臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第108號

上　訴　人　張育銘

000000000000000000

訴訟代理人　施裕琛律師

被 上 訴人　雲林縣虎尾鎮虎尾國民小學

000000000000000000

法定代理人　洪孟真

訴訟代理人　林再輝律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年7月16日臺灣雲林地方法院第一審判決（114年度重訴字第17號）提起上訴，本院於115年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣三十七萬四千六百五十一元，及自民國114年3月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國114年3月19日起至民國115年1月19日止，按月於每月末日給付被上訴人新臺幣六千零六十五元部分，及該訴訟費用部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔；上訴駁回部分第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被上訴人於原審就請求上訴人拆除及遷讓還地部分，以先位聲明請求上訴人應將坐落○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）如原判決附圖（下稱附圖）即雲林縣虎尾地政事務所（下稱虎尾地政事務所）複丈日期為民國114年4月21日之複丈成果圖所示編號A（面積181.83平方公尺）、B（面積78.06平方公尺）、C（面積101.35平方公尺）、D（面積191.84平方公尺）土地及門牌號碼雲林縣○○鎮○○路○段00

0巷000號磚造住宅（下稱系爭房屋）返還予伊，並將附圖編號A所示之鐵架車棚（下稱系爭鐵架車棚）拆除；備位聲明請求上訴人應將如附圖編號A（面積181.83平方公尺）、B（面積78.06平方公尺）、C（面積101.35平方公尺）、D（面積191.84平方公尺）土地返還予伊，並將系爭房屋及系爭鐵架車棚拆除（原審卷第115頁），經原審判決上訴人應將如附圖所示編號A（面積181.83平方公尺）、B（面積78.06平方公尺）、C（面積101.35平方公尺）、D（面積191.84平方公尺）之土地返還予被上訴人，並將附圖所示編號C之系爭房屋及編號A之系爭鐵架車棚拆除（本院卷第7頁）。上訴人就此敗訴部分聲明上訴，嗣兩造於115年2月10日就上開部分在本院成立調解（本院卷第165-167頁），被上訴人亦於本院表示不再請求上訴人拆除地上物、遷讓房屋，以及請求返還土地等語（本院卷第156頁），是上開部分自非本院審理範圍，合先敘明。

二、次按不變更訴訟標的，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256條定有明文；而此規定，於第二審程序準用之，同法第463條亦有明定。經查，本件被上訴人在原審就不當得利部分，原聲明請求上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）1,833,073元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年3月19日起至交還上開土地之日止，按月於每月末日前給付被上訴人31,023元（原審卷第115頁），經原審判決上訴人應給付被上訴人1,468,497元，及自114年3月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年3月19日起至交還第一項土地之日止，按月於每月末日前給付被上訴人24,819元；並駁回被上訴人其餘請求（本院卷第7頁），上訴人就其敗訴部分提起上訴，至被上訴人敗訴部分，因被上訴人未聲明不服，業已確定，非本院審理範圍；又嗣後被上訴人因上訴人就拆除及遷讓還地部分自動履行（包含交還土地），並與被上訴人達成調解，

