臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上字第220號

上　訴　人　黃重明
　　黃彥儒
　　黃正德
　　黃玉玲
兼　共　同
訴訟代理人　黃玉心
000000000000000000
被上訴人　　內政部
法定代理人　劉世芳
訴訟代理人　蔡慶文律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國115年3月10日臺灣南投地方法院114年度訴字第36號第一審判決提起上訴，本院於115年9月29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。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠、南投縣○○市○○段00地號土地及其上同段00建號建物，其中門牌號碼南投縣○○市○○路000號【下稱000號房屋，與坐落基地如原判決附圖即南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）複丈日期民國114年6月11日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示暫編地號00(1)、面積100.54平方公尺，合稱系爭房地】，為中華民國所有，並由伊管理。系爭房地為訴外人○○○因擔任公職而獲准配住之宿舍，雙方成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約），○○○於00年0月0日退休，並於81年12月19日死亡，而由其配偶○○○○、子女即上訴人繼續居住使用。嗣○○○○於112年9月10日死亡，上訴人並均成年不合遺眷續住之資格，惟上訴人仍繼續占有使用系

爭房地，爰依民法第470條、第767條、第1148條第1項本文規定，請求上訴人將系爭房地騰空遷讓返還予伊。另○○○未經伊同意，於系爭房地周圍搭建如附圖所示暫編地號00(2)、面積20平方公尺之鐵皮圍籬、暫編地號00(3)、面積14.14平方公尺之增建部分、暫編地號00(4)、面積11.34平方公尺之鐵皮圍籬內涼棚（下合稱系爭地上物），系爭地上物占有系爭土地並無合法權源，爰依民法第469條第3項但書、第470條、第767條、第1148條第1項本文規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並返還所占用之土地。又上訴人無權占有伊管理之系爭房地，及系爭地上物所占用之土地，而受有利益，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求上訴人返還自112年9月11日起至114年7月31日止占用期間相當於租金之不當得利新臺幣（下同）3萬4639元本息，及自114年8月1日起至遷讓返還000號房屋及附圖所示暫編地號00(1)、00(2)、00(3)、00(4)之土地之日止，按月給付伊1530元。並聲明：㈠上訴人應將000號房屋及其基地，如附圖所示暫編地號00(1)，面積100.54平方公尺部分騰空遷讓返還與被上訴人。㈡上訴人應將坐落系爭土地如附圖所示暫編地號00(2)，面積20平方公尺、暫編地號00(3)，面積14.14平方公尺、暫編地號00(4)，面積11.34平方公尺部分予以拆除，並將前開占用土地遷讓返還與被上訴人。㈢上訴人應給付被上訴人3萬4639元，及自114年11月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈣上訴人應自114年8月1日起至遷讓返還第㈠、㈡項土地及建物之日止，按月給付被上訴人1530元。㈤願供擔保請准宣告假執行【原審為被上訴人勝訴之判決，並為准免假執行之宣告，上訴人聲明不服，提起上訴。被上訴人其餘敗訴部分，未據上訴，不予贅述】。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊全家於48年間遷入系爭房地時，並未辦理公證或約定附帶條件，不應以嗣後制定之宿舍管理規定課予伊等返還或拆除之義務。系爭房地僅由Ａ０５占有使用，Ａ０

１、Ａ０４、Ａ０２及Ａ０３（下稱Ａ０１等4人）均未占有使用，Ａ０３並已拋棄對○○○○之繼承，且Ａ０１等4人對公家宿舍並無財產上繼承權利，故無返還、拆除及給付不當得利之義務。又因系爭房地牽涉醫療糾紛等案件而有保全證據之必要，目前無法返還。系爭房地周圍之增建倉庫、圍牆、涼棚等雖均為○○○所搭建，惟迄今存續多年，且中興新村宿舍搭建雨棚及增建儲藏室比比皆是，目前宿舍管理機關對於收回之宿舍原有加蓋及增建部分均應概括承受，不應命伊等拆除。另本件不當得利之計算應以000號房屋範圍為限，不應以000號房屋圍牆內之庭院範圍計算不當得利。況系爭房地所在偏遠，尚有蛇鼠、竊賊出沒，環境惡劣，被上訴人未盡善良管理人之責任管理系爭房地，反而要求伊等給付不當得利，實屬不該，且近年因缺乏預算整頓宿舍群，故伊等請求暫緩搬遷，亦不損害被上訴人收益及利用價值等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件兩造不爭執事項及爭點如下：

㈠、不爭執事項：（見原審卷第321頁、本院卷第112頁）

１、系爭土地於88年9月18日以接管為原因登記為中華民國所有，登記管理者為被上訴人、國家發展委員會、財政部、農業部農村發展及水土保持署、農業部農糧署。

２、坐落系爭土地上之同段00建號建物於89年2月17日以接管為原因登記為中華民國所有，登記管理者為被上訴人、國家發展委員會，此建號包含4個門牌房屋，即南投縣○○市○○路000○000○000○000號房屋。000號房屋所有權人為中華民國，管理機關為被上訴人。

