臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第181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除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國108年7月31日臺灣苗栗地方法院106年度重訴字第5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，茲判決如下：

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（下稱系爭土地）為伊機關管理之國有土地，上訴人廠區範圍內之廠房、警衛室、鐵皮雨遮、空地等，無權占有系爭土地如原判決附圖即內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）民國107年8月13日補充鑑定圖（下稱附圖）所示除A- B-C-D連線範圍、面積400平方公尺以外部分，然其中面積5.02平方公尺之前建物係屬於上訴人坐落於同段0000地號土地之4層樓辦公大樓之部分，是伊機關自得請求上訴人拆除上開A-B-C-D連線範圍外，除該前建物以外部分，並將該部分土地返還伊機關。又上訴人無權占有系爭土地，伊自得請求上訴人返還相當於租金之不當得利，依系爭土地申報地價年息百分之5計算，每月為新臺幣（下同）11,592元，自上訴人未再繳納補償金之翌月即105年7月起至107

年10月止，合計324,576元，並自107年11月1日起按月給付11,592元等情，爰依民法第767條、第179條規定，求為命上訴人應將坐落系爭土地上，如附圖所示面積11.75平方公尺之警衛室一、面積5.32平方公尺之水池一、面積111.56平方公尺之空地一（含草地）、面積12.22平方公尺之警衛室二、面積2,379.06平方公尺之A-B-C-D連線範圍以外之廠房一、面積1.27平方公尺之水池二、面積24.40平方公尺之鐵皮雨遮、面積1.98平方公尺之水泥空地一、面積148.48平方公尺之空地二、面積2,573.06平方公尺之廠房二、面積464.39平方公尺之水泥空地二、面積269.47平方公尺之空地三（含草地）、面積114.06平方公尺之水泥空地三之地上物除去騰空及將水泥地刨除，並將上開土地返還；且應給付伊機關324,576元，及自107年10月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付11,592元；並願供擔保，請准宣告假執行（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：就系爭0000地號土地，伊公司之總經理即目前法定代理人陳梅英之配偶林○亨前已與被上訴人訂定國有基地租賃契約書，且租賃範圍並非如契約書所載「約400平方公尺」，而係伊公司實際使用範圍全部；縱認該租賃範圍僅400平方公尺，惟就其餘面積，伊公司自83年起即繳納與國有不動產出租租金計算方式相同之補償金，顯然被上訴人有將該筆土地全部出租之意思，是以，伊公司就系爭0000地號土地自非無權占有。又就系爭0000、0000、0000地號土地，伊公司亦均如期繳交與被上訴人出租租金計算方式相同之補償金作為使用之對價，其性質應屬租金，是兩造就該等土地亦成立租賃關係，伊公司對之亦非無權占有。縱若仍認屬無權占有，衡諸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，被上訴人應避免紛爭，以出租、讓售、專

案讓售等方式處理未果後，再提起訴訟解決，然被上訴人捨此未為即逕提起本件訴訟；且被上訴人於訂約後未將實際使用面積測量、分割出來，導致伊公司因信賴支付補償金而成立之租賃關係，已花費鉅資擴建廠房，被上訴人無使用計畫即取回土地，不僅無法繼續收取租金（或使用補償金），更需花費成本管理土地；且伊公司早已使用系爭土地近20年，被上訴人多年來均未請求返還，至今更毫無理由地主張返還，是以，被上訴人行使權利係以侵害伊公司為主要目的，實屬權利濫用。又系爭土地雖鄰近○○工業區，但比鄰養豬業，空氣品質不佳，一般人顯無意願承租使用，而與一般國有非公用不動產情形有別，被上訴人以申報地價年息百分之5計算相當於租金之不當得利，顯有過高等語，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、兩造經本院整理及簡化爭點，同意成立爭點整理協議如下（見本院卷第60頁至第61頁）：

(一)兩造不爭執事項：

1.坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○

2.上訴人占用系爭0000（如附圖所示A-B-C-D連線以外部分）、0000、0000、0000地號土地，有無占用權源？被上訴人請求拆除地上物返還土地，有無理由？有無權利濫用？

