臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上易字第54號

上　訴　人　林湄湘

000000000000000000

訴訟代理人　余席文律師

上　訴　人　祝鎧

被 上訴 人　黃瑞昌

訴訟代理人　張志明律師

張宇蟬律師

張丹成律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國114年12月11日臺灣屏東地方法院113年度訴字第4號第一審判決提起上訴，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。

第二審訴訟費用由上訴人各自負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

㈠伊於民國112年6月30日向財政部國有財產署（下稱國產署）南區分署承租國有、國產署管理之坐落屏東縣○○市○○段000地號土地（重測前為○○段000-000地號土地，下稱000地號）中約386平方公尺土地，二人並簽訂（112）國標基租字第（15）號國有基地標租租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自112年7月1日至132年6月30日止，且自112年7月1日起即取得該部分土地占有及使用、收益權；又相鄰之同段000地號土地（重測前為○○段000-000地號土地，下稱000地號）為伊所有。詎林湄湘在000、000地號上搭建未辦理建物所有權第一次登記之門牌號碼同市○○路00號房屋（下稱00號房屋），以該屋及該屋南側分別無權占有000、000地號各如原判決附圖及附表一編號B1、C所示土地（面積386平方公尺、11.9平方公尺，下分稱編號B1、C）。又祝鎧在未辦

理建物所有權第一次登記之門牌號碼同路00巷0號房屋（下稱00巷0號房屋，原判決誤載為00巷0號房屋）雨棚外之伊所有000地號上設置水泥地坪，無權占有000地號如原判決附圖及附表一編號D所示土地（面積12.95平方公尺，下稱編號D）。又依系爭租約第7條第2項前段約定，及參諸國產署就000地號未曾對林湄湘提起拆屋還地等訴訟而顯係怠於行使權利，伊自得本於承租人地位，先位請求林湄湘拆除00號房屋占用000地號之編號B1部分，將占用土地返還國產署，由伊代為受領；且伊為合法占有人，並得備位請求其將無權占用編號B1地上物拆除返還；及得對林湄湘、祝錕請求拆除占用000地號之編號C、D之00號房屋南側、水泥地坪，將占用土地返還，並得請求林湄湘就占用000地號自112年7月1日起、占用000地號自111年7月25日起，均至113年10月31日止，給付相當於租金之不當得利計13,660元本息；暨祝錕就占用000地號自111年7月25日起至113年10月31日止，給付相當於租金之不當得利計594元本息；暨2人每月各應給付840元、22元之不當得利。爰對林湄湘就占用編號B1、C部分，先位依民法第423條、第242條及第767條第1項前段、中段規定、第179條規定；備位依民法第962條前段、中段及第179條規定，對祝錕就占用編號D部分，依第767條第1項前段、中段規定、第179條規定等語。

㈡聲明：1.先位：林湄湘應將000地號上編號B1之地上物拆除後，將占用土地交還予國產署，並由伊代為受領；應將000地號上編號C之地上物拆除後，將占用土地返還予伊。備位：林湄湘應將000地號上編號B1之地上物、000地號上編號C之地上物拆除後，將占用土地返還予伊。2.祝錕應將000地號上編號D部分之地上物拆除後，將占用土地返還予伊。3.林湄湘應給付伊13,660元，及自113年11月4日民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即同年月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自113年11月5日起至返還000、000地號之日止，按月給付被上訴人840元。4.祝錕應給付被上訴

人594元，及自113年11月4日民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即113年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自113年11月8日起至返還000地號之日止，按月給付22元。5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人之答辯：

㈠林湄湘則以：其居住位在000地號上之00號房屋，已30年以上，且均有繳納該屋基地即000地號之使用補償金予國產署，國產署亦未曾請求其拆屋還地，足徵國產署已默示與其就基地成立不定期租賃關係。又伊兄林文明曾向屏東縣政府承租所代管之公有耕地即000地號，租期自84年9月27日起至90年9月26日止；其後屏東縣政府未終止與林文明間之上開租約，上開租約仍屬有效，則林湄湘基於占有連鎖關係，係有權占有000地號，被上訴人無權代位國產署訴請其拆屋還地。再者，執行法院就000地號之拍賣公告已載明不點交，依強制執行法第69條規定，被上訴人不得就000地號主張物之瑕疵擔保或訴請其拆屋還地。被上訴人提起本件訴訟，有權利濫用等語置辯。