爰就不當得利部分更正聲明為：上訴人應給付被上訴人1,468,497元，及自114年3月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年3月19日起至115年1月19日止，按月於每月末日前給付被上訴人24,819元（本院卷第156頁），核屬不變更訴訟標的而補充暨更正法律上之陳述，揆諸前揭規定，自非為訴之變更或追加，依前述規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：系爭土地為雲林縣所有，伊為受撥用縣有財產之管理機關，就系爭土地有使用權，及得代雲林縣政府行使權利。伊並未同意上訴人占有使用系爭土地，而上訴人於原審時自陳其占有使用系爭土地如附圖甲所示之A1、A2、A3、B、C、D等區，合計553.08平方公尺土地，以及上開土地上之地上物。上開區域功能各異，但合併一區為住宅使用，且對外以圍牆、水溝、水泥地面及系爭鐵架車棚與鄰地區隔，而為獨立之使用空間，先前更設有監視設備對系爭鐵架車棚、出入口，及花園進行監視、系爭鐵架車棚並立有禁止停車之立架、C區之房屋大門緊閉，難認可供任意之第三人隨意進入，故可認上訴人就上開土地及地上物有排除他人使用之意。又系爭土地上之系爭房屋當年並非提供與上訴人之父親使用，而係提供與訴外人韓姓工友為職務宿舍，因此，兩造間並未就系爭土地或其上地上物成立使用借貸關係，更未同意上訴人使用。上訴人無權占用系爭土地，因此受有使用系爭土地之利益致伊受有損害，伊自得依土地法第105條準用同法第97條規定以土地申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利，爰依民法第179條之規定，請求上訴人給付自起訴日前1日回溯5年相當於租金之不當得利，及自114年3月27日起至清償日止之利息、暨自114年3月19日起至115年1月19日止，按月給付相當於租金之不當得利24,819元。原審就此部分為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地為被上訴人在74年間遷校前之舊校舍所在地，且為職員員工宿舍，伊父親張國安為被上訴人之教師，系爭房屋於57年間台電供電、64年台水供水，殊難想像張國安未得被上訴人同意，擅自闖入竊占系爭房屋使用，亦即應認系爭房屋為張國安合法配住坐落於系爭土地上之校舍，從而，可推認張國安與被上訴人間有使用借貸契約關係，而伊自幼為家眷與張國安同住，嗣後伊父親張國安死亡後，伊因繼承而繼受法律關係，應認伊非無權占有系爭土地或其上之地上物，亦即伊占有使用系爭土地及其上地上物並無不當得利；縱使被上訴人得請求不當得利，亦應自被上訴人終止使用借貸關係後，始得請求相當於租金之不當得利。又伊自68年戶籍遷移至系爭房屋後，迄至113年3月29日前，皆未獲有關單位通知伊搬遷，被上訴人於113年間召開之協調會，如有為終止使用借貸之意思表示，亦因未對張國安之全體繼承人為之，該終止之效力有疑，無從起算相當於租金之不當得利。另系爭土地北、西、南面之圍牆為被上訴人原校舍所遺留，東側未設有門扇、圍籬、障礙物，故除附圖甲編號C外，其餘部分並無排他性，任何人可隨意進出，伊之車輛亦未停放於系爭鐵架車棚內，至「請勿停車」之架子非伊所有，故除附圖甲編號C外，伊並無占有，亦無不當得利。縱認伊有無權占有之情事，因系爭土地位處客運巴士總站車廠旁，大巴士成日進出，且東西兩側大馬路夾角小於45度，交通現況極差，無論係經商或居住，條件均不佳，原判決以土地申報地價年息8%計算租金，與現實租金行情不符等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決關於不當得利（即主文第二項）不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項為：

㈠雲林縣○○鎮○○段000地號土地（即系爭土地）為雲林縣所有，被上訴人為管理者（原審卷第17頁）。

㈡系爭土地上如附圖編號A部分為有遮陽棚之水泥鋪設停車

格；附圖編號B部分為花園；附圖編號C部分為一層樓磚造塑膠皮頂平房（門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路○段000巷000號，即系爭建物），無保存登記，現為上訴人使用，上訴人之父親為被上訴人之退休教師；附圖編號D部分為草坪。（原審卷第87、45頁）

㈢系爭建物係於57年1月1日裝表供電、64年7月1日取得許可裝置自來水表，上訴人於68年戶籍地變更至系爭建物。（原審卷第143-147頁）

㈣被上訴人曾於113年3月29日發函請求上訴人拆除系爭建物並返還系爭土地，兩造並分別於113年6月11日、114年1月17日就此事件召開協調會議。（原審卷第39-61頁）

㈤上訴人已於115年1月19日將如附圖甲（即虎尾地政事務所複丈日期115年1月19日複丈成果圖，附於本院卷第19頁）編號C部分（面積101.35平方公尺；門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路○段000巷000號）之磚造住宅返還被上訴人，且不主張A2、A3、B、D的占有權利。

