# 臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第529號

原　　告　臺中市政府警察局第六分局

000000000000000000

法定代理人　周俊銘

訴訟代理人　洪家駿律師

複　代理人　鄭仲昕律師

　　謝孟高律師

　　蕭皓軒律師

　　李智維律師

被　　告　江玉英

訴訟代理人　黃鉦哲律師

複　代理人　鍾承哲律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國114年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應自如附圖所示房屋(編號A部分【面積18㎡】及編號B部分【面積50㎡】)遷出，騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣9萬6816元，及自民國113年3月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國113年3月22日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣2496元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣186萬2329元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣558萬6986元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項，於原告以新臺幣3萬2272元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣9萬6816元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項，原告於各期到期後，以每期新臺幣832元供

擔保後，得假執行。但被告如以每期新臺幣2496元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告法定代理人原為賈立民，於訴訟中分別變更為陳松寅、周俊銘，原告依上開規定聲明承受訴訟（見本院卷第255、277頁），核無不合，應予准許。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。經查，原告起訴時起訴聲明如起訴狀所載（見本院卷第11、12頁）；迭經變更後聲明為：1.被告應自如臺中市中興地政事務所民國113年12月17日興土測字第160200號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示房屋(編號A部分【面積18㎡】及編號B部分【面積50㎡】)遷出，騰空返還予原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）12萬1023元，及自113年3月22日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。3.被告應自113年3月22日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告3120元（見本院卷第314頁）。核原告更正聲明第1項請求被告拆除之範圍、面積部分，屬不變更訴訟標的而更正事實上陳述；其變更聲明第2、3項請求被告給付之金額部分，屬減縮應受判決事項之聲明，均與法無違，應予准許。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠臺中市西屯區西屯段0000-0000、0000-0000、0000-0000地

號土地（下合稱系爭土地）之所有權人為訴外人中華民國，管理機關為原告，其上未經保存登記及稅籍登記之建物為原告所建造之警察宿舍(下稱系爭建物），起造人及所有權人為原告。

㈡前因訴外人即被告已歿配偶蔡寶璋因職務配住系爭建物，而與原告間成立使用借貸關係，蔡寶璋已死亡，被告不符續住之資格者，並經宿舍管理機關通知其限期三個月內遷出，使用借貸關係之目的已消滅，被告已無使用系爭建物之正當權源。依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭建物，並以系爭土地申報地價按年息百分之十為計算標準，依民法第179條，請求被告給付於本件原告起訴前5年期間，及按月自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，相當於租金之損害金額。

㈢聲明：1.被告應自如附圖所示房屋(編號A部分【面積18㎡】及編號B部分【面積50㎡】)遷出，騰空返還予原告。2.被告應給付原告12萬1023元，及自113年3月22日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。3.被告應自113年3月22日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告3120元。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠系爭房屋乃「眷屬宿舍」，為照顧公職人員退休生活而提供，兩造間存在有不定期使用借貸契約，由被告居住使用至死亡止，原告未證明被告有何不符續住之資格，被告有合法占有權源。

㈡被告對於原告提供系爭建物供其居住使用有信賴基礎，並持續居住至今，原告長期未有請求返還之表示，今提起本件訴訟請求返還，有違誠實信用原則，應屬權利濫用。

㈢原告未舉證有通知被告限期三個月內遷出，縱認被告非合法現住人，亦係自收受原告通知3個月後始生有不當得利起算時點。

㈣被告修繕系爭建物支出有益費用新臺幣15萬元，依民法第46

9條第2項規定效力準用第431條第1項，以15萬元之債權抵銷原告之不當得利請求。

㈤聲明：1.原告之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地之所有權人為訴外人中華民國，管理機關為原告，其上系爭建物為原告所建造之警察宿舍，起造人及所有權人為原告。

㈡前因訴外人即被告配偶蔡寶璋因職務配住系爭建物，而與原告間成立使用借貸關係(下稱系爭借用契約)，蔡寶璋於80年2月1日屆齡退休，於109年7月8日死亡。

㈢原告於110年1月14日重辦理系爭建物清查、造冊、查明占用面積、占用人等作業，於110年2月、3月6日聯繫被告搬離。兩造於110年3月22日召開遷讓協調會議，原告於110年4月7日會同社會局社工向被告說明居住安置及社會福利等措施，於110年5月6日調解。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭建物之借用人蔡寶璋已於109年7月8日死亡，蔡寶璋之配偶即被告已無使用系爭建物之正當權源，而請求被告遷讓返還系爭建物及給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：㈠系爭借用契約是否於被告之夫蔡寶璋死亡時即已終止？原告得否請求被告遷出上開警察宿舍？㈡原告得否依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之損害金？其得請求之金額為若干？

