福建高等法院金門分院民事判決

109年度上字第20號

上　訴　人　黃志忠

000000000000000000

黃金燕

黃金惠

黃金鳳

薛秀能

兼　共　同

訴訟代理人　黃志琳即金馬小客車租賃社

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被 上訴 人　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　張翠芳

複 代理 人　吳靜琪

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年10月30日福建金門地方法院第一審更審判決(109年度訴更一字第2號)提起上訴，本院於111年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第二項關於命上訴人自民國一〇八年一月一日起至一一〇年十二月三十一日間，按月給付被上訴人新臺幣壹仟貳佰玖拾壹元部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

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：坐落金門縣○○鎮○○段0○00地號土地(下合稱系爭土地)為中華民國所有，由伊管理。上訴人之被繼

承人黃清住未經伊同意，在系爭土地上經營「金馬小客車租賃社」，無權占有使用系爭土地如附圖所示編號a-b-c-d-a之鐵皮屋，及編號上a-e-f-g-h-m-n-o-k-l-a之棚架(下合稱系爭地上物)。嗣黃清住於民國105年1月3日死亡，由上訴人繼承系爭地上物，繼續無權占有使用系爭土地，其占用面積為77.12平方公尺，受有相當於補償金每月新臺幣(下同)1,291元之不當得利等情。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，將占用部分土地騰空返還被上訴人；上訴人應自108年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人1,291元，暨願供擔保請准宣告假執行之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭地上物是訴外人金門縣公共車船管理處(下稱車船處)向訴外人社團法人金門縣許氏宗親會(下稱許氏宗親會)承租系爭土地之後，出資興建作為臨時車站之用，租約期滿後，車船處將系爭地上物留給許氏宗親會占有使用。87年間，黃清住向李九六買受金馬小客車租賃社之經營權後，向許氏宗親會承租系爭地上物，租賃期間為87年12月1日至90年9月30日。故伊就系爭地上物並無所有權及事實上處分權，是被上訴人請求伊拆除系爭地上物，即有違誤。即使認為伊就系爭地上物有事實上處分權，然黃清住與伊均定期繳納補償金至110年12月31日予被上訴人，伊占用系爭土地有支付對價，而被上訴人亦默許伊使用系爭土地，故伊占用系爭土地有合法權源等語，資為抗辯。並於本院聲明：原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地所有權人為中華民國，由被上訴人管理。

(二)李九六於87年11月17日與黃清住簽訂買賣合約書，以170萬元價格出賣金馬小客車租賃社內之車輛、電話、機具設備及經營權予黃清住。

(三)黃清住與許氏宗親會於87年12月1日簽訂房屋租賃契約書，

租賃期間自87年12月1日至88年12月1日；該契約書上記載租賃物為門牌「民生路1號」房屋，租金每月1萬。黃清住繳交租金至90年9月30日為止。

(四)黃清住於105年1月3日死亡，死亡後由上訴人等人繼承系爭地上物，繼續占有使用系爭土地。

(五)系爭41地號土地上建有如附圖所示編號a-b-c-d-a之鐵皮屋；系爭1、41地號土地上建有如附圖所示編號a-e-f-g-h-m-n-o-k-l-a之棚架。

(六)車船處110 年7 月1 日金車行字第1100001944號函記載：本處與許氏宗親會於84年5月30日訂立土地租賃契約，用以搭建臨時車站，租賃期間自84年6月1 日至86年6月30日，依租賃契約第8 條：「租賃期滿，乙方（即車船處）應將地上物遷移，如不予遷移時，甲方（即許氏宗親會）得視為廢棄物處理，乙方不得異議。」因許氏宗親會提出使用需求，自86年6月30日租賃契約期滿後，臨時車站未拆留予許氏宗親會管理部分如附圖所示「編號h-o-o’-h’-h之棚架」及「編號h-c-d-h’-h之售票站」(下稱臨時車站殘留部分)。

