# 福建高等法院金門分院民事判決

114年度重上字第5號

上　訴　人　內政部國家公園署金門國家公園管理處

000000000000000000

法定代理人　黃子娟

上　訴　人　洪匡毅

共　　同

訴訟代理人　李志澄律師

被 上訴 人　黃軒鶴

法定代理人　黃延福

訴訟代理人　鄭伊鈞律師

受 告知 人　黃得利

上列當事人間因請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年7月1日福建金門地方法院113年度重訴字第14號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於民國115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、上訴駁回。

二、上訴人內政部國家公園署金門國家公園管理處應給付被上訴人新臺幣448,014元，及自民國114年10月3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10月2日起至騰空遷讓返還原判決主文第一項所示土地及建物之日止，按月給付被上訴人新臺幣10,667元。

三、本判決主文第二項前段所命給付新臺幣448,014元部分，於被上訴人以新臺幣149,338元為上訴人內政部國家公園署金門國家公園管理處供擔保後得假執行；但上訴人內政部國家公園署金門國家公園管理處如以新臺幣448,014元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

四、本判決主文第二項後段所命上訴人內政部國家公園署金門國家公園管理處按月各給付被上訴人新臺幣10,667元部分，被上訴人如按月各以新臺幣3,556元為上訴人內政部國家公園

署金門國家公園管理處供擔保後，得假執行；但上訴人內政部國家公園署金門國家公園管理處如按月各以新臺幣10,667元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

五、第二審訴訟費用由上訴人負擔；第二審追加之訴費用由上訴人內政部國家公園署金門國家公園管理處負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件上訴人內政部國家公園署金門國家公園管理處（下稱：「金管處」）之法定代理人由鄭瑞昌變更為黃子娟，業據其提出內政部令影本並聲明承受訴訟（見本院卷第175至177頁），核無不合，應予准許。

二、按第二審訴之追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人在原審主張依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求上訴人應將坐落金門縣○○鎮○○○○段00地號土地（下稱：「系爭土地」）及其上同段163建號房屋（即門牌號碼：金門縣○○鎮○○○00○00號，下稱：「系爭房屋」，並與系爭土地合稱：「系爭房地」）騰空遷讓返還予全體共有人（見原審卷第468頁）。嗣於本院追加依不當得利及不法管理之法律關係（見本院卷第339、340頁），請求上訴人金管處（被上訴人僅針對上訴人金管處追加起訴，見本院卷第55頁民事追加起訴狀、本院卷第203頁之上訴人陳述）給付被上訴人新臺幣（下同）448,014元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國（下同）114年10月2日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付被上訴人10,667元（見本院卷第345、346頁），經核追加前後之基礎事實同一，均係本於上訴人金管處是否有權占有系爭房地所生之爭執，與前揭規定相符，自應准許。

三、按「訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，為民

事訴訟法第182條第1項所明定。惟有無停止之必要，法院本有裁量之權，非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序。又為本訴訟先決問題之法律關係是否成立，在本訴訟法院本可自為調查審認，若因停止訴訟程序，當事人將受延滯之不利益時，仍不宜裁定停止其訴訟程序」（最高法院115年度臺抗字第64號民事裁定意旨參照）。本件上訴人金管處主張：系爭房屋為其出資重建，故其為原始所有權人，詎被上訴人竟於110年11月2日就系爭房屋應有部分2分之1辦理所有權第一次登記，其已向原審法院訴請被上訴人塗銷前開登記，有起訴狀可證（見原審卷第477頁），並由該院以114年度訴字第34號審理中（下稱：「另案訴訟」，下稱該案卷宗為「另案訴訟卷」），則被上訴人就系爭房屋應有部分2分之1有無所有權，為本件請求之先決法律關係，爰聲請停止本件訴訟程序等語（見本院卷第87至88頁），被上訴人則主張：另案訴訟與本案無生裁判矛盾可能，且原審已至言詞辯論程序，上訴人始提出聲請，顯有延滯訴訟情事，故不同意停止訴訟程序等語（見原審卷第469、518頁、本院卷第122頁）。經查：

