

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第456號

原告 行政院人事行政總處

法定代理人 蘇俊榮

訴訟代理人 林美伶律師

被告 傅玉玲

林阿雲

訴訟代理人 劉鳳山

被告 廖成治

訴訟代理人 劉慧文

上列當事人間遷讓房地等事件，經本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告傅玉玲應給付原告新臺幣（下同）2萬0,439元，及其中1萬7,327元自民國113年1月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告林阿雲應給付原告16萬2,643元，及其中13萬4,919元自民國113年1月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告廖成治應自坐落南投縣○○市○○段000地號土地上如附圖所示暫編部分A面積127.86平方公尺之建物（即門牌號碼：南投縣○○市○○○路0號）遷出，並返還暫編部分B面積23.47平方公尺及暫編部分C面積40.89平方公尺之土地予原告。
- 四、被告廖成治應給付原告4萬7,488元，及自民國113年1月10日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自民國112年10月18日起至遷讓第3項所示建物及返還第3項所示土地之日止，按月給付原告2,665元整。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告傅玉玲負擔1000分之15、被告林阿雲負擔1000分之15、被告廖成治負擔3分之1，餘由原告負擔。

01 七、本判決第1項、第2項原告勝訴部分得假執行；但被告傅玉玲  
02 如以2萬0,439元為原告預供擔保、被告林阿雲如以16萬2,64  
03 3元為原告預供擔保，各得免為假執行。

04 八、本判決第3項、第4項於原告以164萬元供擔保後得假執行。  
05 但被告廖成治如以492萬元為原告預供擔保，得免為假執  
06 行。

07 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本  
10 案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定  
11 有明文。經查：原告原以傅毓祺、傅茂榮為被告提起本訴，  
12 嗣於民國113年10月29日本院言詞辯論期日撤回對傅毓祺、  
13 傅茂榮之訴訟（見本院卷第332頁），核與上開規定相符，  
14 應予准許。

15 二、原告主張略以：

16 (一)原告為坐落南投縣南投市光明段（下不引縣○市○段○000  
17 ○000○000地號土地（權利範圍：1000分之564、10000分之  
18 240、10000分之75）及分別其上之212、168、208建號建物  
19 （權利範圍：4分之1、4分之1、8分之1，門牌號碼：南投縣  
20 ○○市○○○路00號、光明三路5號、光明四路125號）等國  
21 有不動產（下合稱系爭宿舍）之管理機關，系爭宿舍分別借  
22 予所屬公務員居住使用，惟原借用之人員，均已退休、死亡  
23 或調職，本應返還系爭宿舍，但其本人或家屬卻仍繼續占有  
24 而未為遷讓交還，或於訴訟期間中完成交還，情形如下：

25 1.262地號土地及212建號建物（即光明二路74號宿舍，如南投  
26 縣南投地政事務所複丈日期113年5月8日土地複丈成果圖

27 【下稱附圖】所示編號I、占用面積40.48平方公尺，下稱系  
28 爭甲宿舍）原借予職員傅禹喬居住使用，傅禹喬退休後，與  
29 其配偶傅林柏雲繼續居住其內，分別於102年3月12日、110  
30 年8月5日死亡後，仍由其女兒即被告傅玉玲管理至113年3月  
31 7日返還止。

01 2.264地號土地及208建號建物（即光明四路125號宿舍，如附  
02 圖所示編號E、F、G、H，占用面積75.56、4.72、2.22、83.  
03 16平方公尺，下稱系爭乙宿舍）原借予職員即被告林阿雲居  
04 住使用，被告林阿雲於88年間調離原告之中部辦公室，並於  
05 97年9月2日退休，惟仍占有設籍居住使用至113年10月11日  
06 返還止。

07 3.228地號土地及168建號建物（即光明三路5號宿舍，如附圖  
08 所示編號A、B、C，占用面積127.86、23.47、40.89平方公  
09 尺，下稱系爭丙宿舍）原借予原告中部辦公室職員廖佩德居  
10 住使用，廖佩德退休後，與其配偶王惠芳繼續居住其內，分  
11 別於99年3月5日、111年4月23日死亡後，由其女兒即被告廖  
12 成治繼續占有設籍居住使用迄今。