3.被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？數額應為多少？

四、得心證之理由：

(一)林○亨向被上訴人承租系爭0000地號土地約400平方公尺之範圍：

1.被上訴人主張林○亨承租系爭0000地號土地之範圍為如附圖所示A-B-C-D連線範圍，面積400平方公尺等情；為上訴人否認，辯稱：伊公司之總經理林○亨就系爭0000地號土地已與被上訴人訂定國有基地租賃契約書，租賃範圍並非如契約書所載「約400平方公尺」，而係伊公司實際使用範圍全部，且伊公司為林○亨家族企業，其所經營之伊公司仍為有權使用等語。經查，依系爭0000地號土地（重測前為000地號）之國有基地租賃契約書記載（見原審卷一第175至177頁），承租人為林○亨，並無記載其代理或代表上訴人公司之字樣，是系爭0000地號之承租人為林○亨，而林○亨與上訴人公司為不同之人格主體，尚難認該租約之承租人為上訴人，上訴人自不得援引該租約為合法占用系爭土地之依據。而依該租約所附之國有土地勘（清）查表-使用現況圖所示（見原審卷一第177頁），林○亨所承租之範圍為系爭0000地號土地第①錄，依該使用現況圖說明4、8固記載：「圍牆依其構造形式以鉛筆（或原子筆）繪。。。。表示之」、「本勘（清）查表實際地籍界址及使用位置以地政機關複丈鑑界為準。」，而將出租位置予以標示。然依該租約第1條約定，租用面積約400平方公尺，第3條約定每月租金433元及第6條第2項約定本租約000地號以「約計面積」出租，則被上訴人既依約計面積400平方公尺向林○亨收取固定月租，堪認被上訴人係以該使用現況圖所示第①錄之使用位置估算所得約計面積400平方公尺作為收租之依據。至於承租之具體位置，

依該使用現況圖說明8記載，應以地政機關複丈鑑界為準，經原審囑託國土測繪中心測量結果，其承租範圍應係如附圖所示A-B-C-D連線範圍所示，堪予認定。

2.上訴人雖主張以上開租約承租面積之實際範圍為其占有系爭土地之依據，並聲請再向地政事務所測量使用現況圖所示第①錄之面積為何等語；然查，國有財產法第42條第1項第2款固規定，非公用財產類不動產合於在82年7月21前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租。是依該條款規定，其實際使用人雖得依該條款申請租用，惟既未強制國有財產之管理機關必須與之成立租賃，自應以國有財產管理機關與承租人實際訂定之租約為認定承租範圍之依據。系爭0000地號土地承租人林○亨承租之範圍如附圖所示A-B-C-D連線範圍，已如前述，自不能再主張以實際使用之範圍，為該租約承租之範圍。況上開租約之承租人為林○亨，並非上訴人，亦如前述，則上訴人既非該租約之承租人，該使用現況圖示第①錄之範圍並非上訴人承租使用之範圍，要難以該租約使用範圍援為其主張有權占有系爭土地範圍之依據。且查，上開租約係林○亨於89年3月13日向被上訴人新竹辦事處申請承租系爭0000地號國有土地，出租範圍經新竹辦事處派員會勘，並由林○亨領勘指界，經以皮尺或測距輪等測量儀器量測地上物尺寸，並參考地政機關測量結果及搭配地籍圖資判釋地上物相對位置，繪製於勘查使用現況圖以確認使用範圍及使用面積，並於訂約時由林○亨於勘查表及使用現況圖認章後，訂定該租約，並於特約事項中加註「本租約000地號以約計面積出租」，因此該租約雙方合意承租面積為400平方公尺，承租範圍以使用現況圖為準，系爭0000地號土地並未與上訴人訂有租約，此經被上訴人苗栗辦事處於108年11月28日以台財產中苗二字第00000000000號函示卷（見本院卷第111至114頁）。參照函附之土地勘清查表、使用現況圖所示（見本院卷第113、114頁），已將林○亨使用之地上物即錄號①倉庫、建物面積400平方公尺，及上訴人使用

