

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第8號

上訴人 劉文海

訴訟代理人 劉漢卿

被上訴人 國立東石高級中學

法定代理人 蔡吉郎

訴訟代理人 黃振銘

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國 112 年 11 月 16 日臺灣嘉義地方法院第一審判決（111 年度訴字第 505 號）提起上訴，本院於 114 年 1 月 15 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開請求部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣貳萬捌仟陸佰壹拾柒元，及自 111 年 12 月 8 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並應自 111 年 12 月 8 日起至 112 年 3 月 8 日止，按年給付以嘉義縣○○市○○段 000 號土地面積之半數當年度申報地價 4% 計算之金額；及應自 112 年 3 月 9 日起，至被上訴人返還上開土地之日止，按年給付以上開土地面積當年度申報地價 4% 計算之金額。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一審（確定部分除外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔；駁回上訴部分第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：坐落嘉義縣○○市○○段 000 地號面積 78 m² 土地（下稱系爭土地）為伊所有，且系爭土地伊之前手洪愷澤（即上訴人於原審之被承當訴訟人）亦已將其就系爭土地起訴所主張之權利轉讓予伊，而中華民國所有且由被上訴人所管理之嘉義縣○○市○○路 0 號之 0 建物（下稱

01 系爭房屋)及其周圍雜樹林泥土地，卻越界建築而無權占用
02 系爭土地全部，其占用情形詳如原審卷第 183 頁複丈成果
03 圖所示，因而獲得占用土地之利益，致伊受有相當於租金之
04 損害新台幣(下同) 7 萬元。爰依民法第 179、796 條規
05 定，請求被上訴人給付 7 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
06 起至清償日止按年息 5% 計算之利息，並應給付上訴人自起
07 訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按年以該土地
08 面積當年度申報地價 10% 計算之不當得利金額(有關上訴
09 人逾此範圍另對中華民國請求之部分，經原審為其敗訴判決
10 後，業經上訴人撤回對於該部分之上訴，該部分不在本院審
11 理範圍內，不予贅述)。

12 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件請
13 求：伊並非系爭房屋之所有權人或起造人，本件上訴人對伊
14 之請求自屬無理由。又系爭房屋僅有占用系爭土地 59 m²，
15 現已無人居住，且歷經 50 餘年，從未見系爭土地原所有權
16 人提出異議，可見該土地原所有權人已同意將系爭土地提供
17 國家使用，上訴人明知系爭土地坐落有學校宿舍竟仍購買，
18 其本件請求自與誠信原則有違。再系爭土地屬學校用地，上
19 訴人僅得請求徵收，無法自由使用，難認受有損害等語【原
20 審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，
21 聲明：原判決關於駁回上訴人後開請求部分廢棄。上開廢棄
22 部分，被上訴人應給付上訴人 7 萬元，及自起訴狀繕本送
23 達翌日起至清償日止按年息 5% 計算之利息，並應給付上訴
24 人自起訴狀繕本送達翌日起至返還嘉義縣○○市○○段 000
25 地號土地之日止，按年以該土地面積當年度申報地價 10%
26 計算之金額。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

27 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第 463 條準
28 用同法第 270 條之 1 第 1 項第 3 款規定整理並協議簡化
29 兩造爭點，分別列舉如下(見本院卷第 284 至 285 頁)：

30 (一)兩造不爭執事項：

31 1. 坐落嘉義縣○○市○○段 000 地號、面積 78 平方公

尺土地（重測前為朴子鎮○○段 000 地號土地，下稱系爭土地）於 108 年 8 月 12 日由訴外人洪愷澤因買賣取得應有部分 1/2；於 92 年 12 月 17 日由黃俊銘、張志郁、李建承、李燕茹、李健興繼承取得應有部分 1/2，並於 109 年 9 月 8 日登記為公司共有 1/2，嗣系爭土地於 112 年 3 月 9 日以贈與為原因移轉登記予上訴人劉文海，應有部分全部（原審卷第 39 至 43、153、215 頁）。又系爭土地原地目墓，經朴子都市計畫於 44 年 7 月 21 日發布之土地使用分區為學校用地（原審卷第 129、153 頁）。