13 (二)系爭宿舍因原借用人死亡，使用借貸關係已消滅，被告傅玉  
14 玲繼續使用系爭甲宿舍至113年3月7日、被告林阿雲繼續使  
15 用系爭乙宿舍至113年10月11日、被告廖成治仍繼續使用系  
16 爭丙宿舍，均為無權占有，就被告廖成治部分，原告依民法  
17 第470條、第767條規定請求被告廖成治返還系爭丙宿舍；另  
18 被告無權占有系爭宿舍，自受有相當於租金之不當得利，原  
19 告依民法第179條、土地法第97條等規定，以土地當年度申  
20 報地價之5%、房屋當年度課稅現值之10%，計算如附表一

21 「原告請求相當於租金之不當得利欄」所示，請求被告按此  
22 計算結果給付相當於租金之不當得利予原告。

23 (三)爰依民法第470條、第767條、第179條等規定提起本件訴  
24 訟，並聲明：1.被告傅玉玲應給付原告2萬4,650元，及其中  
25 2萬0,925元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分  
26 之五計算之利息。2.被告廖成治應自坐落南投縣○○市○○  
27 段000地號土地上建號168號（門牌號碼：南投縣○○市○○  
28 ○路0號），如附圖所示A部分面積127.86平方公尺、B部分  
29 面積23.47平方公尺、C部分面積40.89平方公尺之建物及土  
30 地遷出，將該建物及土地返還予原告。3.被告廖成治應給付  
31 原告5萬0,624元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按

01 年息百分之五計算之利息，暨自112年10月18日起至遷讓返  
02 還前開所示土地及建物之日止，按月給付原告2,847元整。

03 4.被告林阿雲應給付原告17萬2,970元，及其中14萬4,107元  
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之  
05 利息。5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 三、被告答辯略以：

07 (一)被告傅玉玲：被告傅玉玲之母傅林柏雲於111年8月5日死亡  
08 後，需一定之處理時間，但原告以111年8月6日即起算相當  
09 於租金之不當得利，未給予處理時間，實不合情理；另被告  
10 傅玉玲因112年間罹患肺部腫瘤切除、眼睛更換水晶體及摔  
11 斷手臂，無法立刻處理遷讓返還系爭甲宿舍之事宜，直至11  
12 3年3月7日方處理完畢，希望法院考量上開情事減免相當於  
13 租金之不當得利等語。

14 (二)被告林阿雲：被告林阿雲已於113年10月11日自系爭乙宿舍  
15 搬遷完畢。原告計算並請求相當於租金之不當得利過高，請  
16 求改以土地申報地價、建物課稅現值之1%計算，或請法院  
17 酌定適當金額等語。

18 (三)被告廖成治：原告收回系爭丙宿舍並無急迫性，且被告廖成  
19 治因系爭丙宿舍內物品眾多，且需尋覓及整修搬遷住所，方  
20 能遷讓返還系爭丙宿舍，希望原告給予搬遷時間，被告廖成  
21 治願給付期間之租金；另原告計算並請求相當於租金之不當  
22 得利過高，請法院酌定適當金額等語。

23 (四)均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，  
24 願供擔保請准宣告免為假執行。

25 四、本院之判斷：

26 (一)使用借貸契約未定期限者，借用人應於依借貸之目的使用完  
27 畢時，返還借用物，民法第470條第1項本文後段定有明文。  
28 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民  
29 法第767條第1項前段亦有明文。而因任職關係獲准配住宿  
30 舍，其性質為使用借貸，目的在使任職者安心盡其職責，是  
31 倘借用人喪失其與所屬機關之任職關係，當然應認依借貸之

01 目的，已使用完畢，配住機關自得請求返還。故公務員因任  
02 職關係配住宿舍，於任職中死亡時，既喪失其與所屬機關之  
03 任職關係，依借貸目的應認已使用完畢，使用借貸契約因而  
04 消滅，此與一般使用借貸契約，借用人死亡時，貸與人僅得  
05 終止契約之情形，尚有不同，即毋庸再為終止，亦無從由其  
06 繼承人繼承，倘借用人配偶或子女等人未經配住機關同意即  
07 續住占有該屋，即屬無權占有，得依民法第179條規定，請  
08 求該占有人返還不當得利（最高法院91年度台上字第1926號  
09 判決意旨參照）。

10 (二)無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，  
11 民法第179條前段定有明文。至無權占有使用他人所有之土  
12 地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金  
13 之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695  
14 號判決意旨參照）；同理，無權占有他人建物者，因無法律  
15 上原因而受占有使用建物之利益，致建物所有權人受有無法  
16 使用建物之損害時，建物所有權人自得依不當得利之法律關  
17 係，請求無權占有人返還相當於租金之不當得利。

