臺灣高等法院花蓮分院民事判決

115年度上易字第3號

上　訴　人　黃雙增

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鄭敦宇律師

被上訴人　　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　林政雄律師

　　陳禹瑄律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年10月30日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第121號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用(除減縮部分外)由上訴人負擔。

原判決主文第二項減縮為：「被告應自民國115年1月起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣405元」。

事實及理由

壹、程序方面

本件被上訴人依民法第179條規定，起訴請求上訴人給付新臺幣(下同)7,695元，並應自民國114年8月起至返還原判決主文第一項所示土地之日止，按月給付405元，此部分嗣於本院減縮起訴聲明為：上訴人應自115年1月起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人405元(本院卷第129頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊為花蓮縣○○鄉○○段00○00地號國有土地

(下合稱系爭地，分別逕稱00、00地)之管理機關，依國有財產放租相關辦法是以土地上在82年7月21日以前存在的地上物面積為放租範圍，故上訴人向伊承租土地範圍如原判決所附花蓮縣花蓮地政事務所000年○○字第000000號土地複丈成果圖(下稱系爭成果圖)所示藍色框範圍合計61平方公尺(即00、00地面積各37、24平方公尺，下合稱A地)。然上訴人未經伊同意在系爭地上增建鐵皮平房、鐵皮棚架等地上物，無權占有如系爭成果圖所示藍色框承租範圍以外之紅色斜線部分所示(即占用00、00地「非承租範圍土地」面積各約27.78、18.55平方公尺，合計46.33平方公尺，下稱B地），受有相當於租金之不當得利。依民法第767條第1項、第179條規定，求為命：㈠上訴人應將坐落B地上之鐵皮平房、鐵皮棚架等地上物(下稱系爭地上物)全部清除，並將B地騰空返還予伊。㈡上訴人應自115年1月起至返還B地之日止，按月給付伊405元。㈢願供擔保請准宣告假執行之判決。

二、上訴人則以：伊為合法承租土地，國有基地租賃契約書載明租期自107年6月1日起，應以此時點就伊出資興建之門牌花蓮縣○○鄉○○路○段000○0號鐵皮房屋(未辦保存登記；下稱系爭房屋)坐落土地為租賃標的，而非以82年間的房屋現狀，租約將房屋面積計算錯誤，不應歸責於伊，伊非無權占有。如果拆除，對伊造成的損害大於被上訴人行使權利所得利益，有違誠信等語。

三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人全部不服提起上訴，並聲明：原判決不利上訴人部分廢棄。上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人於本院為前揭聲明減縮(減縮部分已生撤回效力，非本院審理範圍，不贅)，並答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項(本院卷第130至131頁，並考量個人資料保護及依卷證與論述方式修正)：

㈠上訴人於100年間，依國有財產法第42條第1項但書第2款規定，向被上訴人承租00、00地各37、24平方公尺，承租範圍及

位置如原審卷第93頁現況略圖斜線所示，經套繪後，如系爭成果圖所示藍色框範圍(00、00地面積各37、24平方公尺，即A地)。嗣於107年5月23日續約並簽訂原審卷第91至93頁所示租賃契約，承租範圍不變。

㈡本件被上訴人請求上訴人拆除之系爭地上物，占有系爭地範圍如系爭成果圖所示藍色框承租範圍以外之紅色斜線部分(占用00、00地「非承租範圍土地」面積各約27.78、18.55平方公尺，即B地)，上訴人為系爭地上物之唯一事實上處分權人及所有人。

五、本院之判斷

㈠被上訴人得依民法第767條第1項前、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還占用之B地：

1.被上訴人主張：兩造租賃契約範圍為A地，上訴人於承租範圍外，另以系爭地上物占用B地，為無權占有等語。上訴人則以：系爭房屋於95年間面積為90平方公尺，可見兩造於107年5月簽訂租賃契約時，約定租用範圍應為90平方公尺，伊基於107年租賃契約為有權占用。被上訴人就租用面積估算錯誤致短少29平方公尺，不應歸責於伊等語。

2.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、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（最高法院72年度台上字第1552號民事判決意旨參照）。查，上訴人占有使用被上訴人管理之B地，為兩造所是認，揆之前開說明，自應由上訴人就其是否有使用之正當權源負舉證責任。

3.經查：

⑴上訴人於100年間，依國有財產法第42條第1項但書第2款規定，向被上訴人申請承租系爭地，承租範圍為A地，於107年5

月續約時，承租範圍未有變動，為兩造所是認(見不爭執事項㈠)。系爭房屋於95年起徵房屋稅，課稅面積為90平方公尺，有房屋稅籍證明書可參(原審卷第99頁)。上訴人自承系爭房屋另占用同段00、00地號國有地(本院卷第62頁)，循此，已無從認定課稅面積均係坐落系爭地。

