 許朝淵

訴訟代理人 黃鼎鈞律師

李柏松律師

被上訴人即 交通部臺灣鐵路管理局

附帶上訴人

法定代理人 張政源

訴訟代理人 曾慶崇律師

複代理人 曾參銘

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年11月12日臺灣臺中地方法院107年度訴字第684號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，並減縮起訴聲明及擴張，本院於108年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、尚好康物流股份有限公司之上訴駁回。

二、原判決關於駁回交通部臺灣鐵路管理局後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

三、尚好康物流股份有限公司應再給付交通部臺灣鐵路管理局新台幣85萬8802元；另再給付自民國108年1月1日起至交還原審判決主文第1項所示土地之日止，按當年申報地價百分之10計算之金額扣除原審判決主文第3項所示金額後之差額予交通部臺灣鐵路管理局。

四、尚好康物流股份有限公司應給付交通部臺灣鐵路管理局「按本金新台幣103萬1378元自民國108年8月4日起至清償日止按週年利率百分之5計算」之利息。

五、第一審及第二審（含上訴、附帶上訴及追加之訴）訴訟費用，均由尚好康物流股份有限公司負擔。

六、本判決所命給付部分，於交通部臺灣鐵路管理局以新台幣29萬元供擔保後得假執行，但尚好康物流股份有限公司如以新

01 臺幣 85 萬 8802 元預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、被上訴人交通部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵管理局）之法
05 定代理人原為鹿潔身，嗣變更為張政源，有行政院令在卷
06 可考（見本院卷第 52 頁），並聲明承受訴訟（見本院卷第
07 50-51 頁之書狀），經核並無不合，合先敘明。

08 二、再按於第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意不得
09 為之，但民事訴訟法第 255 條第 1 項第 2 款至第 6 款情形，不
10 在此限，為民事訴訟法第 446 條第 1 項所明定。又訴狀送達
11 後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受
12 判決事項之聲明者，不在此限，則為民事訴訟法第 255 條
13 第 1 項第 2 款、第 3 款所明定。經查：

14 (一)臺鐵管理局於原審就請求拆除地上物返還土地部分，係求
15 為判決：上訴人即附帶被上訴人尚好康物流股份有限公司
16 （下稱尚好康公司）應將坐落臺中市○○區○○段000地
17 號土地（下稱498地號土地）如原審判決附圖所示編號A、
18 B、C部分（面積分別為77.19平方公尺、39.37平方公尺、
19 13.43平方公尺，下分別簡稱系爭A、B、C土地）及坐落
20 498地號土地與同段505、506地號土地（3筆土地以下合稱
21 系爭國有土地）如原審判決附圖所示編號D部分（面積358
22 .43平方公尺，下簡稱系爭D土地）土地上之地上物拆除，
23 並將占用之土地返還臺鐵管理局，嗣於本件訴訟中，因尚
24 好康公司已自行將系爭A土地上之地上物拆除，而減縮應
25 受判決事項之聲明，不再請求尚好康公司拆除系爭A土地
26 上之地上物，依前開規定，應予准許。

27 (二)臺鐵管理局於原審聲明請求尚好康公司給付自102年3月1
28 日起至107年2月28日止相當租金不當得利103萬1378元，
29 於本院追加請求尚好康公司給付上開本金自108年8月2日
30 之準備書三狀送達翌日（即108年8月4日）起至清償日止
31 按週年利率5%計算之利息，臺鐵管理局所為利息請求之

01 追加，屬擴張應受判決事項之聲明，亦合於上開規定。

02 貳、被上訴人臺鐵管理局主張：

03 系爭國有土地為中華民國所有，臺鐵管理局則為系爭國有土
04 地之管理機關。尚好康公司原名五福汽車租賃股份有限公司
05 （下稱五福公司），自民國98年間起即向原審共同被告台灣
06 糖業股份有限公司（下簡稱台糖公司）承租與系爭國有土地
07 相毗鄰之同段499、504、507地號土地（下稱台糖土地）使
08 用，臺鐵管理局於106年間接獲臺中市政府都市發展局106年
09 11月17日中市都違字第0000000000號違章建築認定通知書後
10 ，始得知尚好康公司所有建物（門牌號碼臺中市○○區○○
11 街○○號）無權占用臺鐵管理局所管理系爭國有土地之系爭A
12 、B、C、D土地部分（系爭A、B、C、D土地以下合稱系爭土
13 地，占用系爭土地之建物以下稱系爭地上物，惟系爭A土地
14 上之建物於本院言詞辯論終結前已拆除），嗣於本件訴訟中
15 更進而查悉尚好康公司於104年以前即將系爭土地規劃作為
16 收費停車場使用，爰依民法第767條及第184條規定，請求尚
17 好康公司將系爭B、C、D土地上之地上物拆除，並返還所占
18 用之系爭土地（系爭A土地上之地上物雖已拆除，但土地尚
19 未返還）。