2. 門牌號碼嘉義縣○○市○○路 0 號之 0 號建物（下稱系爭房屋），坐落基地為系爭土地及同段 000 地號土地（下稱 000 地號土地），占地面積依序為 59 平方公尺、19 平方公尺（原審卷第 183 頁），建築日期為 18 年 12 月 10 日，竣工日期為 61 年 4 月 20 日，國有登記日期為 88 年 10 月 12 日；又系爭房屋為員工眷屬宿舍，權屬國有，由被上訴人東石高中管理迄今，目前分配給退休老師居住使用，該居住使用者，已經於 113 年 8 月初交還東石高中（原審卷第 75、209 至 210 頁）。

3. 系爭房屋四周為雜草泥土地、雜樹林泥土地，又系爭土地四周遭 000 地號土地包圍（原判決頁 7 第 22-23 行、原審卷第 183 頁）。

4. 就系爭土地於 108 年 8 月起之申報地價為每平方公尺新臺幣 5,520 元，兩造均不爭執（原審卷第 332 頁）。

（二）兩造爭點：上訴人依民法第 179 條、796 條規定為下列請求，有無理由？

1. 被上訴人是否應給付新臺幣 7 萬元本金及遲延利息？

2. 被上訴人是否應自起訴狀繕本送達翌日起至返還坐落嘉義縣○○市○○段 000 地號土地之日止，給付上訴人

01 按年以該土地面積當年度申報地價 10% 計算之金額？

02 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

03 (一) 依據兩造不爭執事項 1、2、3 及各該不爭執事項所引
04 卷證資料，並參酌上訴人與原審被承當訴訟人洪愷澤所
05 共同提出之聲請承當訴訟狀（見原審卷第 213 頁）、
06 上訴人於本院所提土地所有權贈與移轉契約書（見本院
07 卷第 123 至 124 頁），上訴人主張：系爭土地為伊所
08 有，且系爭土地伊之前手洪愷澤（即上訴人於原審之被
09 承當訴訟人）亦已將其就系爭土地起訴所主張之權利轉
10 讓予伊，而中華民國所有且由被上訴人所管理之系爭房
11 屋及其周圍雜樹林泥土地，確有占用系爭 78 m²土地全
12 部，其占用情形詳如原審卷第 183 頁複丈成果圖所示
13 等情，應堪信為真實。

14 (二) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
15 其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應
16 償還其價額，民法第 179 條前段、第 181 條後段分別
17 定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租
18 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院 61 年台上字
19 第 1695 號民事判決要旨參照）。查系爭土地為上訴人
20 所有，且系爭土地上訴人之前手洪愷澤（即上訴人於原
21 審之被承當訴訟人）亦已將其就系爭土地起訴所主張之
22 權利轉讓予上訴人，而被上訴人所直接管理之系爭房屋
23 國有公用財產及其周圍雜樹林泥土地，確實占用系爭土
24 地全部等情，已詳如前述，被上訴人又未提出任何證據
25 資以證明其有何占用系爭土地之正當權源，則依上說明
26 ，上訴人主張其所有系爭土地因遭系爭房屋占用，被上
27 訴人因土地占用而獲有使用土地之利益，且造成上訴人
28 無法使用土地受有損害，此不因系爭土地是否編列為學
29 校用地而有不同等情，自屬可信。從而，上訴人依據不
30 當得利法律關係請求被上訴人返還因占用系爭土地所獲
31 得相當於租金之不當得利，自屬有據。被上訴人辯稱：

01 系爭土地屬學校用地，上訴人無從自由使用，難認受有
02 損害云云，並不足採。

03 (三) 被上訴人雖又辯稱：系爭房屋為國有財產，伊並非系爭
04 房屋之所有權人，又系爭房屋占用系爭土地已歷經 50
05 餘年，從未見系爭土地原所有權人提出異議，可見該土
06 地原所有權人已同意將系爭土地提供國家使用，且上訴
07 人明知系爭土地坐落有學校宿舍竟仍購買，其本件請求
08 自與誠信原則有違，上訴人無從對伊為本件請求云云。
09 惟查：

10 1. 按國家依據法律規定，或基於權力行使，或由於預算
11 支出，或由於接受捐贈所取得之財產，為國有財產；
12 國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類；各機關
13 、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均
14 屬公務用財產而屬公用財產之一；公用財產以各直接
15 使用機關為管理機關，直接管理之；國有財產法第 2
16 條第 1 項、第 4 條第 1 項、第 2 項第 1 款、第
17 11 條分別定有明文。又上開條項所稱「基於權力行
18 使」係指國家基於公權力之行使，經接收、沒收或徵
19 收而取得財產權，亦為國有財產法施行細則第 2 條
20 所明定。再按國有財產權由各地國家機關使用者，名
21 義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之
22 權利（最高法院 51 年度台上字第 2680 號民事判決
23 要旨參照）。查系爭房屋係於日據時期之 18 年 12
24 月 10 日所建造，現使用單位為被上訴人學校，有被
25 上訴人所提國有公用房屋建築及設備財產卡在卷可稽
26 （見原審卷第 209 頁），且為兩造所不爭，堪認系
27 爭房屋確係我國接收日產而來，且由被上訴人學校所
28 直接管理，則依上說明，系爭房屋自屬被上訴人所直
29 接管理之財產，被上訴人實際上即為系爭房屋之使用
30 機關而得行使所有人之權利，從而，上訴人自得對被
31 上訴人為本件不當得利請求。被上訴人辯稱伊並非系