18 (三)依土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超  
19 過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。依土地法施  
20 行法第25條規定，前開第97條所謂土地及建築物之總價額，  
21 土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）  
22 地政機關估定之價額；依土地法第148條規定，法定地價應  
23 為土地所有權人依土地法所申報之地價；依平均地權條例第  
24 16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告  
25 地價百分之80為其申報地價，惟依平均地權條例施行細則第  
26 21條規定，公有土地之公告地價，即為申報地價。土地及其  
27 建築物申報總價百分之10，乃租金之最高限額，非謂必照申  
28 報價額百分之10計算，尚應斟酌基地位置、工商繁榮程度、  
29 使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定  
30 （最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。上開計  
31 收租金之規定，於不當得利事件中，雖非得當然適用，然仍

01 可據為計算不當得利之標準。房屋不能脫離土地而存在，使  
02 用房屋者，必須使用及房屋坐落基地，房屋租金，自當以建  
03 築物及其基地之總價額為其計算基準（土地法第97條第1項  
04 規定意旨參照），房屋所有人得請求房屋占有人給付全部不  
05 當得利（最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。

06 (四)經查：

07 1.被告傅玉玲應返還不當得利部分：

08 (1)經查：系爭甲宿舍原借予職員傅禹喬居住使用，傅禹喬退休  
09 後，與其配偶傅林柏雲繼續居住其內，分別於102年3月12  
10 日、110年8月5日死亡後，仍由其女兒即被告傅玉玲管理至1  
11 13年3月7日返還止，為兩造所不爭執，應堪信為真實。

12 (2)次查：

13 ①被告傅玉玲之被繼承人傅林柏雲於110年8月5日死亡時起即  
14 屬無權占有系爭甲宿舍，已如前述，則原告請求傅玉玲返還  
15 自110年8月6日起至起訴前一日即112年10月17日起、起訴日  
16 即112年10月18日起至返還系爭甲宿舍之日止，因占用該房  
17 屋及其坐落土地所受利益，自屬有據。

18 ②被告傅玉玲雖抗辯其母親傅林柏雲過世後，應該給予搬遷處  
19 理時間，當時其因為肺部腫瘤切除，眼睛更換水晶體，手臂  
20 摔斷等事由，而無法馬上處理點交房屋，應扣除合理時間等  
21 語（見本院卷第331頁）。惟借用契約終止後，即論原告應  
22 給予被告傅玉玲搬遷時間，惟該搬遷期間，本質上仍屬無權  
23 占有，自應給付相當於租金之不當得利，被告傅玉玲主張應  
24 予扣除，並無理由。

25 ③系爭甲宿舍位在南投縣南投市中興新村，附近均為職務宿  
26 舍，交通方便，生活機能亦屬尚可，本院審酌上情及被告傅  
27 玉玲占有情形等一切情狀，認本件被告傅玉玲就使用262地  
28 號土地及系爭甲宿舍所受相當於租金利益之不當得利，以系  
29 爭甲宿舍房屋課稅現值金額及坐落之262地號土地申報地價  
30 年息之5%為適當，原告主張土地部分應以5%計算，尚屬適  
31 當，建物部分應以10%計算，則屬過高。系爭甲宿舍房屋現

01 值為3萬2,775元（計算式：課稅現值13萬1,100元÷4戶=3萬  
02 2,775元），占用262地號土地面積為40.48平方公尺，於110  
03 年之公告地價即申報地價為每平方公尺3,000元、111-112年  
04 之公告地價即申報地價均為每平方公尺3,100元、113年之公  
05 告地價即申報地價為每平方公尺3,200元，有前開房屋之稅  
06 籍證明書、前開土地之地價第一類謄本、公告土地現值及公  
07 告地價查詢資料等件可佐（見本院卷第95頁、第83頁、第31  
08 9頁、第315頁）。以此基準計算，占用土地部分110年8月6  
09 日至110年12月31日期間應以每平方公尺3,000元、111年1月  
10 1日至112年10月17日、112年10月18日至112年12月31日則以  
11 每平方公尺3,100元作為計算基準，113年1月1日起至113年3  
12 月7日交還止，應以每平方公尺3,200元為基礎，被告合計共  
13 受有相當租金之不當得利共計為2萬0,439元（計算式詳如附  
14 件，元以下四捨五入）。從而，原告請求傅玉玲給付金額於  
15 2萬0,439元部分，當屬有據，逾此部分，應屬無據。