20 又尚好康公司無權占用系爭土地，受有相當租金之不當得利
21 ，參照尚好康公司承租台糖土地約定租金按申報地價10%計
22 算，依民法第179條規定，請求尚好康公司返還自102年3月1
23 日起至107年2月28日止5年期間按系爭土地申報地價10%計
24 算之不當得利103萬1378元、自107年3月1日起至107年12月
25 31日止相當租金不當得利21萬5718元、及自108年1月1日起
26 至交還占用土地之日止按年給付當年申報地價10%計算之損
27 害金。另就臺鐵管理局得請求尚好康公司給付107年2月28日
28 以前之不當得利部分，追加請求自108年8月2日之準備書三
29 狀送達翌日（即108年8月4日）起至清償日止按週年利率百
30 分之5計算之利息。並陳明願供擔保宣告假執行。（原審判
31 決駁回臺鐵管理局對台糖公司之請求部分，未據臺鐵管理局

01 聲明不服，已告確定。）

02 參、上訴人尚好康公司抗辯：

03 一、尚好康公司向台糖公司承租與系爭國有土地相毗鄰之台糖
04 土地時，臺鐵管理局已在系爭國有土地上建有圍牆，尚好
05 康公司誤以為該原已存在之圍牆係緊鄰系爭國有土地與台
06 糖土地之界址，進而於105年底在系爭土地上興建系爭地
07 上物，尚好康公司興建系爭地上物顯非故意或有重大過失
08 ，而臺鐵管理局於尚好康公司興建系爭地上物時，明知系
09 爭地上物有越界占用系爭土地之情事，卻未即時加以阻止
10 ，迄106年間臺中市政府都市發展局通知臺鐵管理局系爭
11 土地上有系爭地上物存在，臺鐵管理局方提起本件訴訟，
12 依民法第796條第1項規定，臺鐵管理局不得請求尚好康公
13 司拆除系爭地上物。

14 二、尚好康公司所有之系爭地上物係不慎越界，並非出於故意
15 ，加以臺鐵管理局於系爭國有土地上興建圍牆後，即未再
16 使用系爭土地，且系爭土地位處圍牆之外，臺鐵管客觀上
17 亦無從使用，如欲使用尚須先拆除其所有之圍牆，顯不符
18 合經濟效益，加以系爭土地地形狹長且不規則，使用上並
19 不便利，是尚好康公司所有之系爭地上物縱有越界情事，
20 對臺鐵管理局權益影響有限，反觀尚好康公司如拆除系爭
21 地上物，拆除及維持所餘建物所需之相關費用，所費不貲
22 ，且有礙系爭地上物之整體利用，損及系爭地上物之經濟
23 價值，斟酌兩造損益及公共利益，依民法第796條之1、第
24 796條之2規定，應免除尚好康公司拆除系爭地上物。

25 三、縱認本件無民法第796條、第796條之1、第796條之2規定
26 之適用，尚好康公司因向台糖公司承租土地，依土地客觀
27 現狀使用，致越界建築而不慎占用系爭土地，乃係出於善
28 意，佐以尚好康公司均按期繳付約定租金予台糖公司、就
29 系爭土地並無使用收益及處分之可能，臺鐵管理局仍不得
30 請求相當租金不當得利。又系爭地上物係於105年底興建
31 ，亦即尚好康公司自105年底起始無權占用系爭土地，臺

鐵管理局請求尚好康公司給付自102年3月1日起相當租金之不當得利，應屬無據。而聲明請求駁回臺鐵管理局之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保免假執行。

肆、原審判決判命尚好康公司應將系爭地上物拆除、將占用之系爭土地返還臺鐵管理局，並應給付臺鐵管理局相當租金不當得利28萬0435元，及自107年3月1日起至交還系爭土地之日止按年給付臺鐵管理局12萬9431元，而駁回臺鐵管理局其餘之訴。尚好康公司就其敗訴部分聲明不服，提起本件上訴，臺鐵管理局則就其敗訴部分提起附帶上訴，並於第二審為訴之追加，兩造之聲明為：