㈥上訴人已於115年1月29日將如附圖甲編號A1之鐵架車棚（面積78.87平方公尺）拆除，經被上訴人確認無誤。

四、得心證之理由：

㈠系爭土地為雲林縣所有，被上訴人為管理機關，有土地登記第一類謄本及地籍圖在卷可稽（原審卷第17-19頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項㈠），堪可認定。從而，被上訴人為受撥用縣有財產之管理機關，就該縣有財產有使用收益權，對無權占用土地之人，自得代表雲林縣政府為權利之行使，請求無權占用人返還占用期間相當於租金之不當得利，應無疑義。

㈡上訴人辯稱系爭房屋為張國安合法配住坐落於系爭土地上之校舍，從而，可推認張國安與被上訴人間有使用借貸契約關係，而其自幼為家眷與張國安同住，嗣後其父親張國安死亡後，其因繼承而繼受法律關係，應認其非無權占有系爭土地或其上之地上物等語，固提出台灣電力公司雲林區營業處

函、台灣自來水公司裝置證明、戶籍謄本及門牌證明書為證（原審卷第143-151頁）。惟按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767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度臺上字第1120號判決意旨參照）。經查，上訴人提出之上開資料僅能證明上訴人之父親張國安或上訴人曾在系爭房屋設置電力、水力及設立戶籍，然尚無法以此認定張國安與被上訴人間有使用借貸契約關係，此外，上訴人復未舉證證明其就占有系爭土地有正當權源，因此，上訴人辯稱其就系爭房屋繼受張國安與被上訴人間之使用借貸關係，其非無權占有系爭土地等語，核屬無據，應無可採。

㈢被上訴人主張上訴人無權占有使用系爭土地如附圖甲所示之A1、A2、A3、B、C、D等區，合計553.08平方公尺土地，以及上開土地上之地上物，應以553.08平方公尺之面積計算上訴人無權占有所獲得相當於租金之利益等語，則為上訴人所否認。經查：

1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。又按占有係對於物得為支配，排除他人干涉，而具有一定法律效力之社會事實，其成立須對物具有事實上之管領力；有無事實上管領力，應依具體個案決定（最高法院110年度台上字第2156號判決意旨參照）。

2.被上訴人固主張上訴人於原審時自陳其占有使用系爭土地如附圖所示之A1、A2、A3、B、C、D等區，合計553.08平方公尺土地，以及上開土地上之地上物。上開區域功能各異，但合併一區為住宅使用，且對外以圍牆、水溝、水泥地面及系爭鐵架車棚與鄰地區隔，而為獨立之使用空間，先前更設有監視設備對系爭鐵架車棚、出入口，及花園進行監視、系爭

鐵架車棚並立有禁止停車之立架、C區之房屋大門緊閉，難認可供任意之第三人隨意進入，故可認上訴人就上開土地及地上物有排除他人使用之意等語。惟查，依據本院至現場勘驗之結果：系爭土地南側臨○○路0段000巷，西南側處設置鐵架停車棚架1座，目測可停2、3台汽車及部分機車，現場停有車牌號碼000-0000汽車1輛，該停車棚架與○○路○段000巷道路間沒有設置圍牆或柵欄等設施，可直接進出，棚架北側有磚造圍牆（本院卷第127頁）；而被上訴人對於上訴人於現場辯稱磚造圍牆此原有虎尾國小舊有的圍牆，公所拓寬後將舊圍牆拆除後再重新砌牆砌上的，所以是公所設置的等語，並不爭執（本院卷第127-128頁）；另依本院勘驗時拍攝之現場照片③-⑤觀之（本院卷第139頁），可見系爭土地與東側鄰地間並無任何圍牆圍住，一般人應可直接進入系爭土地上之空地等情，因此，堪認上訴人於原審時雖自陳其占有使用系爭土地如附圖甲所示之A2、A3、B、D等區（原審卷第89-95頁），然依上開規定及說明，上訴人既然對上開部分無得以排除他人使用之事實上管領力，自難認上訴人占有如附圖所示之A2、A3、B、D等區。至如附圖甲編號C部分（面積101.35平方公尺）之系爭房屋及編號A1之鐵架車棚（面積78.87平方公尺），既搭建有房屋或鐵架車棚，自應認上訴人具有排除他人使用之事實上管領力。