㈡祝鎧則以：渠於107年10月1日向訴外人即前手游祥竹(已歿）購買00巷0號房屋之事實上處分權後，並無增、改建；渠又另向國產署南區分署承租該屋坐落000地號一部分作為該屋基地使用，並簽立國有基地標租租賃契約書。至於位在000地號之編號D所示之水泥地坪早已存在，且非渠所有及占用，渠亦無事實上處分權，被上訴人對渠為上開請求，自有權利濫用等語置辯。

三、原審判決為上訴人敗訴之判決，並依職權及附條件准、免為假執行之宣告及就命林湄湘將編號B1、C之地上物拆除及返還土地部分之履行期間為6個月。上訴人各就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴人於本院均聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡被上訴人於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。

四、兩造不爭執事項如下：

㈠林湄湘為00號房屋之事實上處分人，其占用000地號範圍如編號B1所示，占用面積386平方公尺；占用000地號如編號C所示，占用面積11.9平方公尺。

㈡祝鋐於107年10月1日向游祥竹買受而取得00巷0號房屋之事實上處分權，又其占用000地號如編號D所示，占用面積12.95平方公尺。

㈢000地號登記面積1,372.44平方公尺，為中華民國所有，國產署為管理機關。

㈣被上訴人自111年7月25日因拍賣而取得000地號之單獨所有。

㈤被上訴人與國產署於112年6月30日簽訂系爭租約，約定被上訴人向國產署承租000地號，使用面積約386平方公尺；其中第2條約定租賃期間自112年7月1日起至132年6月30日止、第3條約定訂約權利金總計2,018,889元、第4條約定年租金9,840元及第5條約定履約保證金計201,889元。系爭租約經臺灣屏東地方法院所屬民間公證人王道光事務所體驗公證，並作成112年度屏院民公光字第0630號公證書。

㈥林湄湘占有000地號期間，曾給付使用補償金予國產署至112年6月止。

㈦000、000地號目前仍由林湄湘、祝鋐占有中，並未清空返還被上訴人（經原審現場履勘）。

㈧000、000地號自112年1月至今之公告地價為每平方公尺510元。

㈨林湄湘、祝鋐分別於113年11月4日、113年11月7日收受被上訴人113年11月4日民事變更訴之聲明狀繕本。

五、兩造爭執事項為：㈠就占用000地號部分，被上訴人先位依民法第423條、第242條、第767條第1項前段、中段規定，請求林湄湘拆除編號B1之地上物，將土地交返予國產署，並由被上訴人代位受領，有無理由？備位依民法第960條、第962條規定，請求林湄湘拆除編號B1之地上物，將土地交返予被上訴人，有無理由？㈡就占用000地號部分，被上訴人依民

法第767條第1項前段、中段規定，分別請求林湄湘、祝鎧拆除編號C、D之地上物，將土地返還予被上訴人，有無理由？㈢上訴人抗辯被上訴人有權利濫用之情事，有無理由？㈣被上訴人依民法第179 條規定，請求林湄湘、祝鎧給付如原審判決所載之相當於租金之不當得利，有無理由？茲分述如下：

㈠就占用000地號部分，被上訴人先位依民法第423條、第242條、第767條第1項前段、中段規定，請求林湄湘拆除編號B1之地上物，將土地交返予國產署，並由被上訴人代位受領，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、中段分別定有明文。次按，出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行使其返還請求權以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保全自己債權得代位行使之，此觀民法第423條及第242條之規定自明（最高法院87年度台上字第943號裁定意旨參照）。又按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。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97年度台上字第1101號判決意旨參照）。經查：

⑴000地號為國有土地，國產署為管理機關，被上訴人前於112年6月30日向國產署承租000地號之一部，面積約386平方公尺，並簽訂系爭租約及辦理公證，租期自112年7月1日起至132年6月30日止等情，有土地登記謄本、公證書及系爭租約可證（見原審卷一第33、37至38頁，原審卷二第133至139頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈤），則國產署負有

以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，堪認被上訴人於系爭租約關係存續中，對國產署有該項租賃物保持請求權。