(七)黃清住曾拆除「臨時車站殘留部分」如本院卷第147頁第一張照片所示公車對面的牆面。

(八)「臨時車站殘留部分」之車棚(即頂棚)於88年時被颱風吹掉。

(九)上訴人等以黃清住之名義繳交自88年起至110年12月31日止之補償金予被上訴人。

四、本院之判斷：

(一)被上訴人請求上訴人拆屋還地有無理由？

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須

有事實上之處分權者，始有拆除之權限（最高法院86年度台上字第2272號民事裁判意旨參照）。

2、經查車船處於84年5月31日與許氏宗親會簽定土地租賃契約（下稱系爭車船處租賃契約）承租城字6935地號土地（後改編為城東段49、49之3地號，與原6933之2地號相毗鄰，地籍圖參本院前審卷第93頁），租賃期間自84年6月1日起至86年6月30日止，用以興建「金城車站改建土木水電工程」之臨時車站（下稱系爭臨時車站）等情，有車船處110年7月1日金車行字第1100001944號函所附土地租賃契約書、許氏宗親會所有權狀、臨時車站搭設完成照片、土地複丈成果圖在卷可查（本院卷第129、133-139、141、145-147、149頁）。嗣86年金城車站改建完成，臨時車站本應全部拆除，因當時許氏宗親會提出使用需求，故於86年6月30日系爭車船處租賃契約期滿後，臨時車站部分棚架（含售票站）並未拆除而留予許氏宗親會管理及使用（下稱系爭臨時車站殘留部分，如本院卷第147頁第一張照片所示，下稱A照片），而上開臨時車站殘留部分，即如附圖所示編號h-o-o’-h’-h之棚架及編號h-c-d-h’-h之售票站乙情，有車船處110年7月1日金車行字第1100001944號函及土地複丈成果圖在卷可按（本院卷第129-130、149頁）。再依系爭車船處租賃契約第8條約定：租賃期滿，乙方（即車船處）應將地上物遷移，如不予遷移時，甲方（即許氏宗親會）得視為廢棄物處理，乙方不得異議，有系爭車船處租賃契約在卷可佐。準此，系爭臨時車站殘留部分既未拆除，依約即視為廢棄物處理，從而，車船處將該殘留部分留予許氏宗親會管理及使用，即由許氏宗親會取得系爭臨時車站殘留部分之事實上處分權甚明。

3、又查，車船處當初向許氏宗親會承租之範圍為城字第6935號土地（後改編為城東段49、49之3地號）；而黃清住於87年12月1日與許氏宗親會簽訂系爭房屋租賃契約書，租賃期間自87年12月1日至88年12月1日，所承租之範圍為城東段49、49之3地號內之鐵棚架，門牌編訂為金城鎮民生路1之1號，租

金每月1萬，黃清住繳交租金至90年9月30日為止，租賃契約期滿後再無續租；又許氏宗親會於105年8月4日、106年2月24日曾先後以存證信函催告上訴人自行拆除城東段49之3地號上之鐵皮棚架，並限期自行拆除地上物返還土地，經上訴人於期限內自行拆除鐵皮棚架返還土地予許氏宗親會等情，有許氏宗親會110年8月11日許氏宗字第1101000006號函及附件存證信函暨地上物照片、110年 10月27日許氏宗字第1101000009號函在卷可參(本院卷第167-180、267-268頁)。足認，黃清住當初向許氏宗親會承租之地上物，即為車船處留予許氏宗親會使用而未予拆除之系爭臨時車站之殘留部分；而許氏宗親會於90年9月30日之後即未再與黃清住續租，卻未收回該地上物而任由黃清住占有使用，顯將系爭臨時車站之殘留部分視為廢棄物，而任由黃清住取得事實上處分權甚明。

4、依車船處110 年7 月1 日金車行字第1100001944號函所載：如地政局複丈成果圖（即附圖）所示新增編號h-o-o’-h’-h之棚架及編號h-c-d-h’-h之售票站為當時臨時車站未拆除留予許氏宗親會管理及使用之部分等語，係指出系爭臨時車站之殘留部分實際坐落在系爭土地上（即係城東段1、41地號土地）。系爭土地係於87年11月18日始登記為國有，有土地建物查詢資料附卷可稽（原審補字卷第13頁），於88年6月7日查報系爭土地之地上物使用人為黃清住，所有人為車船處，使用面積為75平方公尺，有國有非公用土地查報表在卷可參（本院卷第27頁）。足認車船處向許氏宗親會所承租用以搭建臨時車站之土地地號，係屬誤載。系爭地上物如附圖所示：鐵皮屋a-b-c-d-a之面積為25平方公尺、棚架a-e-f-g-h-m-n-o-k-l-a之面積為2.53、49.59平方公尺，合計77.12平方公尺，其現況如原審卷第79頁照片所示（下稱B照片），系爭地上物之面積明顯大於臨時車站殘留物。依同複丈成果圖所載系爭地上物之正面係面西北方，設置透明的玻璃門，與A照片售票站之該面係設置一玻璃窗其餘為牆壁顯然不同。參以，上訴人並不否認黃清住曾拆除「臨時車站殘