3.依上所述，上訴人未占有如附圖甲所示之A2、A3、B、D等區，僅占有如附圖甲編號C部分（面積101.35平方公尺）之系爭房屋及編號A1之鐵架車棚（面積78.87平方公尺），因此，應以180.22（計算式：101.35+78.87＝180.22）平方公尺之面積計算上訴人無權占有所獲得相當於租金之利益，堪可認定。

㈣被上訴人得請求上訴人返還不當得利部分：

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條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，此為通常之觀念（最高法院61年

台上字第1695號判決先例意旨參照）。再按城市地方之房屋租金及建築房屋之基地租金，依土地法第97條第1項規定，以不超過土地及其建築物申報價額年息10%為限。

2.上訴人占有被上訴人所管理之如附圖甲編號C部分之系爭房屋及編號A1之鐵架車棚，合計180.22平方公尺之土地等情，業經認定如上，又上訴人未舉證證明其有權占有上開土地，是上訴人為無法律上之原因受有使用上開土地之利益，被上訴人因此無法有效利用土地，致受相當於土地租金之損失，自可向上訴人請求相當於租金之不當得利。而上訴人將無權占有之土地部分返還被上訴人前，對該部分土地部分仍繼續無權占有，其所受之利益為占有使用土地之價值，依其性質不能返還，故應償還其價額，即相當於租金之利益，又系爭土地申報地價自109年1月起為每平方公尺6,603元、自113年1月起為每平方公尺6,731元，有系爭土地登記第一類謄本、地價第一類謄本在卷可參（原審卷第17頁、第63頁）。本院參酌原審於114年4月21日會同兩造及虎尾地政測量人員至系爭土地現場履勘，勘驗結果為：「一、系爭土地位於虎尾鎮鬧區，其西側、南側均為道路，交通方便，四周為住宅區及商號，市況繁榮。…」等情（原審卷第87-89頁），以及本院至現場履勘，勘驗結果為：系爭鐵架車棚與○○路○段000巷道路間沒有設置圍牆或柵欄等設施，以及系爭房屋除一些剩餘雜物及廢棄物外為空屋等情（本院卷第127、128頁），足認上訴人占有此二部分僅做為一般居所或休閒處所使用，並未做為商業使用，是本院認為本件依土地法第105條準用同法第97條規定以系爭土地申報地價年息百分之6計算上訴人之不當得利，應屬公允。

3.被上訴人本件訴訟之起訴日為114年3月19日，從而被上訴人本於不當得利之法律關係，自被上訴人起訴日前1日回溯5年相當於租金之利益，即自109年3月19日起至114年3月18日止，以系爭土地之申報地價百分之6計算，上訴人應給付被上訴人相當於租金之利益為374,651元，即：

⑴自109年3月19日起至112年12月31日止，共計270,327元：

①109年3月19日起至109年12月31日止：56,128元【計算式：180.22㎡×6,603元/㎡×6%×1/12（9+13/30）月＝56,128元，元以下四捨五入，下同）】。

②110年1月1日起至112年12月31日止：214,199元【計算式：180.22㎡×6,603元/㎡×6%×3年＝214,199元】。

⑵113年1月1日起至114 年3月18日止，共計104,324元

①113年1月1日起至113年12月31日止：72,784元【計算式：180.22㎡×6,731元/㎡×6%×1年＝72,784元】。

②114年1月1日起至114年3月18日止：15,770元【計算式：180.22㎡×6,731元/㎡×6%×1/12（2+18/30）月＝15,770元】。

⑶總計374,651元【計算式：270,327元+104,324元＝374,651元】。

4.又自114年3月19日起至115年1月19日止，按月返還相當於租金之不當得利，即每月請求上訴人給付被上訴人6,065元【計算式：180.22㎡×6,731元/㎡×6%×1/12＝6,065元】。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付374,651元，及自114年3月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年3月19日起至115年1月19日止，按月於每月末日給付被上訴人6,065元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則屬無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部為有理由、一部為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　26　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　周欣怡

法　官　林福來

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　謝麗首