⑵被上訴人主張其承租之000地號為林湄湘興建之00號房屋無權占有，致無法使用收益，足徵國產署未交付被上訴人合於所約定使用之租賃物。參以林湄湘於原審審理時自認00號房屋為其出資興建，基地則係以林文明名義向機關承租等語（見原審卷三第109頁），核與其於刑事竊佔案件偵查時自承有與林文明於83年間一起蓋00號房屋，現僅其居住使用等語大致相符，並有該案詢問筆錄可按（見原審卷二第457、499頁），足徵林湄湘應為00號房屋之事實上處分權人。又00號房屋占用000地號之範圍如編號B1所示面積386平方公尺，為被上訴人承租範圍，此業經原審會同兩造至現場勘驗明確，並囑託地政人員測量確認，製有勘驗測量筆錄、現場照片及如原判決附圖之土地複丈成果圖在卷可稽（見原審卷一第257至260、307至327頁，原審卷二第179頁）。再依國產署函復其就林湄湘無合法權源占有使用000地號，未提起拆屋還地等訴訟等語，有國產署南區分署屏東辦事處（下稱國產署南分屏辦處）113年2月19日台財產南屏三字第11307016120號函附卷為佐（見原審卷一第237頁）。復依系爭契約第7條第2項前段約定：租賃基地，標租機關以現狀交付承租人使用收益。地上物之騰空、拆遷或補償等事項由承租人自行處理並負擔相關費用等語（見原審卷二第135頁），足知國產署指示被上訴人依法代位國產署向無權占有000地號之林湄湘起訴行使前揭請求權，將占用土地之地上物騰空返還；且林湄湘於本院亦表示對被上訴人可依國產署函文及系爭契約第7條第2項前段約定，代位國產署行使前揭請求權之資格不爭執（見本院卷第131頁），故被上訴人代位國產署對林湄湘提起本件訴訟，自屬適法。再由林湄湘先前於103年向國產署申租，經國產署南分屏辦處函覆未完成補正而未果，國產署南分屏辦處函文並載明林湄湘無權占有000地號，應

追收使用補償金至騰空返還土地止等情（見原審卷一第29-31頁之國產署南分屏辦處函），而林湄湘亦自承國產署有向其追收自99年1月至112年6月之使用補償金129,738元，此並有國產署南分屏辦處113年1月12日台財產南屏三字第11307003450號函檢附繳款資料可稽（見原審卷一第99至102頁、原審卷二第21頁），則林湄湘既收受上開函文，知悉國產署係因其無權占用而向其追收使用補償金，故該使用補償金並非租金甚明，且難認林湄湘與國產署間就000地號有成立租賃關係，是其事後以此為由及以國產署未對其訴請拆屋還地，而辯稱當時其以林文明名義承租，故此使用補償金係租金，或稱國產署默示同意其有權占用000地號之編號B1部分，或林文明有權占有000地號，其基於占有連鎖關係，有權占用000地號（並詳下⑶所述）云云，均難認可採。

⑶次按國有耕地放租實施辦法第10條第1項但書規定，於89年1月28日前已承租國有耕地者，依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）規定辦理。再按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項定有明文。又按上開所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言；如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均不在自任耕作之列，應構成同條第2項所定原訂租約無效之原因（最高法院70年台上字第4637號民事裁判意旨參照）。且所謂原訂租約無效，無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言，非謂租賃關係自始不存在（最高法院80年台再字第15號、95年度台上字第1911號判決要旨參照）。本件林湄湘於本院雖抗辯：000地號總登記為臺灣省名下，由屏東縣政府於代管期間放領出租予林文明，並於84年間簽立公有耕地租賃契約，其後雖由國產署接管000地號，然該租約非隨同移轉予國產署，國產署南分屏辦處縱於99年3月18日為終止租約註記，惟未消滅林文明與

屏東縣政府之上開租約，該租約仍存在，其即便有搭建建物，惟無不自任耕作或轉租，依減租條例規定及國有耕地放領實施辦法第3條規定，並非無效，至多乃終止事由，000地號上並有多人承租建屋，則該租約仍屬有效，或僅該00號建物部分占用基地無效，則林湄湘經林文明同意而興建00號建物，得依占有連鎖法理有權占用，被上訴人不得訴請拆屋還地云云（見本院卷第135-138頁）。惟為被上訴人所否認。而查：