（一）本件原審法院已於114年5月15日言詞辯論期日，將「被上訴人就系爭房屋，是否有2分之1所有權？」列為兩造爭執事項，並於兩造同意後進行言詞辯論，迄今已逾一年，兩造已有充分之時間與機會，對該爭點舉證並提出攻擊防禦方法，故本院即可自為調查審認該爭點，並據為判決之基礎。

（二）本件係於113年8月26日起訴（見原審卷第13頁收件章），起訴狀並於113年10月間即送達上訴人二人（見原審卷第91、93頁送達證書），然於原審法院114年5月15日言詞辯論終結前二日即114年5月13日，上訴人金管處始提出另案訴訟（見另案訴訟卷第11頁收文章），並於本件原審之言詞辯論期日當庭聲請停止訴訟程序（見原審卷第469頁），被上訴人則當庭表示：恐有延滯訴訟之嫌，不同意

停止訴訟程序等語（見原審卷第469頁），是本件若停止訴訟程序，當事人將受延滯之不利益，故認不宜裁定停止本件訴訟程序。

貳、兩造聲明與陳述要旨

一、被上訴人部分：

（一）被上訴人與訴外人即受告知訴訟人黃得利共有系爭房地，應有部分各2分之1。黃得利與金管處於95年2月3日簽訂使用借貸契約（下稱：「系爭契約」），將系爭房地無償借予金管處管理使用，使用借貸期限為30年。因黃得利簽訂系爭契約未得共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，無從拘束被上訴人。金管處嗣將系爭房地出租予上訴人洪匡毅使用，租賃期間自111年4月1日起至115年3月31日止。上訴人金管處現為系爭房地之間接占有人，上訴人洪匡毅則為直接占有人，上訴人二人無權占有系爭房地，被上訴人爰依民法第767條第1項前段及第821條之規定，請求上訴人二人返還系爭房地（見原審卷第468頁）。原審判決被上訴人勝訴，上訴人提起上訴。

（二）被上訴人並於本院追加起訴，主張金管處將系爭房地出租洪匡毅，每月租金21,333元，按其應有部分2分之1計算，則金管處受有利益，致被上訴人無法使用系爭房地所受之損害為每月10,667元，爰依不當得利及不法管理之法律關係，追加請求自111年4月2日起至114年10月1日止（共42月）共448,014元及利息；暨自114年10月2日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付被上訴人10,667元。

（三）答辯及追加聲明（見本院卷第95、55、345、346頁）：

1、上訴駁回。

2、金管處應另給付被上訴人448,014元，及自追加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10月2日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付被上訴人10,667元。

3、前項給付，被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人部分：

（一）系爭土地原為訴外人邱煦治（即黃得利之祖母）、黃國源共有，應有部分各2分之1。因黃國源早年下南洋而無音訊，由邱煦治實際代管並代理辦理土地登記、保管所有權狀，為黃國源就系爭土地應有部分之管理人。嗣黃得利自邱煦治處繼承系爭土地應有部分2分之1，並成為黃國源就系爭土地在金門之管理人。

（二）系爭房屋早於民國初年所建，屬傳統閩南式建築，年久傾圮、破敗不堪，甚至屋頂屋面均已殘破，已不足以構成建物，經系爭房屋之所有人兼保管人黃得利於94年間，向金管處申請修繕系爭房屋，雙方於95年2月3日訂立系爭契約，約定由黃得利將系爭房地交由上訴人金管處按原貌予以重建或整建，所有費用由金管處負擔，而黃得利須將重建後之房地無償借予金管處管理使用30年，金管處並得自行決定管理使用方式。金管處則基於系爭契約之約定，將修建後之系爭房地出租予上訴人洪匡毅經營民宿，每4年1約。

（三）系爭房屋實為金管處出資重建而原始取得，而系爭契約內容是包括土地、已經破壞之房屋由金管處整修，亦有設定地上權之約定。在雙方承認系爭契約之條件下，系爭契約第4條約定可讓共有人辦理系爭房屋所有權登記。系爭契約實質法律關係，係由金管處出資整修房屋後，取得系爭房地使用權30年，雖形式上為使用借貸，實際上為租賃。

