臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第385號

上　訴　人　劉光華

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　賴俊維律師

被　上訴人　國防部政治作戰局

000000000000000000

法定代理人　史順文

訴訟代理人　林志宏律師

被　上訴人　財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　卓翠雲

複　代理人　林志宏律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年6月30日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3664號第一審判決提起上訴，本院於115年3月4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負擔。

原判決主文第1項如附表三編號□欄所示，應更正如同表□欄所示。

事實及理由

一、被上訴人國防部政治作戰局（下稱政戰局）法定代理人於民國114年10月1日變更為史順文，其聲明承受訴訟（見本院卷第99、103至104頁），應予准許。

二、被上訴人主張：如附表一所示國有土地（下合稱系爭土地）各為政戰局、被上訴人財政部國有財產署（下稱國產署）管理，詎上訴人所有門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號房屋、鐵皮雨遮及庭院圍牆（坐落位置如附表一編號1至11所

示，下合稱系爭房屋）及庭院（坐落位置如附表一編號12至16所示）無權占有系爭土地如附表一所示部分（下稱遭占用土地），爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭房屋，將遭占用土地返還給伊。又上訴人無權占有使用遭占用土地，侵害伊之權益，並受有相當於租金之不當利益，故依民法第179條規定，請求上訴人給付如附表二所示之不當得利（下稱系爭不當得利）等語（原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：系爭土地為國軍老舊眷村改建總冊範圍內營區之土地，系爭房屋起造人即訴外人○○○非國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）第3條第2項規定之原眷戶，而屬違占建戶，主管機關未依該條例第23條規定給予違占建戶拆遷補償等法定權益前，伊得行使同時履行抗辯權而拒絕拆除等語，資為抗辯，並上訴聲明：㈠原判決命上訴人拆除系爭房屋、將遭占用土地返還被上訴人及命上訴人給付系爭不當得利之判決、假執行宣告均廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、本院的判斷：

㈠系爭房屋原為○○○於67年間出資興建，輾轉由上訴人於110年9月8日繼承取得，其坐落於國有之系爭土地（各別管理人如附表一「管理人」欄所示），具體占有位置即為遭占用土地等情，為兩造所不爭執（見本院卷第128至129頁之不爭執事項【下稱不爭執事項】1.、3.、4.），堪信為真正。

㈡系爭房屋並無坐落於系爭土地之合法正當權源，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房屋，將遭占用土地返還被上訴人，為有理由（兩造簡化協議之爭點【見本院卷第129頁，下稱爭點】1.、2.）：

1.國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，自應許管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年台上字

第2680號判決先例同此意旨）。又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821條、第767條第1項前段、中段分別定有明文。查上訴人自承無占有遭占用土地之權源（見本院卷第181頁），故被上訴人依民法第767條第1項中段、前段規定，請求上訴人拆除系爭房屋，並將遭占用土地中如附表一編號1至10、13至15所示部分返還政戰局、同表編號11、12、16所示部分返還國產署，均屬有據。

2.眷改條例係為加速更新國軍老舊眷村，提高土地使用經濟效益，保存眷村文化，協助地方政府取得公共設施用地，並改善都市景觀為立法目的（該條例第1條參照）。針對眷改條例所定違占建戶資格者，依該條例第23條第1項、第3項及其施行細則第21條第1項等相關規定，主管機關雖得給予拆遷補償，惟其仍應於主管機關通知搬遷之日起，6個月內搬遷騰空，逾期未搬遷者，由主管機關收回土地，並得移送管轄法院裁定後強制執行，惟未對主管機關設有「須先踐行配舍或補償程序始得要求搬遷或拆遷」之限制，則違占建戶依眷改條例享有之前揭公法上權益，與其私法上所負拆遷或搬遷義務，係屬二事，各該恩給措施不得作為違占建戶拒絕返還土地之正當理由（最高法院111年度台上字第1971號判決、108年度台上字第2007號判決同此意旨）。準此，上訴人雖辯稱被上訴人未依眷改條例第23條第1項規定對其為補償前，得行使同時履行抗辯權，拒絕拆除系爭房屋及返還遭占用土地云云，顯屬無稽。至系爭建物究否為違占建戶，僅與眷改條例所定之補償有關，與上訴人應負返還土地義務無涉，附此敘明。