①林湄湘於原審自承在000地號之00號房屋為其所興建（見原審卷三第109頁）。又林文明前於84年9月27日與屏東縣政府就其承租000地號簽立公有耕地租賃契約，租賃期間自84年9月27日起至90年9月26日止，屏東縣政府嗣於98年7月間終止代管000地號，將該土地移還國產署接管，則該國有土地出租及終止或行使相關權利，自應由接管之管理人國產署行使，自不待言。而林永清（原名林坤田）、林坤靜係林文明之子，其等於98年12月8日向國產署申租000地號，經國產署南分屏辦處於99年1月25日派員勘查後否准所請；且由國產署南分屏辦處函知林文明略以：林文明前於84年9月27日與屏東縣政府簽立臺灣省屏東縣公有耕地租賃契約，由林文明向屏東縣政府承租000地號，租賃期間自84年9月27日起至90年9月26日止，屏東縣政府嗣於98年7月間終止代管000地號，移還國產署接管；其後，林永清（原名林坤田）、林坤靜於98年12月8日向國產署承租000地號，經屏東辦事處於99年1月25日派員勘查結果，000地號上作○○路00號加強磚造3樓、磚造平房、磚造畜舍、棚架、牆內庭院等使用，顯已違反減租條例第16條、最高法院70年台上字第4637號判決及租約約定，原訂耕地租約應屬無效，租賃關係隨之消滅，並應返還土地，尚應繳納自98年1月至12月止租金2,976元等語，有國產署南分屏辦處113年11月19日台財產南屏三字第11333059240號、114年1月9日台財產南屏三字第11433001400號函暨檢附國有基地租賃契約書等附件在卷可憑（見原審卷

二第361至381頁，原審卷三第41至64頁）；國產署並已註記終止租約。而林文明或其子林永清（原名林坤田）、林坤靜就上開函文均未異議，且由林文明已辦理產籍異動，並僅依原耕地租約約定，繳納地租甘藷至97年，其後於98年間未再繳納地租甘藷予出租機關，國產署則在接管000地號並發函通知林文明後，未再與林文明或其子訂立耕地租約，並已函知要求林文明返還土地及繳納98年度之土地使用補償金等情，有上開國產署南分屏辦處提出之資料可佐（見原審卷二第363、364、372、380、381頁），此核與林湄湘提出林文明於84年與國產署訂立原耕地租約書，其後98年起，林坤靜等人申租耕地000地號未果，嗣於108年間始簽署一般國有基地租賃契約書等情（見原審卷二第165、203頁）大致相符。是依前揭資料所示情形以觀及揆諸前揭說明，堪認000地號原耕地承租人林文明，經國產署認定其將承租之土地建築居住使用，違反減租條例前開規定，依法該耕地租賃契約無效，且未同意於98年12月8日改由其子林永清、林坤靜承租000地號耕地，並已要求林文明返還土地及繳納98年度土地使用補償金；而林文明於98年間即未再繳納地租甘藷予屏東縣政府或國產署，顯見林文明及其子均知悉遭認定原耕地租賃契約無效，租賃關係消滅（且經註記終止租約），始未再繳納上開地租，足徵林文明已非承租人，即無法律上權源占用上開土地。又林湄湘自始即非000地號之承租人，而林文明已因耕地租賃關係消滅，並無占用000地號之權源，是林湄湘當無從經由林文明同意或受讓而合法取得占用000地號之權源。故林湄湘辯稱其基於林文明與國產署之原公有耕地租賃契約，經林文明同意而得依占有連鎖關係，有權占用上開土地云云，要屬無據。

②林湄湘雖抗辯國產署先前向林湄湘收取使用補償金，未一併請求拆屋還地，足見該屋對000地號無影響，國產署並有權利失效之適用，被上訴人不得代位國產署請求拆屋還地云云。惟國產署雖未對林湄湘訴請拆屋還地，然亦無何表徵足

使林湄湘認國產署已不收回該土地之信賴；又國產署基於管理國有土地及處理管理事務之權責，先行對林湄湘收取使用補償金，並依前揭第7條第2項前段約定，交由承租000地號之被上訴人排除占用人占用000地號，自不能認為國產署已有默示同意林湄湘占用000地號，而有權利失效之適用。

③基上，林湄湘所辯均無足採，且於本院已表示不再抗辯本件可適用民法第425條規定及民法第796條、第796條之1規定（見本院卷第131、132頁）之情，復無法舉證證明尚有何占有000地號之正當權源，則被上訴人就其與國產署間之系爭租約，既對000地號土地租賃契約之債權完整，乃依民法第423條、第242條、第767條第1項前段、中段規定，請求林湄湘將編號B1之00號房屋除去，返還000地號予國產署，由其代為受領，即屬有據。

2.被上訴人先位聲明對林湄湘為上開請求既有理由，則其備位依民法第962條規定為同一請求，即無庸再予審究，併此敘明。

㈡就占用000地號部分，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，分別請求林湄湘、祝鋐拆除如編號C、D所示地上物，將土地返還予被上訴人為有無理由？