## 16 2.被告林阿雲應返還不當得利部分：

17 (1)系爭乙宿舍原借予職員即被告林阿雲居住使用，被告林阿雲  
18 於88年間調離原告之中部辦公室，並於97年9月2日退休，惟  
19 仍占有設籍居住使用至113年10月11日返還止，為兩造所不  
20 爭執，應堪信為真實。

### 21 (2)次查：

22 ①被告林阿雲自97年9月2日即無權占用原告管理之系爭房屋乙  
23 情，業如上述，足見被告林阿雲獲有相當於租金之利益，使  
24 原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，則原告請求相當於  
25 租金之不當得利，自無不可。原告請求提起本訴之112年10  
26 月18日回溯前5年即107年10月18日至113年10月11日點交前  
27 被告林阿雲應給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

28 ②系爭乙宿舍位在南投縣南投市中興新村，附近均為職務宿  
29 舍，交通方便，生活機能亦屬尚可，本院審酌上情及被告林  
30 阿雲占有情形等一切情狀，認本件被告林阿雲就使用264地  
31 號土地及系爭乙宿舍所受相當於租金利益之不當得利，以系

01 爭乙宿舍房屋課稅現值金額及坐落之264地號土地申報地價  
02 年息之5%為適當，原告主張土地部分應以5%計算，尚屬適  
03 當，建物部分應以10%計算，則屬過高。系爭乙宿舍房屋現  
04 值為3萬6,750元（計算式：課稅現值29萬4,000元÷8戶=3萬  
05 6,750元），占用所坐落264地號土地面積為165.66平方公  
06 尺，於107-110之公告地價即申報地價分別為每平方公尺3,0  
07 00元、111-112年之公告地價即申報地價均為每平方公尺3,1  
08 00元、113年之公告地價即申報地價為每平方公尺3,200元，  
09 有前開房屋之稅籍證明書、前開土地之地價第一類謄本、公  
10 告土地現值及公告地價查詢資料等件可佐（見本院卷第99  
11 頁、第91-93頁、第319頁、第315頁）。以此基準計算，占  
12 用土地部分107年10月18日至110年12月31日期間，應以每平  
13 方公尺3,000元計算、111年1月1日至112年12月31日期間，  
14 應以每平方公尺3,100元計算、113年1月1日至113年10月11  
15 日交還止，應以每平方公尺3,200元計算，被告合計共受有  
16 相當租金之不當得利共計為16萬2,643元（計算式詳如附  
17 件，元以下四捨五入）。從而，原告請求林阿雲給付金額於  
18 16萬2,643元部分，當屬有據，逾此部分，應屬無據。

19 (五)被告廖成治部分：

- 20 1.系爭丙宿舍原借予原告中部辦公室職員廖佩德居住使用，廖  
21 佩德退休後，與其配偶王惠芳繼續居住其內，分別於99年3  
22 月5日、111年4月23日死亡後，由其女兒即被告廖成治繼續  
23 無權占有設籍居住使用迄今，為兩造所不爭執，應堪信為真  
24 實。
- 25 2.原告既為系爭丙宿舍所屬房地之管理機關，廖成治復為該房  
26 屋之現占有人，依前開說明，王惠芳於111年4月23日死亡  
27 時，使用借貸關係即為消滅，廖成治自屬無權占有該房屋及  
28 土地。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求廖成  
29 治自228地號及其上如附圖所示之暫編部分A建物即系爭丙宿  
30 舍建物部分騰空遷讓及暫編部分B、C即系爭丙宿舍庭院部分  
31 所占土地騰空返還予原告，應屬有據。

01 3.次查：

02 (1)被告廖成治自111年4月24日即無權占用原告管理之系爭房屋  
03 乙情，業如上述，足見被告廖成治獲有相當於租金之利益，  
04 使原告受有無法使用收益系爭丙宿舍之損害，則原告請求相  
05 當於租金之不當得利，自無不可。則原告請求廖成治返還自  
06 111年4月24日起至起訴前一日即112年10月17日止、112年10  
07 月18日起至返還系爭丙宿舍建物及庭院之日止，因占用該房  
08 屋所受利益，自屬有據。