㈢被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人就無權使用遭占用土地給付系爭不當得利，為有理由（爭點3.）：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，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號判決先例同此意旨）。被上訴人既為系爭土地管理機關，而上訴人無權占有遭占用土地，自應負返還不當得利之責。

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；第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。查系爭土地位於臺中市○○區，原為公館新村即國軍老舊眷村之部分，附近有傳統市場、臺中市原住民族文化館、原住民族生態公園，且對外交通方式主要仰賴客運、公車等節，有系爭土地周遭GOOGLE電子地圖擷圖可參（見原審卷一第45頁），另系爭房屋係由上訴人出租予原審被告○○○供一般住家居住使用，日常生活機能尚屬便利，上訴人占有使用系爭土地在客觀上顯有一定經濟價值，但因系爭房屋附近商業活動不盛，收益價值有其侷限性，被上訴人請求按申報地價年息5%計算相當於租金利益之不當得利，上訴人就此金額亦無爭執，尚屬適當。

3.系爭土地於108年之申報地價為每平方公尺1,700元，自109年起迄今之申報地價均為每平方公尺1,600元，為兩造所不爭（見不爭執事項2.），堪信屬實。故被上訴人請求上訴人給付系爭不當得利，亦屬有據。

五、結論：

綜上所述，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房屋，將遭占用土地中如附表一編號1至10、13至15所示部分返還政戰局、同表編號11、12、16所示部分返還國產署，另依民法第179條規定，請求上訴人給付系爭不當得利，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，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。又原判決已諭知上訴人應返還附表一編號13、14所示土地（見原判決第31頁第9至11行），

原判決主文第一項漏未載明命上訴人返還該部分土地之顯然錯誤，應併更正如附表三□欄所示（最高法院79年度台上字第384號裁定同此意旨）。至附表一編號13、14即附圖編號B2、B3所示部分為庭院而無地上物，故原判決第31頁第9至10行命上訴人拆除該部分地上物，應屬贅載，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　25　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　陳正禧

法　官　施懷閔

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。

書記官　洪鴻權

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　25　　日

【附表一】土地均坐落臺中市○○區○○段，下逕以地號表示

編號	標的	坐落土地	位置（原判決附圖編號）		面積（平方公尺）	管理人
1	建物	00地號土地	A	A1	87.17	政戰局
2	建物	00地號土地	A	A2	0.06	
3	建物	00地號土地	A	A3	0.07	
4	鐵皮雨遮	00地號土地	C	C1	6.17	
5	鐵皮雨遮	00地號土地	C	C2	0.59	
6	鐵皮雨遮	00地號土地	C	C3	0.36	
7	圍牆	00地號土地	D	D2	0.31	
8	圍牆	00地號土地	D	A2	0.06	
9	圍牆	00地號土地	E	E	0.99	
□	圍牆	00地號土地	E	A3	0.07	
□	圍牆	00地號土地	D	D1	0.44	國產署
□	庭院	00地號土地	B	B1	20.95	
□	庭院	00地號土地	B	B2	56.51	政戰局
□	庭院	00地號土地	B	B3	12.11	
□	庭院	00地號土地	B	C1	6.17	
□	庭院	00地號土地	B	B4	0.24	國產署

【附表二】

編號	請求人	受有相當於租金不當得利之期間與數額	計算式
1	政戰局	1.6萬5,767元（108年12月19日起至113年12月18日止） 2.自113年12月19日起，按月給付1,096元	1.（1700×164.34×13/365×5%）＋（1600×164.34×（4＋353/366）×5% 2.1600×164.34×1/12×5%
2	國產署	1.8,656元（108年12月19日起至113年12月18日止） 2.自113年12月19日起，按月給付144元	1.（1700×21.63×13/365×5%）＋（1600×21.63×（4＋353/366）×5% 2.1600×21.63×1/12×5%

【附表三】（□欄底線文字為更正部分）

更正前□	更正後□
被告劉光華應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地，其上如附圖…圍牆均拆除，並將前開部分土地騰空遷讓返還予原告國防部政治作戰局。	被告劉光華應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地，其上如附圖…圍牆均拆除，並將前開部分土地<u>及同地號土地編號B2部分、面積56.51平方公尺及編號B3部分、面積12.11平方公尺之土地</u>騰空遷讓返還予原告國防部政治作戰局。