1.查000地號為被上訴人所有，有土地登記謄本可稽（見原審卷一第35頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣）。又林湄湘、祝鋐各管領占用000地號上編號C、D之地上物即00號房屋南側、水泥地坪，此據原審會同兩造履勘現場，並囑託地政人員分別依林湄湘、祝鋐指界其管領部分測量鑑定占用000地號之位置及範圍，有原審勘驗測量筆錄、現場照片及屏東縣屏東地政事務所出具如原判決附圖所示之土地複丈成果圖可稽（見原審卷一第257至260、307至327頁，原審卷二第179頁），上訴人復均未能提出其他證據證明有合法占有000地號之正當權源，則被上訴人主張林湄湘、祝鋐無權以上開地上物占有編號C、D部分，並依民法第767條第1項前段、中段規定，請求林湄湘、祝鋐移除編號C、D部分之地上

物，返還占用土地予被上訴人，即屬有據。

2.至祝鋐雖抗辯編號D之水泥地坪並非其所建，其就水泥地坪並無事實上處分權，無占用000地號云云。然查，其係於107年10月1日向游祥竹買受取得00巷0號房屋事實上處分權，有該買賣契約書可稽（見原審卷一第115至123頁），並為兩造所不爭（見不爭執事項㈡）。其後祝鋐於107年11月20日與國產署就000地號土地簽立國有基地租賃契約，其上並繪製合意之出租位置圖，包括上開建物，及棚（即租約上所載之棚架）、「水泥地」等，並於坐落位置載明：00巷0號房屋、「水泥地」及「水泥柱」（「建物施工中」）。再觀諸上開房屋及部分棚架所在基地為000地號，其餘棚架及其下之水泥地在鄰地000地號，而該建物、棚、及水泥地相連；且參諸祝鋐與國產署於該租約六、特約事項約明：㈠承租人據以承租之主體建築物、場所及附屬設施，「確係承租人所有」，…，如有不實…願負相關法律責任等語（見原審卷一第113頁）；暨其先前被訴竊佔乙案時，於偵查中自承其於107年向游祥竹購屋時興建之遮雨棚有超出地界，願意拆除等語(見原審卷二第457、458頁)，而核與游祥竹於99年8月間與國產署簽立國有基地租賃契約書時，其上僅有00巷0號建物及棚架，未載明有水泥地等附屬設備(見原審卷第493頁)有所不同；再者編號D之水泥地坪係與00巷0號房屋基地地坪相連，可供00巷0號房屋整體使用，其功能及目的顯在補充及擴張00巷0號房屋之使用價值，堪認應屬前開租約約定之00巷0號房屋之附屬設施或從物。準此，祝鋐向國產署承租時，既自陳在000、000地號上與建物相連之棚架、水泥地坪係附屬設備，並有所有權，即堪認其對於水泥地坪已有事實上處分權。故被上訴人自得依法請求祝鋐拆除其管領使用而占用000地號編號D之水泥地坪。至執行法院前於拍賣公告就000地號使用情形固記載：「據債權人之代理人陳稱係債務人自行使用，拍定後點交；惟拍定後若有權利人依法主張權利，並經調查確認係權利人於查封前合法占有，仍不點交」

等語，僅係促使投標人注意，無論有否點交，均無礙被上訴人於拍定並領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得000地號所有權之事實，故上訴人尚無法據此抗辯其等仍為有權占有該土地之憑據。則祝錕辯稱水泥用地係黃坤城父親出資鋪設及使用，其無事實上處分權，或上訴人2人辯稱依上開拍賣公告記載，該土地未點交，且被上訴人不得訴請上訴人拆除地上物返還土地云云，容有誤會，亦非可取。

㈢上訴人抗辯被上訴人有權利濫用之情事，有無理由？

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。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內（最高法院45年台上字第105號判決參照）。