01 爭房屋之所有權人，上訴人無從對伊為本件請求云云
02 ，尚非可採。

03 2. 次按地上物所有人與土地受讓人未有任何法律關係，
04 倘其因土地占有而獲有使用土地之利益，造成土地受
05 讓人無法使用土地受有損害者，土地受讓人自得依不
06 當得利法律關係為請求，不因土地受讓人不得為所有
07 物返還等請求權之行使，而異其結果（最高法院 109
08 年度台上字第 2804 號、109 年度台上字第 1051 號
09 民事判決要旨參照）。查系爭土地為上訴人所有，且
10 系爭土地上訴人之前手洪愷澤（即上訴人於原審之被
11 承當訴訟人）亦已將其就系爭土地起訴所主張之權利
12 轉讓予上訴人，而被上訴人所直接管理之系爭房屋國
13 有公用財產及其周圍雜樹林泥土地，確實占用系爭土
14 地全部等情，已詳如前述，被上訴人又未提出任何證
15 據資以證明其有何占用系爭土地之正當權源，則依上
16 說明，上訴人請求被上訴人返還因占用系爭土地所獲
17 得相當於租金之不當得利，自屬有據，不因上訴人是
18 否不得為所有物返還等請求權之行使，而異其結果。
19 被上訴人抗辯：上訴人之前手明知系爭房屋占用系爭
20 土地已歷經 50 餘年，均未曾提出異議，上訴人自無
21 從對伊為本件不當得利請求云云，亦無可採。

22 3. 又本件上訴人並非請求被上訴人拆屋還地，僅係請求
23 被上訴人返還因占有系爭土地所獲得使用土地之不當
24 得利，已屬土地所有權人所得行使之最低限度正當權
25 利，要無違反誠信原則可言，被上訴人抗辯上訴人本
26 件請求有違誠信云云，仍無足採。

27 （四）復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
28 報總價年息百分之十為限；土地所有權人依本法所申報
29 之地價，為法定地價；土地法第 97 條第 1 項、第
30 148 條分別定有明文。又基地租金之數額，除以基地申
31 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之

01 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
02 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年
03 息百分之十最高額（最高法院 68 年台上字第 3071 號
04 民事判決要旨參照）。查系爭土地係位於嘉義縣朴子市
05 朴子都市計畫區內之學校用地，有被上訴人所提嘉義縣
06 朴子市公所都市計畫土地使用分區證明書可參（見一審
07 卷第 73 頁），且該土地經本院當庭以 google 街景圖
08 分別擷取「1. 進入宿舍正門」、「2. 進入宿舍正門
09 往南方向街景」、「3. 進入宿舍正門往北方向街景」
10 「4. 宿舍後面灌溉溝渠」、「5. 宿舍後面溝渠往
11 東方向街景」、「6. 宿舍後面溝渠往西方向街景」結
12 果（見本院卷第 193 至 203 頁），明顯可見其屬嘉義
13 縣朴子市之偏僻地區，附近幾無工商事業活動。本院審
14 酌系爭土地位於偏僻地區，即使上訴人於其上建屋居住
15 使用，生活機能亦非十分便利，爰認上訴人請求以系爭
16 土地申報地價之年息 10% 計算不當得利數額，稍嫌過
17 高，應以年息 4% 計算較為適當。