３、000號房屋前出借與原配住人○○○作為宿舍使用，○○○於00年0月0日退休。

４、○○○於00年00月00日死亡，其繼承人為配偶○○○○及子

女Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５。○○○○於112年9月10日死亡。Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５於○○○死亡時均已成年。

５、南投地政複丈日期114年6月11日所測量之結果占用部分如附圖所示。

㈡、爭點：

１、被上訴人請求上訴人應將系爭房地騰空遷讓返還被上訴人，及應將系爭地上物拆除，並將占有土地遷讓返還被上訴人，有無理由？

２、被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠、被上訴人請求上訴人應騰空遷讓返還系爭房地，應有理由：

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。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。繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。民法第470條第1項前段、第767條第1項前段及中段、第1148條第1項本文分別定有明文。而因任職關係獲准配住宿舍，其性質為使用借貸，目的在使任職者安心盡其職責，是倘借用人喪失其與所屬機關之任職關係，當然應認依借貸之目的，已使用完畢，配住機關自得請求返還（最高法院91年台上字第1926號判決意旨參照）。又依據中央各機關學校國有眷舍房地處理要點（於92年12月10日發布、112年9月15日停止適用，114年1月1日廢止）第3點第1項：本要點所稱合法現住人，應合於下列各款規定：㈠於72年5月1日以前依法配（借）住眷舍。㈡為現職人員、退休人員、資遣人員或其遺眷。㈢有居住之事實…。同條第2項：前項第二款所稱遺眷，指原配（借）住人之父母、未再婚之配偶或未婚之未成年子女。同條第3項：現住人不合第一項規定者，各機關學校應通知其

於三個月內返還；如拒不返還，應依法訴追，並提返還不當得利之訴。收回之眷舍房地，各機關學校如經檢討無保留公用必要，應層報行政院核定處理方式後，點交國有財產局依法處理。又依112年9月15日發布之中央機關眷屬宿舍管理要點（下稱眷屬要點）第2點㈢：眷舍現住人：指於本要點生效前經管理機關認定符合續住規定之眷舍配住人與其父母、配偶（配住人死亡者，以未再婚者為限）、未成年子女（以下合稱眷屬），且於本要點生效日仍符合續住規定者，及於生效日後始同住之眷屬。第3點：有下列情形之一者，管理機關應以書面通知眷舍現住人於一定期限內騰空遷離眷舍，未依限遷離者，眷舍房地列為被占用，並依民法及各機關經管國有公用被占用不動產處理原則規定處理，收回眷舍房地…。

２、查，系爭房地為中華民國所有，由被上訴人管理，○○○因擔任公職，於49年4月3日借用作為宿舍使用等情，有土地建物查詢資料、臺灣省政府公共事務管理處公用宿舍借用經歷卡在卷可稽，並為兩造所不爭執（見原審卷第23、27、35頁、不爭執事項２、３），堪認被上訴人與○○○間就系爭房地具有使用借貸關係。○○○於00年00月00日死亡，繼承人為其配偶○○○○及上訴人，○○○○於112年9月10日死亡，上訴人於○○○死亡時均已成年等情，有渠等戶籍謄本存卷足憑，兩造亦不爭執（見原審卷第39至53頁、不爭執事項５），則系爭房地於○○○及其遺眷○○○○死亡後，已不符合上開眷舍要點、眷屬要點續住之要件，堪認借用目的已使用完畢，系爭使用借貸契約應於112年9月10日消滅。又上訴人為借用人○○○之繼承人，繼承○○○基於系爭使用借貸契約所負返還借用物之義務，亦不因Ａ０３已拋棄對○○○○之繼承而有不同。此外，上訴人復未舉證證明其有何占有系爭房地之合法權源，則被上訴人依據民法第470條第1項、第767條第1項前段及中段、及第1148條第1項之規定，請求上訴人應將系爭房地騰空遷讓返還被上訴人，自屬

有據。又本件被上訴人係以上訴人繼承○○○返還借用物之法律關係而為請求，與上訴人是否居住系爭房地無涉，故上訴人抗辯Ａ０１等4人未居住，被上訴人不得請求渠等遷讓返還云云，洵無可採。

㈡、被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物及返還占有土地，應有理由：

查，本件經原審會同兩造現場履勘，系爭土地上坐落000號房屋，在系爭房地周圍有蓋石棉瓦雨遮，周圍為鐵皮圍籬、磚牆等地上物等情，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見原審卷第235至244頁）。原審並囑託南投地政測量並標示系爭地上物之位置、面積如附圖所示暫編地號00(2)，面積20平方公尺、暫編地號00(3)，面積14.14平方公尺、暫編地號00(4)，面積11.34平方公尺（見原審卷第001至003頁）；復參上訴人自承其父親○○○確有搭建雨遮、儲物間等地上物等語（見原審卷第279頁），再觀之系爭土地上之鐵皮圍籬係沿000號房屋前方鐵門搭建，涼棚位在鐵皮圍籬內等情，則系爭地上物確係○○○居住於系爭房地期間所增建之事實，堪予認定。上訴人未說明並舉證證明○○○在系爭土地上增建系爭地上物有何合法權源，則被上訴人依據民法第767條第1項前段、中段及民法第1148條之繼承法律關係，請求上訴人將系爭地上物拆除，並將占有土地返還被上訴人，為屬有據。