㈡系爭借用契約是否於被告之夫蔡寶璋死亡時即已終止？原告得否請求被告遷出上開警察宿舍？

1.按「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求」、「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470條第1項、第767條前段分別定有明文。次按因任職關係獲准配住系爭房屋，固屬使用借貸之性質，然其既經離職，依借貸之目的，當然應視為使用業已完畢，按諸民法第470條之規定，被上訴人自得據以請求交還系爭房屋，最高法院44年度台上字第802號裁判意旨可資參照；又公務員因任職關係配住宿舍，於任職中死亡時，既喪失其與所屬機關之任職關係，依借貸目的應認已使用完，使用借貸契約因而消滅，此與一般使用借貸契約，借用人死亡時，貸與人僅得終止契約之情形尚有不同，最高法院91年度台上字第1926號裁判亦可參照。另按行政機關、公立學校或公營事業機構，為安定現職人員生活，提供宿舍予其所屬人員任職期間居住，本屬其依組織法規管理財物之權限內行為；至因退休、調職等原因離職之人員，原應隨即歸還其所使用之宿舍，惟為兼顧此等人員生活，非不得於必要時酌情准其暫時續住以為權宜措施。行政院基於全國最高行政機關之職責，盱衡國家有限資源之分配，依公教人員、公營事業機構服務人員任用法規、俸給結構之不同，自得發布相關規定為必要合理之規範，以供遵循，司法院大法官會議第557號解釋可資參照。

2.有關退休人員續住宿舍問題，行政院於46年訂定發布之「事務管理規則」，並無退休人員得續住宿舍之規定，嗣為照顧退休人員生活，行政院於49年12月1日以台49人字第6719號令規定，各機關退休人員，對於配住公家宿舍准予暫時續住，俟有關辦法公布後，再行處理；嗣「事務管理規則」於72年4月29日修正，修正後該規則將宿舍之種類分為「首長宿舍」、「單身宿舍」、「職務宿舍」三種（已無眷屬宿舍），並於第249條第2項規定「宿舍借用期間，以借用人任職各該機關期間為限。借用人調職、離職及退休時，應在3個月內遷出；受撤職、免職處分時，應在1個月內遷出」，為顧及49年已准許退休人員暫住宿舍，行政院復於74年5月18日以台74人政肆字第14927號函規定：於72年4月29日「事

務管理規則」修正前退休，而現仍續住修正前規則所定「眷屬宿舍」之退休人員，暨於「事務管理規則」修正前配住「眷屬宿舍而於規則修正後退休之人員，均准予續住至宿舍處理時為止；前開各該函令，均係行政院所發布，轄屬下級機關自應一體遵循，並有行政院49年12月1日以台49人字第6719號令、行政院74年5月18日以台74人政肆字第14927號函解釋意旨可憑，惟該「事務管理規則」已廢止，自無援用可能。另行政院65年8月9日台65人政肆字第15657號令修正之「中央各機關學校國有眷舍房地處理辦法」業經行政院於92年12月8日院授人住字第09203105410號令予以廢止，該已廢止之行政法規即無從再加以援用，先予敘明。

3.系爭借用契約之借用人蔡寶璋因職務配住系爭建物，惟蔡寶璋於80年2月1日屆齡退休，後於109年7月8日死亡，此為兩造所不爭執，揆諸上開說明，借用人蔡寶璋既於上開期日屆齡退休嗣死亡，其借貸目的當然視為已使用完畢，使用借貸關係不待終止即當然消滅，蔡寶璋之配偶即被告自無繼續占有使用系爭房屋之權限，並負有將系爭房屋騰空遷讓返還原告之義務，則原告依民法第767條第1項規定請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，即屬有據。被告雖辯稱系爭房屋乃「眷屬宿舍」，為照顧公職人員退休生活而提供，兩造間存在有不定期使用借貸契約，由被告居住使用至死亡止云云，惟查該辦法業已於92年12月8日廢止，自不得再予援用，已如前述，是被告此部分抗辯，自無足採。

4.原告與借用蔡寶璋之警察宿舍房地借用契約既未訂有期限，於借用人退休時，系爭使用借貸關係即消滅，斯時即應將借用之宿舍返還原告，若未返還即屬無權占有，原告無需另為終止使用借貸契約之意思表示，已如前述，是原告依民法第767條第1項之規定，訴請被告自其占用之房屋遷出，並將該房屋返還原告，為有理由，應予准許。