2.本件上訴人並無合法權源占用000、000地號，已認定如前。被上訴人訴請上訴人拆屋還地，固損及上訴人對00號房屋、水泥地坪之事實上處分權，然000地號為被上訴人所有，並合法承租000地號之一部，為維護其土地所有權之完整性，及基於承租人身分代位行使權利，以維護其租賃權之圓滿行使，乃依法代位國產署之權利及依其所有權權能，請求林湄湘、祝錕就占用000、000地號之00號房屋、水泥地坪地上物拆除，並返還土地，此核屬權利之合法行使，難認係以損害上訴人為主要目的。又林湄湘、祝錕已無權占用000、000地號多年，故無被上訴人因權利行使，能取得之利益甚少，上訴人則因被上訴人權利行使，遭受重大損失之情事。此外，上訴人復未提出其他事證，以資證明被上訴人提起本件請求有其他權利濫用或違反誠信原則之事實，故上訴人抗辯被上訴人無耕作能力，於拍賣取得000地號時，已在拍賣公告知悉2筆土地上有上開地上物占用，00號房屋又有高度經濟價值，被上訴人僅為通行，即代位國產署請求林湄湘拆屋還地，及請求林湄湘、祝錕就占用000地號之地上物拆除，係屬權利濫用，不得為此請求云云，核均屬無據。

㈣被上訴人依民法第179 條規定，請求林湄湘、祝鋐給付如原審判決所載之相當於租金之不當得利，有無理由？

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。又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）。查，被上訴人為000地號之所有權人，亦為000地號之承租人，其在租期屆滿前即有占有使用000地號之權源，惟林湄湘、祝鋐却以具有事實上處分權之00號房屋及水泥地坪，無權占有000、000地號，已如前述，自屬無法律上原因而受有使用土地之利益，致被上訴人受有不能使用被占有土地之損害。故被上訴人依上開規定，請求林湄湘、祝鋐給付無權占有000、000地號期間相當於租金之不當得利，於法自屬有據。

2.次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年息10％為限，土地法第97條第1項定有明文，此規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明定。而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。是城市地方建築基地之租金應以土地申報地價年息10％為上限。惟基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。審酌000、000地號位於屏東縣屏東市，使用分區均屬一般農業區，使用地類別為農牧用地，112年1月至今之公告地價各為每平方公尺510、408元，現作為上訴人住家使用，000地號西側與○○路相鄰，交通便利及繁榮程度普通等情，有土地登記謄本、空照圖、公告土地

現值及公告地價查詢、原審勘驗測量筆錄及現場照片在卷可參（見原審卷一第33至35、253、257至260、307至327頁，原審卷二第279至286頁），原審以000、000地號申報地價週年利率5%計算被上訴人請求林湄湘、祝鋐給付無權占用上開2地號相當於租金之不當得利各13,660元、594元（計算式詳如原判決附表二），暨2人自113年11月4日民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利各為840元、22元，上訴人就此部分請求金額亦不爭執（見本院卷第132頁），堪認被上訴人此部分請求係屬有據，應予准許。則被上訴人請求林湄湘、祝鋐給付相當於租金之不當得利各13,660元、594元，及其等各自收受被上訴人113年11月4日民事變更訴之聲明狀繕本送達而受催告之翌日即113年11月5日、113年11月8日（送達證書見原審卷二第355至357頁、第317頁，原判決理由欄將後者之日期誤載為113年11月7日，應予更正）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，暨自上開書狀送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利各為840元、22元，即屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第423條、第242條、第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求林湄湘應將編號B1、C所示之地上物拆除後，將占用000地號部分交還予國產署，並由被上訴人代為受領，另占用000地號部分返還予被上訴人；祝鋐應將000地號上編號D所示之地上物拆除後，將占用000地號部分返還予被上訴人；林湄湘應給付被上訴人13,660元，及自113年11月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年11月5日起至返還000、000地號之日止，按月給付被上訴人840元；祝鋐應給付被上訴人594元，及自113年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年11月8日起至返還000地號之日止，按月給付被上訴人22元，應予准許。而原審判決被上訴人勝訴，並依職權及附條件准、免為假執行宣告，於法尚無不合。又原審審酌

林湄湘與其子長期同住使用00號房屋，林湄湘及其子所患疾病，如另行尋覓房舍搬遷及準備拆除工程，需一定之期間，拆屋還地非立時可就，屬經濟上之弱勢者，較一般人需要更長期間以謀得其他居住處所方得以履行拆屋還地義務，及被上訴人於原審同意6個月履行期間等語，而依民事訴訟法第396條第1項前段規定，酌定拆屋還地履行期間為6個月，以資兼顧，於法亦無不合。則林湄湘、祝鎧上訴意旨各指摘原審不利己之判決不當，求予廢棄改判，均為無理由，應駁回其上訴。又兩造其餘攻防暨訴訟資料，經審酌後，認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　楊淑珍

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　李佳旻