一、尚好康公司之聲明：

(一)上訴聲明：

(1)原判決不利尚好康公司部分廢棄。

(2)上廢棄部分，臺鐵管理局在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)附帶上訴答辯聲明：

(1)附帶上訴駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

(三)追加之訴答辯聲明：

(1)追加之訴駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

二、臺鐵管理局之聲明：

(一)答辯聲明：上訴駁回。

(二)附帶上訴聲明：

(1)原判決不利臺鐵管理局部分廢棄。

(2)尚好康公司應再給付臺鐵管理局75萬0943元。

(3)尚好康公司應再給付臺鐵管理局自107年3月1日起至107年12月31日止合計金額10萬7859元，另自108年1月1日起至交還原審判決主文第1項所示土地之日止，按當年申報地價百分之10計算之金額扣除原審判決主文第3項所示之金額後，給付臺鐵管理局。

01 (4) 臺鐵管理局願供擔保，請准宣告假執行。

02 (三) 追加聲明：

03 (1) 尚好康公司應再給付臺鐵管理局「按本金103萬1378元
04 自108年8月2日之準備書三狀送達翌日起至清償日止按
05 週年利率百分之5計算」之利息。

06 (2) 臺鐵管理局願供擔保請准宣告假執行。

07 伍、兩造同意成立爭點整理協議如下：

08 一、兩造不爭執之事項：

09 (一) 系爭國有土地為中華民國所有，臺鐵管理局為管理機關。

10 (二) 尚好康公司在系爭土地上有系爭地上物（即倉庫、廚房、
11 廁所、辦公室及棧房等建物，其中系爭A土地上之地上物
12 於本件言詞辯論終結前已拆除）。

13 二、兩造爭執之事項：

14 (一) 臺鐵管理局依民法第767條規定，請求尚好康公司拆屋還
15 地有無理由？

16 (二) 臺鐵管理局依不當得利之法律關係，請求尚好康公司給付
17 自102年3月1日起之相當租金不當得利，有無理由？

18 三、兩造不再提出其他爭點。

19 陸、得心證之理由：

20 一、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
21 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
22 權之虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項定有明文
23 。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非
24 無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
25 責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之
26 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。再所
27 有人之物上請求權係以維持及回復所有權之圓滿支配狀態
28 為目的，有無侵奪或無權占有所有物之所有權妨害存在，
29 悉依客觀狀態定之，故無權占有形成之原因為何、有無故
30 意過失、善意或惡意均非所問。經查：

31 (一) 臺鐵管理局所管理之系爭國有土地為中華民國所有，尚好

01 康公司所有之系爭地上物占用系爭土地之事實，為兩造所
02 不爭執，已如前述。尚好康公司雖以其向台糖公司承租土
03 地時，系爭國有土地上已建有圍牆，尚好康公司誤認該圍
04 牆為系爭國有土地與台糖土地之界址，致越界建築等語，
05 抗辯其越界建築無故意或有重大過失，依民法第796條第1
06 項規定，臺鐵管理局不得請求尚好康公司拆屋還地等語。
07 然查，尚好康公司於承租台糖土地時，縱系爭國有土地上
08 已建有圍牆，亦非尚好康公司得占有使用系爭土地之正當
09 權源，且尚好康公司縱係因誤認而占用系爭土地，就無權
10 占有客觀事實之形成及存在無故意過失，仍無礙臺鐵管理
11 局本於系爭國有土地管理機關之地位，依民法第767條第1
12 項規定行使系爭國有土地所有權能，揆諸前開說明甚明。

13 (二)尚好康公司另以依民法第796條、第796條之1、第796條之
14 2規定，抗辯應免除尚好康公司拆除系爭地上物等語。按
15 「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
16 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
17 變更其房屋。」固為民法第796條第1項所明定，惟主張鄰
18 地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉
19 證之責任（最高法院45年台上字第931號判決意旨參照）
20 。經查，臺鐵管理局否認於尚好康公司興建系爭地上物時
21 ，已知悉系爭地上物有越界建築之情事，而尚好康公司迄
22 未就其主張臺鐵管理局知其越界建築系爭地上物而不即提
23 出異議之利己事實，舉證以實其說，本件自無上開規定適
24 用之餘地。尚好康公司雖另以系爭土地位在系爭國有土地
25 上之圍牆外，臺鐵管理局客觀上無從使用等語為辯。然查
26 ，系爭土地面積合計廣達488.42平方公尺（計算式：系爭
27 A土地面積77.19平方公尺＋系爭B土地面積39.37平方公尺
28 ＋系爭C土地面積13.43平方公尺＋系爭D土地面積358.43
29 平方公尺），縱其位處系爭國有土地上之圍牆外，獨立利
30 用仍無困難之處，而尚好康公司所有之系爭地上物業經臺
31 中市政府都市發展局認定為違章建築（見原審卷第15頁）