之錄號②棚房廠院、建物面積2,127平方公尺，分別列載，並非將兩者混為一談，而林○亨僅就錄號①申請承租，其租約範圍不包括錄號②，上訴人就系爭0000地號土地亦未與被上訴人訂有租約，上訴人自不得以該租約承租範圍作為其主張有權占有系爭土地範圍之依據，且該租約承租之位置，依該使用現況圖說明8記載，應以地政機關複丈鑑界為準，亦經原審囑託國土測繪中心測量如附圖所示A-B- C-D連線範圍所示，其聲請再向地政事務所測量林○亨之承租面積一節，核無調查之必要。

(二)上訴人占用系爭0000（如附圖所示A-B-C-D連線以外部分）、0000、0000、0000地號土地，並無占用權源：

1.按以無權占有為原因，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年度台上字第1120號判決意旨參照）。上訴人雖主張就林○亨承租系爭0000地號之部分土地，承租之範圍為實際使用範圍，且上訴人公司為林○亨家族企業，仍為有權使用等語；惟查，系爭0000地號之部分土地，係由林○亨所承租，並非上訴人所承租，且林○亨承租位置及面積為如附圖所示A-B-C-D連線部分，均如前述，上訴人既非上開租約之承租人，自無從本於該租約對被上訴人主張系爭0000地號除如附圖所示A-B-C-D連線以外之土地，具有租賃關係而有占用權源。

2.上訴人主張伊就系爭土地均如期繳納使用補償金多年，補償金之計算亦與國有不動產出租租金之計算相同，被上訴人不僅同意伊使用，亦按時寄發繳費單供伊繳納，兩造就系爭土地應已成立租賃關係等語，並提出繳款收據為憑（見原審卷一第121頁至第125頁）；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。而土地使用補償金係不當得利之損害賠償金，並非租賃關係之土地使用對價（最高法院92年度台上

字第1966號裁定參照）。觀諸上訴人所提之前開繳款收據，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，顯見被上訴人並無與上訴人就系爭土地成立租賃契約之合意，僅係依民法第179條規定請求給付不當得利，尚難援證兩造間就系爭土地有租賃法律關係存在，上訴人主張前開土地之使用補償金即為租金，其得因租賃關係使用系爭土地，洵非有據。

3.且查，上訴人自認系爭土地上之地上物均為伊公司所有，系爭土地係由伊公司所占用等情（見本院卷第140頁、原審卷二第105頁），而上訴人就其占用系爭0000（如附圖所示A-B-C-D連線以外部分）、0000、0000、0000地號土地一節，復未舉證證明其有占有使用之合法權源，被上訴人主張上訴人占用系爭土地，係屬無權占有，應可採信。

(三)被上訴人請求拆除地上物返還土地為有理由，並無權利濫用：

1.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）。

2.上訴人雖抗辯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，被上訴人應避免紛爭，以出租、讓售、專案讓售等方式處理未果後，再提起訴訟解決，上訴人使用多年，被上訴人均未請求返還，其逕提起本件訴訟，有權利濫用情事云云；惟查，系爭土地為國有地，被上訴人身為管理者，本應善盡權責就系爭土地為妥適之管理及維護，避免私人占用而妨害公益計。故被上訴人代表國家取回遭上訴人長期無權占用之系爭土地，自屬權利之正當行使。且依國有非公用不動產被占用處理要點第5點第1項、第2項第1、2款規定：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。準此，被上訴人固得於符合國有財產法及相關法令規定者，評估是否以出租等方式處理遭占用土地，然此並非被上訴人之義務，經評估相關法令及處理方式後，未以出租等方式處理時，其循民事訴訟程序排除私人占用，亦屬其本於法定職權所為管理維護行為，要難指為權利濫用。