5.原告基於系爭土地管理機關地位，依法本即負有維護系爭土地所有權完整，不遭他人違法占用侵害之職責，其主張被告

無權占用系爭土地，乃本於法律所賦予之權利請求除去侵害並返還所有物，並無違反公共利益及故意加損害於被告，原告據以請求返還，係為維護國有土地所有權能之完整行使，防免私人任意占用國有土地，自難謂有以損害被告為主要目的可言，被告以此抗辯原告違反誠信原則、權利濫用，殊無足取。

㈢原告得否依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之損害金？其得請求之金額為若干？

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。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文，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。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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，且依同法第105條之規定，於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條關於基地計收租金之規定，於請求返還相當於租金利益之事件，當亦可據為計算利益之標準。又土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地價額依法定地價。另土地法第148條規定，土地所有權人依該法所申報之地價，為法定地價。則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而言。被告所有系爭房屋無權占用原告所有系爭占用土地，當應依前揭規定為基準計算相當於租金之不當得利。惟前揭土地法第97條所謂以百分之10為限，乃基地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算之，計算相當於租金之損害，除應以不動產之價值為基礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，利用基地之經濟價值及所受利益等，以為決定。

2.本院參酌系爭建物位於臺中市西屯區、鄰近黎明路、西屯路三段，系爭建物之巷道內房屋均為住家，業經本院會同兩造勘驗現場製有勘驗筆錄在卷可按，足見系爭建物坐落位置為鬧中取靜之市區內土地，及被告係以系爭建物供居住使用，而非用以營利等被告利用之經濟價值、所受利益等情，認被

告應返還利益之額度，應以申報地價年息百分之8計算為適當，原告主張依申報地價年息百分之10計算，尚屬過高。

3.原告請求被告返還自本件起訴日回溯5年（即自109年7月9日起至112年7月31日止）之相當租金不當得利金額為9萬6816元（計算式詳見附表），其得請求被告自113年3月22日起至返還系爭占用土地之日止，應按月給付原告之相當租金不當得利金額為2496元【計算式：(6355元×18㎡×8%×1/12)+(5200元×50㎡×8%×1/12)≒2496，元以下四捨五入】。至原告逾上開金額之請求，則屬無據。

4.另被告主張修繕系爭建物支出有益費用新臺幣15萬元云云，雖提出費用單據，惟由其所提出之單據，尚無從證明用以修繕系爭建物，是其主張抵銷部分，並無可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭房屋將系爭占用土地返還原告，並依民法第179條規定，請求被告給付9萬6816元及自113年3月22日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨請求被告自113年3月22日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2496元，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，則屬無據，不應准許。

六、兩造均陳明願供擔保，分別為假執行及免為假執行之聲請，就原告勝訴部分核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，各酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均與判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　23　　日

民事第五庭　　法　官　陳僑舫

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　年　　5　　月　　23　　日

書記官　黃俞婷

附圖

臺中市中興地政事務所民國113年12月17日興土測字第160200號土地複丈成果圖

附表：

| 期間 | 1130公告地價 | 公告地價80% | 不當得利金額 |
|---|---|---|---|
| 109.7.9-12.31 | 7658 | 6126 | 16069元<br>(6126×68×8%)÷365×176≒16069 |
| 110.1.1-12.31 | 7658 | 6126 | 33325元<br>6126×68×8%≒33325 |
| 111.1.1-12.31 | 7944 | 6355 | 9151元<br>6355×18×8%≒9151 |
| 112.1.1-7.31 | 7944 | 6355 | 5338元<br>(6355×18×8%)÷12×7≒5338 |
| 合計 | | | 63883 |

| 期間 | 1130-2公告地價 | 公告地價80% | 不當得利金額 |
|---|---|---|---|
| 109.7.9-12.31 | 無 | | |
| 110.1.1-12.31 | 無 | | |
| 111.1.1-12.31 | 6500 | 5200 | 20800元<br>5200×50×8%＝20800 |
| 112.1.1-7.31 | 6500 | 5200 | 12133元<br>(5200×50×8%)÷12×7≒12133 |
| 合計 | | | 32933 |

| 編號 | 地號 | 公告土地現值（112年1月） | |
|---|---|---|---|
| 1 | 西屯段1130 | 94277元 | 0000000 |
| 2 | 西屯段1130-2 | 77800元 | 0000000 |