01 ，依法本應拆除，斟酌公共利益及兩造利益之結果，難認
02 有民法第796條之1規定，免除尚好康公司全部或一部拆除
03 責任規定之適用，尚好康公司上開所辯，洵不足採。從而
04 ，尚好康公司抗辯依上開規定，應免除其拆除系爭地上物
05 等語，自無足採。

06 (二)基上，臺鐵管理局依民法第767條第1項規定，請求尚好康
07 公司將本件言詞辯論終結時尚無權占用系爭B、C、D土地
08 之地上物拆除、並返還系爭土地（系爭A土地上之建物雖
09 經拆除，但尚好康公司尚未將系爭A土地返還臺鐵管理局
10 而仍無權占用中，故系爭A土地亦在應返還之列），為有
11 理由，應予准許。本件就臺鐵管理局請求拆除地上物返還
12 土地部分，既經依民法第767條第1項為臺鐵管理局勝訴
13 之判決，就臺鐵管理局另依民法第184條規定請求部分，
14 無再予論述之必要。另尚好康公司雖請求就此部分酌給履
15 行期間，惟系爭地上物業經臺中市政府都市發展局認定為
16 違章建築，並非合法建物，其用途主要係做為辦公室、棧
17 房、廁所、廚房使用，而尚好康公司向台糖公司承租之土
18 地面積廣達7200餘平方公尺（見原審卷第57頁至反面），
19 尚有充裕空間可供使用，遷移系爭地上物並無困難，且本
20 件訴訟期間已近2年，故認無再酌定履行期間之必要，附
21 此敘明。

22 二、臺鐵管理局主張尚好康公司無權占用系爭土地逾5年以上
23 ，尚好康公司則以系爭地上物是在105年底興建，抗辯係
24 自105年底起使占用系爭土地。是兩造有爭執者，為尚好
25 康公司占用系爭土地之期間為何？經查，尚好康公司原名
26 五福公司，為尚好康公司所不爭執，並有公司變更登記表
27 在卷可考（見本院卷第120-128頁），而五福公司於98年
28 10月5日即與台糖公司簽訂租賃契約，向台糖公司承租台
29 糖土地使用，有土地租賃契約書暨公證書附卷可稽（見原
30 審卷第55-59頁），參照尚好康公司自陳承租系爭土地時
31 ，系爭國有土地已有圍牆存在，因誤認圍牆為系爭國有土

地與台糖土地之界址所在，致越界占用系爭土地等語，並參照臺鐵管理局提出之空照圖所示：① 98年6月10日、98年10月14日空照圖：無停車場劃線。② 99年5月21日（有停放車輛）、100年10月19日、101年10月2日、102年10月18日、103年10月16日、104年10月18日空照圖：有停車場劃線（系爭地上物占用系爭土地位置亦有劃設停車格）。③ 105年10月31日空照圖：有系爭建物存在（見本院卷第38-42頁、第76-77頁、第112頁背面），及更名前五福公司之營業項目包含汽車零售、停車場經營、小客車租賃（見本院卷第121、124頁），更名為尚好康公司後營業項目仍包含汽車零售、停車場經營（見本院卷第127頁），足見系爭土地於五福公司承租台糖土地使用後，至遲於99年5月間即有變更系爭土地之使用狀況，將系爭土地劃設為停車場使用之情事，且其變更後之使用狀況，與五福公司及更名後尚好康公司之營業項目所需使用土地之性質復相符合，是綜合前開尚好康公司陳述內容、承租台糖土地與系爭土地使用狀況變更之時點大致相符，並系爭土地使用狀況變更後與尚好康公司營業項目亦相符合等情，堪認臺鐵管理局主張尚好康公司於98年間承租台糖土地後，無權占有系爭土地逾5年以上，先以系爭土地供為停車場使用，嗣復在系爭土地上興建系爭地上物等語，洵足採信。尚好康公司抗辯係於105年底興建系爭地上物後，始占有系爭土地等語，則難採憑。

三、再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條定有明文。又按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年台上字第1695號判決意旨參照）。另按租用基地建築房屋，依土地法第105條準用同法第97條規定，