3.至上訴人主張其已依產業創新條例第43條第3項規定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，將憑該計畫申請專案讓售系爭土地一節，固提出申請函、可行性規劃報告初審意見為憑（見本院卷第73、93、97至101頁）；然依產業創新條例第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，訴請上訴人返還系爭土地之權利。況依上訴人所提初審意見所示，該開發申請案尚未經核准，被上訴人亦無從據以評估辦理讓售與否。上訴人以此辯稱被上訴人係權利濫用，亦無足採。

4.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。查上訴人就系爭土地並無合法占用權源，已如前述，則被上訴人請求上訴人應將系爭土地上，如附圖所示警衛室一面積11.75平方公尺、水池一面積5.32平方公尺、空地一（含草地）面積111.56平方公尺、警衛室二面積12.22平方公尺、廠房一（扣除A-B-C-D連線範圍）面積2,379.06平方公尺、水池二面積1.27平方公尺、鐵皮雨遮面積

24.40平方公尺、水泥空地一面積1.98平方公尺、空地二面積148.48平方公尺、廠房二面積2,573.06平方公尺、水泥空地二面積464.39平方公尺、空地三（含草地）面積269.47平方公尺、水泥空地三面積114.06平方公尺之地上物除去及將水泥刨除，並將上開土地土地返還被上訴人，應予准許。

(四)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利數額：

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。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）。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條定有明文；且同法第105條規定於基地租用準用之。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年臺上字第3071號判例參照）。

2.經查，被上訴人主張上訴人自105年7月1日至107年10月31日無權占用系爭土地如附圖所示除A-B-C-D連線部分外之土地，則依社會通常之觀念，上訴人占有該部分土地自受有相當租金之不當利益，並致被上訴人因此受有無法使用收益該部分土地之損害，是被上訴人依民法不當得利之規定，請求上訴人給付相當於所占用系爭土地租金之不當得利，自屬有據。又查，系爭0000地號為農牧用地、系爭0000地號為甲種建築用地、系爭0000地號為養殖用地、系爭0000地號為水利用地，使用現況則如附圖所示，有部分為上訴人之廠房、警衛室，其餘部分為水泥地、水池等，位於○○工業區，鄰近61號快速道路、國道3號高速公路，生活機能普通；又自105年1月起之申報地價，系爭0000地號土地為每平方公尺1,110元，系爭0000、0000、0000地號均為每平方公尺440元等情，

經原審勘驗屬實，並有原審勘驗筆錄、現場照片、系爭土地查詢資料、申報地價、goole地圖在卷可參（見原審卷一第21至27頁、第87至93頁、卷二第253頁）。爰審酌系爭土地現供上訴人為營業使用，經濟利用價值非低，及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，應以按月依申報地價5%計算為適當。則被上訴人請求上訴人自105年7月起至107年10月止之不當得利，共324,576元（計算式詳如原判決附表，下稱附表），及自上訴人收受民事更正聲明狀（見原審卷二第113頁）翌日即107年10月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年11月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人11,592元（計算式詳如附表），應予准許。至上訴人辯稱：被上訴人就系爭0000地號土地部分請求按總面積133.65平方公尺計算不當得利，惟上訴人係依133.66平方公尺繳納補償金，顯見被上訴人有超收租金，依損益相抵，應予扣除被上訴人所受利益部分等語；然查，上訴人占用系爭0000地號土地部分，依附圖所示，面積為133.65平方公尺，被上訴人亦依此面積計算相當於租金之不當得利，而上訴人繳交補償金雖以面積133.66平方公尺計算；惟計算每月應給付之不當得利，經四捨五入後，兩者均為613元（計算式：1100×133.66× 5%÷ 12＝613，元以下四捨五入），是上訴人並無溢繳補償金可資相抵，其上開所辯，尚無可採。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，求為判決如原審判決主文第1、2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。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，且依兩造之聲請，為准、免假執行之宣告，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　　3　　月　　17　　日

民事第五庭　　審判長法　官　許秀芬

法　官　郭玄義

法　官　吳崇道

正本係照原本作成。

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　洪郁淇

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　17　　日