18 （五）再查系爭土地自 108 年 8 月起之申報地價為每平方公
19 尺 5,520 元，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項 4）
20 ，且有系爭土地申報地價查詢結果在卷可稽（見本院卷
21 第 257 至 260 頁）；又系爭房屋及其周圍雜樹林泥土
22 地占用系爭土地者為系爭土地全部之面積 78 m²，已如
23 前述；再上訴人之前手洪愷澤（即上訴人於原審之被承
24 當訴訟人）係於 108 年 8 月 12 日因買賣而取得系爭
25 土地應有部分 1/2，嗣由上訴人於 112 年 3 月 9 日
26 以贈與為原因移轉登記取得系爭土地所有權全部，且系
27 爭土地上訴人之前手洪愷澤（即上訴人於原審之被承當
28 訴訟人）亦已將其就系爭土地起訴所主張之權利轉讓予
29 上訴人，均詳如前述。是依此計算結果，上訴人得請求
30 被上訴人給付自 108 年 8 月 12 日起至本件起訴狀繕
31 本送達日即 111 年 12 月 7 日（見一審卷第 107 頁

01)止相當於租金之不當得利數額為 2 萬 8,617 元【申
02 報地價 5,520 元× 78 平方公尺×應有部分 1/2 ×年
03 息 4% × (3 + 118/365)年÷ 2 萬 8,617 元】；併
04 得請求被上訴人給付自 111 年 12 月 8 日（起訴狀繕
05 本送達翌日）起，至 112 年 3 月 8 日（上訴人取得
06 系爭土地所有權全部前一日）止，按年以系爭土地面積
07 （78 m²）之「半數」（應有部分 1/2）當年度申報
08 地價 4% 計算之不當得利金額；及自 112 年 3 月 9
09 日（上訴人取得系爭土地所有權全部之日）起，至被上
10 訴人返還系爭土地之日止，按年以系爭土地面積（78
11 m²）當年度申報地價 4% 計算之不當得利金額。

12 （六）又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲
13 延責任，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給
14 付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
15 任，其經債權人起訴，或依督促程式送達支付命令，與
16 催告有同一之效力，民法第 229 條第 1、2 項分別定
17 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
18 得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者
19 ，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定
20 ，亦無法律可據者，週年利率為 5%，亦為同法第 233
21 條第 1 項及第 203 條所明定。本件上訴人請求被上訴
22 人給付自 108 年 8 月 12 日起至 111 年 12 月 7 日
23 止，相當於租金之不當得利 2 萬 8,617 元部分，並未
24 定有給付之期限，則被上訴人就該部分請求加給自 111
25 年 12 月 8 日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日
26 止，按年息 5% 計算之利息，亦屬有理由。

27 （七）上訴人雖又主張：伊亦得依民法第 796 條越界建築之
28 規定為本件請求云云。惟按土地所有人建築房屋逾越地
29 界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利
30 益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民法
31 第 796 條之 1 固定有明文。然所謂土地所有人建築房

01 屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之
02 人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言
03 ；倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利用土地
04 權利之人，應屬單純之「無權占有」，不生該條所定「
05 鄰地所有人」是否即時提出異議之問題（最高法院 86
06 年度台上字第 2103 號、107 年度台上字第 644 號民
07 事判決要旨參照）。查本件兩造皆未能舉證證明被上訴
08 人或其前手於系爭房屋建造之初（即 18 年 12 月 10
09 日間），為系爭土地所有權人或其他有利用系爭土地權
10 利之人，則依上說明，本件要僅係單純之「無權占有」
11 ，不生民法第 796 條所定「鄰地所有人」是否即時提
12 出異議之問題，上訴人此部分之主張，顯有誤解，尚非
13 可採，附此敘明。

14 五、綜上，上訴人依據不當得利法律關係，請求被上訴人給付不
15 當得利，就其請求給付 2 萬 8,617 元，及自 111 年 12
16 月 8 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息，並應自
17 111 年 12 月 8 日起至 112 年 3 月 8 日止，按年給付以
18 系爭土地面積（78 m²）之半數當年度申報地價 4% 計算之
19 不當得利金額；及自 112 年 3 月 9 日（上訴人取得系爭
20 土地所有權全部之日）起，至被上訴人返還系爭土地之日止
21 ，按年給付以系爭土地面積當年度申報地價 4% 計算之不當
22 得利金額部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為
23 無理由，不應准許。原審駁回上訴人上開請求，有關被上訴
24 人應給付上開應准許部分，原判決遽為上訴人敗訴之判決，
25 自有未洽，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判
26 ，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第
27 二項所示。至於逾上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
28 決，並駁回此部分假執行聲請，並無違誤，上訴人此部分之
29 上訴，即屬無理由，應駁回其上訴。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
31 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷

，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第 450 條、第 449 條第 1 項、第 79 條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
民事第一庭 審判長法官 王金龍

法 官 洪挺梧

法 官 曾鴻文

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

書記官 汪姿秀