09 (2)系爭丙宿舍位在南投縣南投市中興新村，附近均為職務宿  
10 舍，交通方便，生活機能亦屬尚可，本院審酌上情及被告廖  
11 成治占有情形等一切情狀，認本件被告廖成治就使用228地  
12 號土地及系爭丙宿舍所受相當於租金利益之不當得利，以系  
13 爭丙宿舍房屋課稅現值金額及坐落之228地號土地申報地價  
14 年息之5%為適當，原告主張土地部分應以5%計算，尚屬適  
15 當，建物部分應以10%計算，則屬過高。系爭丙宿舍房屋現  
16 值為4萬3,725元（計算式：課稅現值17萬4,900元÷4戶=4萬  
17 3,725元），占用所坐落228地號土地面積為192.22平方公  
18 尺，於111-112年之公告地價即申報地價為每平方公尺3,100  
19 元，有前開房屋之稅籍證明書、前開土地之地價第一類謄  
20 本、公告土地現值及公告地價查詢資料等件可佐（見本院卷  
21 第97頁、第87頁、第317頁），故土地部分111年4月24日至1  
22 12年10月17日期間，應以每平方公尺3,100元作為計算基  
23 準，則合計共4萬7,488元（計算式詳如附件，元以下四捨五  
24 入），另自112年10月18日起，原告主張以每平方公尺3,100  
25 元作為土地租金計算基準，依本院認定之年息5%，按月計算  
26 後合計應為每月2,665元（2,483+182=2,665，計算式詳如附  
27 件，元以下四捨五入）。從而，原告請求廖成治給付金額於  
28 4萬7,488元部分及自112年10月18日起，按月給付2,665元，  
29 當屬有據，逾此部分，應屬無據。

30 (六)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
31 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起

01 訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類  
02 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明  
03 文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
04 定利率即週年利率百分之5計算之遲延利息，民法第233條第  
05 1項本文、第203條亦有明文。經查：原告對傅玉玲、林阿  
06 雲、廖成治之不當得利返還債權，核屬無確定期限之給付，  
07 既經原告以起訴之方式為催告，而起訴狀繕本於113年1月11  
08 日寄存送達傅玉玲、113年1月9日送達林阿雲及廖成治（見  
09 本院卷第111頁、第117頁、第119頁），被告迄未給付，應  
10 負遲延責任，故原告請求傅玉玲就起訴前之不當得利1萬7,3  
11 27元（詳附件，計算式為： $2462.07+6274.40+4985.14+664.$   
12  $48+1638.75+1302=17327$ ，小數點以下四捨五入，詳如附件  
13 所示），應自113年1月22日起；請求林阿雲就起訴前之不當  
14 得利13萬4,919元（詳附件，計算式為： $5105.96+24849+248$   
15  $49+24849+25677.30+20401.14+377.57+1837.5+1837.5+183$   
16  $7.5+1837.5+1459.93=134919$ ，小數點以下四捨五入）及廖  
17 成治就起訴前之不當得利4萬7,488元，均應自113年1月10日  
18 起，均至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，  
19 洵屬有據。

20 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條等規  
21 定，請求傅玉玲應給付2萬0,439元，及其中1萬7,327元應自  
22 113年1月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；請求林  
23 阿雲應給付16萬2,643元，及其中13萬4,919元應自113年1月  
24 10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；請求廖成  
25 治應自坐落228地號土地其上如附圖所示之暫編部分A建物即  
26 系爭丙宿舍建物部分騰空遷讓及B、C即系爭丙宿舍庭院部分  
27 所占土地騰空返還予原告，並給付4萬7,488元，及自113年1  
28 月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，且自112  
29 年10月18日起至遷讓返還前開所示建物及土地之日止，按月  
30 給付2,665元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則  
31 無理由，應予駁回。

01 六、原告勝訴部分，其中判決主文命傅玉玲、林阿雲給付價額未  
02 逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職  
03 權宣告假執行，原告聲請供擔保後准予假執行，核無必要，  
04 本院並依同法第392條第2項規定，依被告之聲請，酌定相當  
05 擔保金額，予以被告傅玉玲、林阿雲免為假執行之宣告；另  
06 判決主文命廖成治遷讓建物、返還土地及給付不當得利部  
07 分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核其勝訴部  
08 分，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；併依被告之聲  
09 請酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
11 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
12 明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
14 書。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
16 民事第一庭 法 官 蔡志明

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日  
21 書記官 張雅筑

22 附表一：相當於租金之不當得利

被告姓名	原告請求相當於租金之不當得利（新臺幣）		本院認定被告應給付之相當於租金之不當得利（新臺幣）	
傅玉玲	2萬4,650元		2萬0,439元	
林阿雲	17萬2,970元		16萬2,643元	
廖成治	至起訴前一日 112年10月17 日計算數額	5萬0,624元	至起訴前一日 112年10月17 日計算數額	4萬7,488元
	起訴後按月給 付數額	2,847元	起訴後按月給 付數額	2,665元