㈢、上訴人雖以○○○○於112年9月10日急救過程，有救援及醫療之疏失導致○○○○死亡，而對相關人員、醫院、救護車公司等提起民刑訴訟為由，抗辯本件應保全現場，被上訴人不得請求遷讓返還系爭房地，亦不得請求拆除系爭地上物、返還占有土地云云。惟原審曾發函詢問臺灣南投地方檢察署，經該署承辦113年度他字第003號案件之孝股函覆：對於000號房屋內外是否維持原狀並無意見；承辦113年度醫他字第2號案件之淑股函覆：其承辦案件調查事項與系爭房地無涉，請依法處理等語（見原審卷第171至173頁）；另臺灣臺

中地方檢察署檢察官已作成114年度調解醫偵字第12號不起訴處分（見原審卷第291至294頁），且未有上訴人聲請或經司法機關為保全證據或保全處分等情形，堪認系爭房地並無需維持房屋內、外原狀而暫時無法拆除、騰空返還被上訴人之情事；何況，上訴人亦得以拍照、錄影方式，詳細紀錄系爭房地現況及週遭環境等情以供承辦機關審酌，非必維持系爭房地及週遭現狀為唯一保全現場證據之方法，故上訴人此部分之抗辯，亦無可採。

㈣、被上訴人依據民法第179條規定，請求上訴人給付不當得利，應有理由：

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條前段定有明文。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，無權占有他人房屋、土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。次按城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價年息百分之10為限，而所謂「土地總價額」，是以法定地價為準，即土地所有人依土地法所申報之地價，土地法第97條第1項、第105條、第148 條、土地法施行法第00條分別定有明文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，土地法第148 條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1 項所謂之「申報價額」，即指該土地之申報地價。至所謂「年息百分之10為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值及所受利益等情事，以為決定。又房屋性質上不能脫離土地之占有而存在，無權占用房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準。

２、查，關於系爭房地之使用借貸關係於112年9月10日已消滅，

已如前述，惟上訴人迄仍拒絕返還，自屬無權占有；又系爭地上物占有土地部分亦無占有之合法權源，則依上開規定及說明，即屬無法律上原因受有利益，並致被上訴人受有損害，則被上訴人依民法第179條規定，請求自112年9月11日起占有000號房屋及如附圖所示暫編地號00(1)、00(2)、00(3)、00(4)之土地【土地面積合計146.02（計算式：100.54+20+14.14+11.34）平方公尺】之相當於租金之不當得利，洵屬有據。又上訴人之父母所遺物品並未騰空移除（見原審卷第242至244頁），且系爭地上物之事實上處分權亦為上訴人所繼承，則000號房地及系爭地上物坐落之土地部分，仍為上訴人占有，是上訴人抗辯Ａ０１等4人並未居住系爭房地，被上訴人不得請求不當得利云云，亦無足採。

３、復查，000號房屋課稅現值11萬3400元，被上訴人管理應有部分比例為1/4，有稅籍證明書附卷可佐（見原審卷第33頁），則以000號房屋課稅現值為2萬8350元【計算式：11萬3400X1/4=2萬8350元】；又系爭土地公告地價每平方公尺2900元（見原審卷第31頁），審酌000號房屋之狀況及系爭土地位於中興新村、周圍均為住家、距離第一市場步行約30分鐘，附近有光輝公園等情，有原審勘驗筆錄及現場照片存卷可佐（見原審卷第235至244頁），認被上訴人主張以000號房屋課稅現值及系爭土地申報地價每平方公尺2320元【即2900元X80%=2320元，見原審卷第419頁】，並按年息5%計算不當得利，應屬適當。準此，被上訴人請求自112年9月11日起至114年7月31日止（共22又20/31個月）之不當得利3萬4639元【計算式：（2萬8350元＋2320元X146.02平方公尺）×5%÷12×22又20/31=3萬4639，元以下四捨五入，下同】，及請求自114年8月1日起按月給付1530元【計算式：（2萬8350元＋2320元X146.02平方公尺）×5%÷12=1530元，】，為屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依據民法第470條第1項前段、第767條第1項前段、中段及第1148條第1項規定，請求上訴人應將系

爭房地騰空遷讓返還予被上訴人；及應將系爭土地上如附圖所示暫編地號00(2)、00(3)、00(4)之地上物拆除，並將占有土地遷讓返還予被上訴人；並依民法第179條規定，請求上訴人應給付3萬4639元，及自原審民事準備㈢暨更正聲明狀繕本送達後之114年11月22日（見原審卷第304、315頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自114年8月1日起至遷讓返還上開土地、建物之日止，按月給付被上訴人1530元，均有理由，應予准許。從而，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第九庭　　審判長法　官　吳崇道

法　官　李宜娟

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條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　周巧屏

中　　華　　民　　國　　115　年　　11　　月　　10　　日