以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。且土地法第97條第1項所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定係指法定地價，及依土地法第148條、第158條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人不申報地價者，以標準地價為法定地價。再按基地租金之數額，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號民事判例意旨參照）。經查：尚好康公司無權占用系爭土地，揆諸前揭說明，應認尚好康公司獲有相當於租金之利益，致臺鐵管理局受有無法使用收益系爭土地之損害，則臺鐵管理局依民法第179條規定，請求尚好康公司給付相當於租金之不當得利，於法自屬有據。本院審酌系爭土地位於臺中市○○區○○街，鄰快速道路及烏日啤酒廠，四週並無住宅等情，業經原審勘驗現場明確，製有有勘驗筆錄及現場照片在卷可按（原審第98-119頁），足見系爭土地之位置交通甚為便利，經濟價值非低，並參照尚好康公司向台糖公司承租台糖土地作為停車場站擴場及附屬設施使用，約定年租金為按當期申報地價10%計算（見原審卷第57頁背面，土地租賃契約書第二、四條（一）之約定）等情，認尚好康公司無權占用系爭土地所受有之利益，應為按系爭土地申報地價年息10%計算之相當租金不當得利。又尚好康公司至遲於99年5月間起即無權占用系爭土地，已詳如前述，則臺鐵管理局請求尚好康公司給付自102年3月1日起至交還系爭土地之日止，按系爭土地申報地價年息10%計算之相當租金不當得利，於法洵屬有據。經按尚好康公司無權占用之系爭土地面積合計488.42平方公尺，及系爭國有土地各年度申報地價計算尚好康公司應給付之相當租金不當得利如下：

（一）自102年3月1日起至107年2月28日止部分：

01 系爭國有土地自102至104年度之申報地價均為每平方公尺
02 3400元、105及106年度之申報地價均為每平方公尺5300元
03 （見原審卷第22-24頁公告土地現值及公告地價查詢），
04 按系爭土地面積申報地價年息10%計算，上揭期間尚好康
05 公司應給付之相當租金不當得利為103萬1380元（計算式
06 詳如附表一所示，元以下四捨五入--以下同），則臺鐵管
07 理局請求尚好康公司給付上揭期間不當得利103萬1378元
08 ，洵屬有據。原審就上揭期間僅判命尚好康公司給付相當
09 租金不當得利28萬0435元，臺鐵管理局附帶上訴請求尚好
10 康公司再給付75萬0943元（計算式：103萬1378元－28萬
11 0435元），應堪採憑。

12 (二)自107年3月1日起至107年12月31日部分：

13 按系爭土地面積及系爭國有土地106年度申報地價每平方
14 公尺5300元年息10%計算，上揭期間尚好康公司應給付之
15 相當租金不當得利為21萬5719元（計算式詳如附表二編號
16 1所示）。原審判決就上揭期間僅判命尚好康公司給付10
17 萬7859元（計算式詳如附表二編號2所示），則臺鐵管理
18 局附帶上訴請求尚好康公司再給付上揭期間相當租金不當
19 得利差額10萬7859元（計算式詳如附表二編號3所示），
20 亦屬有據。

21 (三)合計上開(一)、(二)所示，尚好康公司應再給付之金額為85萬
22 8802元。

23 (四)自108年1月1日起至返還系爭土地之日止部分：

24 尚好康公司無權占用系爭土地所受有之利益，為按系爭土
25 地申報地價年息10%計算之相當租金不當得利，已詳如前
26 述，則臺鐵管理局請求自108年1月1日起至返還系爭土地
27 之日止，按系爭土地當年度申報地價年息10%計算，亦屬
28 有據，原判決僅判命尚好康公司按年給付12萬9431元（即
29 按系爭土地106年度申報地價年息5%計算所得金額），尚
30 有未洽，臺鐵管理局附帶上訴請求尚好康公司應再給付按
31 當年申報地價百分之10計算之金額扣除原審判決主文第3

01 項所示金額之差額予臺鐵管理局，亦屬有據。

02 四、未按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時
03 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
04 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
05 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲
06 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
07 率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率
08 。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
09 據者，週年利率為百分之五。」分別為民法第229條第2項
10 、第233條第1項、第203條所明定。臺鐵管理局對尚好康
11 公司之相當租金不當得利請求權，為無確定給付期限之債
12 權，其中自102年3月1日起至107年2月28日止之相當租金
13 不當得利請求部分，既經臺鐵管理局提起本件訴訟並送達
14 起訴狀繕本，則臺鐵管理局依前開規定，於本院追加請求
15 尚好康公司就應給付之上開期間相當租金不當得利103萬
16 1378元部分，應加給自108年8月2日準備書三狀繕本送達
17 翌日（即108年8月4日，見本院卷第96頁背面）起至清償
18 日止之法定遲延利息，亦應准許。