⑵國有財產法第42條係屬國有財產處理之強制規定，倘出租、讓售之情形與上開規定要件不合，即屬無效（最高法院111年度台上字第2822號民事判決意旨參照）。上訴人於100年申請承租所檢附之國立台灣大學空間資訊研究中心理學院航照影像判釋成果報告(下稱系爭地航照判釋報告)雖認定系爭地於82年7月21日前即有建築改良物及附屬設施之面積約136.59平方公尺(本院卷第90頁)，然經被上訴人實地勘察結果，其中由上訴人使用之範圍僅A地，其餘則非上訴人使用，業經被上訴人陳明在卷，並有土地勘查-使用現況略圖、系爭地航照判釋報告、被上訴人機關內部簽文可參(原審卷第65、67頁，本院卷第81至94、117頁)，足知被上訴人為避免違法出租致租賃契約無效並自陷圖利疑慮，於審查確認後始准予出租A地，應無面積估算錯誤之情事。

⑶再觀上訴人於100年間申請承租系爭地面積為61平方公尺，並非90平方公尺，有上訴人承租國有非公用不動產申請書可參(本院卷第77頁)；又上訴人依國有財產法第42條第1項但書第2款規定承租國有地，限「82年7月21日前」已占用有使用，被上訴人當無從僅憑系爭房屋「95年」房屋稅課稅面積即得推認上訴人於「82年7月21日前」使用面積已達90平方公尺而准予承租，堪認兩造僅就A地成立租賃關係。則上訴人抗辯約定租賃範圍為90平方公尺，短少部分是被上訴人估算錯誤等語，並非可採。

4.基上，上訴人所舉證據無法證明其占用B地之合法權源，從而，被上訴人依民法第767條第1項前、中段規定，請求拆除系爭地上物並返還占用之B地，即屬有據。

㈡上訴人雖抗辯：系爭房屋於95年間面積已達90平方公尺，被上

訴人於簽約時，已知越界，再於承租期間請求拆除，有違誠信。被上訴人請求伊拆除成本大於被上訴人對越界土地的使用利益，亦會影響未越界部分之建物結構安全，應屬權利濫用等語。惟查：

1.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項固有明定。惟民法第148條權利濫用之禁止，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，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利益，亦難認係權利濫用。

2.上訴人無權占用Ｂ地，已侵害被上訴人所有權，被上訴人訴請上訴人拆屋還地，乃屬權利之正當行使，上訴人未經同意擅自占用Ｂ地，違背法令在先，顯難以上訴人恣意於其上造蓋建物，即令土地所有權人需予忍讓。系爭房屋為未保存登記之鐵皮屋，非合法建物，現供上訴人生活起居之用，並無證據證明拆除系爭地上物將影響Ａ地承租範圍內之房屋結構安全。又系爭房屋另坐落其他國有地，復無證據證明系爭地上物於100年間前已建造，尚無從單憑95年間房屋課稅面積即得推認被上訴人於100年、107年間簽訂租約時，即知上訴人於Ｂ地增建系爭地上物之事實；實則，被上訴人於110年3月4日現場勘察發現上訴人擅自增建系爭地上物，即於111年9月依租賃契約第5條第7款第1、4目約定處以違約金，有租賃契約、000年0月00日○○○○○○字第00000000000號函可參(原審卷第54頁，本院卷第105頁)，益徵系爭地上物是否於100年前興建，實屬有疑。被上訴人於100年間，依上訴人所提出系爭地航照判釋報告及實地勘察結果而同意出租Ａ地，審查過程未見重大明顯瑕疵，則上訴人抗辯被上訴人請求拆屋還地之權利行使有違誠信及濫用權利，並非可採。至上訴人請求函詢花蓮縣商業會，欲

證明拆除系爭地上物對坐落A地部分建物結構安全之影響，惟該會並無鑑定待證事實之能力，欠缺鑑定資格，為其所是認，此部分證據聲請，無調查之必要，併予敘明。

㈢上訴人無權占用B地，應給付相當於租金之不當得利：

1.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。又無權占有他人土地，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號民事判決要旨參照）。上訴人無權占有B地合計46.33平方公尺土地而受有利益，致被上訴人受有損害，被上訴人自得依不當得利之規定，請求上訴人返還相當於租金之不當利益。

2.城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，此於租用基地建築房屋時亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價。又基地租金之數額，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10%最高額(最高法院68年台上字第3071號民事判決要旨參照)。

3.查系爭地為都市計劃用地，於115年1月申報地價為2,100元/平方公尺，有該地查詢資料可憑（本院卷第41、43頁）。審酌系爭地性質、所在位置、上訴人占用面積為46.33平方公尺、現供居家使用、周邊交通、繁榮程度、經濟用途等因素，依土地法第105條、第97條規定，認該相當租金數額應以系爭地申報地價年息6%計算為允當，以此核計每月為486元（《46.33×2100×6％》÷12，四捨五入至個位數)。從而，被上訴人請求上訴人給付自115年1月起至返還B地之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額405元，未逾系爭地申報地價年息6%計算範圍，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前、中段、第179條

規定，減縮聲明請求：㈠上訴人應將坐落Ｂ地上之系爭地上物全部清除，並將Ｂ地騰空返還被上訴人。㈡上訴人應自115年1月起至返還Ｂ地之日止，按月給付被上訴人405元，為有理由，應予准許。原審在上開減縮後之範圍內，為上訴人敗訴判決，並分別為准、免假執行之諭知，並無違誤。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　2　　日

民事第二庭審判長法　官　廖曉萍(主筆)

法　官　林恒祺

法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　2　　日

書記官　許志豪