留部分」如本院卷第147頁第一張照片所示公車對面的牆面，以及臨時車站殘留部分之車棚(即頂棚)於88年時被颱風吹掉乙節，並有原棚架被颱風吹倒之照片一張（下稱C照片）在卷可稽（本院卷第163頁）。依C照片觀之，臨時車站殘留物面西北之牆面、規模與A照片大致相同，顯然不同於B照片，可知，系爭臨時車站之殘留部分曾為黃清住拆除及因風災受損之情。再參以上訴人於同年11月8日出具加蓋金門縣金城鎮東門里辦公處印之報告書上自陳：民黃清住居住金城鎮民生路金城鎮公所旁，列城段6933之2號國有地，民人地上搭蓋簡易鐵皮屋，自民國87年12月1日使用於停放汽車使用至今等語（本院卷第302頁），是認系爭臨時車站之殘留部分之4面牆上及屋頂，業經風災損壞而滅失，系爭地上物之現況係黃清住於災後所重建。

5、系爭地上物既係黃清住自行搭建，其就系爭地上物自有事實上處分權，從而，上訴人因繼承就系爭地上物亦有事實上處分權甚明。揆諸前揭說明，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將占用部分土地騰空返還被上訴人，應屬有據。上訴人抗辯系爭地上物為車船處所興建，其無權拆除云云，即與事實不符，不足採信。

6、又使用補償金在法律性質上僅為相當於租金之不當得利，尚非租金（最高法院88年度台上字第3311號判決意旨可參），故上訴人辯稱：黃清住與伊均定期繳納補償金至110年12月31日予被上訴人，伊占用系爭土地有支付對價，而被上訴人亦默許伊使用系爭土地，故伊占用系爭土地有合法權源等語，即無可採。

(二)關於被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利部分：

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條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，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號裁判意旨參照）。上訴人以其有事實上處分權之系爭地上物無權占有系爭土地如附圖所示，即受有相當於租金之利益，致上訴人受有相當於租金之損害，被上訴人請求上訴人返還因無權占有系爭土地所受相當於租金之利益，應屬有據。

2、次按依土地法第105條準用同法第97條規定，城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。再依土地法第148條、土地法施行法第25條規定，土地所有人依土地法規定所申報之地價為法定地價；土地法第97條第1項所謂土地價額係指法定地價。經查系爭土地107年度之申報地價為每平方公尺4,019元（見原審卷第23、177頁土地登記謄本），爰斟酌系爭土地鄰近金門縣金城車站，交通堪稱便利，有原審勘驗筆錄、現場照片在卷可佐（原審卷第67至79頁）。並衡之系爭地上物鐵皮屋、棚架之占用範圍分別為25、2.53、49.59，合計77.12平方公尺；及上訴人使用系爭地上物經營金馬小客車租賃社，作為商業使用之情形與價值；並考量系爭土地之位置、面積、形狀、地勢各情（參附件複丈成果圖，原審卷第181頁），堪認被上訴人僅請求以系爭土地申報地價5%計算之不當得利，尚屬適當。惟黃清住與上訴人既已繳納補償金至110年12月31日予被上訴人，故被上訴人請求上訴人自108年1月1日起至拆除系爭地上物並騰空返還系爭土地之日止，按月請求相當租金不當得利之金額1,291元【（4,019元*0.05*（74.59 +2.5）/12＝1,291（元以下四捨五入）】，其中111年1月1日以後部分，即屬有據，應予准許。至110年12月31日以前部分，即屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，將占用部分土地騰空返還被上訴人；及請求上訴人應自111年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人1,291元，

暨聲請供擔保宣告假執行之判決，均為有理由，應予准許；其餘部分，即無理由。原審就上開請求無理由部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，即有理由，應由本院將此部分廢棄予以改判駁回其第一審之訴及假執行之聲請。至上開請求有理由部分，原審為上訴人敗訴之判決及假執行之宣告，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。

六、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，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、據上論結，本件上訴部分為有理由，部分為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

民事庭

審判長法　官　陳真真

法　官　許志龍

法　官　張　震

正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　10　　日

書記官　李麗鳳