19 五、綜上所述，臺鐵管理局依民法第767條第1項之規定，請求
20 尚好康公司將系爭B、C、D土地之地上物拆除、並返還系
21 爭土地；依民法第179條規定，請求尚好康公司給付自102
22 年3月1日起至107年12月31日止之相當租金不當得利124萬
23 7096元（即附表一編號3所示臺鐵管理局請求金額、附表
24 二編號2與編號3臺鐵管理局請求再給付金額之合計）、及
25 自108年1月1日起至返還系爭土地之日止按當年度系爭土
26 地申報地價年息10%計算之相當租金不當得利，為有理由
27 ，應予准許。原審就上開應准許部分，判命尚好康公司應
28 拆除系爭地上物並返還系爭土地、及給付28萬0435元並自
29 107年3月1日起至返還系爭土地之日止按年給付12萬9431
30 元，並分別諭知兩造供擔保後得、免假執行部分，核無不
31 當，尚好康公司之上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予

01 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審判決關於上
02 開應准許部分，駁回臺鐵管理局自102年3月1日起至107年
03 12月31日止之相當租金不當得利85萬8802元、自108年1月
04 1日起至返還系爭土地之日止相當租金不當得利逾系爭土
05 地申報地價年息5%部分及假執行之聲請，尚有未洽，臺
06 鐵管理局提起附帶上訴，請求尚好康公司應再給付85萬88
07 02元，及自108年1月1日起至交還原審判決主文第1項所示
08 土地之日止，按當年申報地價百分之10計算之金額扣除原
09 審判決主文第3項所示金額後之差額，為有理由，應予准
10 許，自應由本院將原判決此部分廢棄改判如主文第三項所
11 示。又臺鐵管理局於本院追加請求尚好康公司就應給付之
12 相當租金不當得利103萬1378元（即自102年3月1日起至
13 107年2月28日止之相當租金不當得利）部分，加給自108
14 年8月4日起之法定遲延利息，亦應准許，爰判決如主文第
15 四項所示。本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣
16 告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金
17 額准許之。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據
19 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件尚好康公司之上訴為無理由，臺鐵管理局
22 之附帶上訴及追加之訴為有理由，依民事訴訟法第449條
23 第1項、第450條、第78條、第463條、第390條第2項、第
24 392條第2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 108 年 11 月 19 日
26 民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 張 瑞 蘭
27 法 官 洪 堯 讚
28 法 官 呂 麗 玉

29 正本係照原本作成。

30 尚好康物流股份有限公司得上訴。

31 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者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 趙郁涵

中華民國 108 年 11 月 29 日

附表一：（尚好康公司應給付102年3月1日起至107年2月28日止之相當租金不當得利金額）

編號	起迄期間	申報地價	計算式
1	102.3.1至 104.12.31 計2年10月	3400元 / 平方公尺	$488.42\text{m}^2 \times 3400\text{元} / \text{m}^2 \times 10\% \times (2 + 10/12) = 47\text{萬} 0511\text{元}$
2	105.1.1至 107.2.28 計2年2月	5300元 / 平方公尺	$488.42\text{m}^2 \times 5300\text{元} / \text{m}^2 \times 10\% \times (2 + 2/12) = 56\text{萬} 0869\text{元}$
3	合計：47萬 0511元 + 56萬 0869元 = 103萬 1380元（臺鐵管理局請求103萬 1378元）		

附表二：（尚好康公司應給付107年3月1日起至107年12月31日止之相當租金不當得利金額）

編號	起迄期間	申報地價	計算式
1	107.3.1至 107.12.31 計10月	5300元 / 平方公尺	$488.42\text{m}^2 \times 5300\text{元} / \text{m}^2 \times 10\% \times 10/12 = 21\text{萬} 5719\text{元}$

(續 上 頁)

2	107.3.1至 107.12.31 計10月	依原審判決主文第3項所命按年給付12萬 9431元計算，左列10個月期間之相當租金 不當得利為10萬7859元（計算式：12萬94 31元 $\times$ 10/12）
3	編號1、2之差額：21萬5719元－10萬7859元＝10萬7860 元（臺鐵管理局請求再給付之差額為10萬7859元）	