（四）系爭契約簽訂時，系爭房地之所有人仍為黃得利及黃國源，黃得利基於維護祖產之立場，以所有人兼黃國源代理人之身分，與金管處簽訂系爭契約，自屬有效，系爭契約之效力應及於黃國源及其繼承人。而被上訴人稱其係向黃國源之繼承人黃巧燕買受取得，惟未能提出支付價金之任何憑證，其所稱買賣之真實性及合理性，尤有可疑；再者，黃國源早於28年間即已過世，其生有三子二女，子孫眾多，故繼承人顯不只孫女黃巧燕一人，被上訴人取得係

爭房地應有部分2分之1，顯非合法。

（五）又系爭契約之效力及於黃國源及其繼承人，則基於「債權物權化」及「後手權利不得大於前手」之法理，被上訴人主張買受取得系爭房地應有部分2分之1，自亦應受系爭契約效力之拘束。況黃得利與金管處簽訂系爭契約，係為使系爭房屋得以修繕，應係利於共有物之保存行為，依民法第820條第5項所定，黃得利身為共有人，本得單獨為之。

（六）縱認黃得利並無代管之權限，惟其與金管處簽訂系爭契約由金管處修繕系爭房屋之行為，應屬利於全體共有人且不違反傳統金門人維護祖產本意之無因管理行為，依民法第176條之規定，黃國源及其繼承人亦應負擔黃得利與金管處間就系爭契約所生之債務，而負履約之責。

（七）金管處重建系爭房屋共耗資11,191,599元，並非無償使用系爭房屋，工程造價按使用年限30年換算，平均每月花費31,088元，而金管處出租由洪匡毅經營管理民宿，平均每月租金僅21,333元，且依金管處與洪匡毅間之租賃契約，金管處尚須繼續負責系爭房屋之修繕，期滿後並須交還予所有權人，顯見金管處基本上無利益可圖，純粹為保護及維護傳統建築而為之。被上訴人一方面否認系爭契約之效力，一方面又主張要取得重建後系爭房屋之權利，置金管處重建之公益於不論，其行使權利顯違反民法第148條之權利濫用禁止原則及誠信原則。

（八）系爭房屋既為金管處出資重建，被上訴人否認其受系爭契約效力之拘束，則系爭房屋之所有權應屬原始出資建築之金管處所有，金管處已對被上訴人提起另案訴訟，請求塗銷系爭房屋所有權應有部分2分之1之登記。

（九）綜上，被上訴人主張並無理由，上訴聲明及追加之訴答辯聲明（見本院卷第135頁）：

1、原判決廢棄。

2、被上訴人於第一審之訴及第二審追加之訴均駁回。

參、兩造不爭執與爭執事項（見本院卷第369、370頁）

一、不爭執事項：

（一）被上訴人與黃得利目前登記為系爭土地及系爭房屋之所有權人，登記應有部分各2分之1。

（二）黃得利與上訴人金管處於95年2月3日簽訂系爭契約，並依約將系爭房地交付金管處管理、使用，使用借貸期限為30年，金管處並將系爭房地出租予上訴人洪匡毅，租賃期間自111年4月1日起至115年3月31日止。上訴人二人間並就系爭房地接續訂立租賃契約，期間自115年4月1日起至120年3月31日止。

二、爭執事項：

（一）系爭房屋之所有權人為何人？

（二）被上訴人就系爭房地，是否有應有部分2分之1之所有權？

（三）黃得利是否有代管權限而得與金管處簽訂系爭契約？

（四）黃得利與金管處簽訂系爭契約之行為，是否有無因管理規定之適用？

（五）被上訴人本件請求有無理由？是否權利濫用及違反誠信原則？

肆、本院之判斷

一、被上訴人取得系爭房地應有部分2分之1：

（一）按「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。惟通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，因此主張他人間之法律行為係本於通謀虛偽意思表示，就該積極事實之存在，依舉證責任分配法則，自應由主張者一方負舉證責任，不得任意轉換由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思一事負舉證之責」（最高法院109年度臺上字第1437號民事判決意旨參照）。上訴人質疑黃巧燕與黃惠華、被上訴人間就系爭房地應有部分2分之1買賣法律關係之真實性（見本院卷第67頁），無非係以：被上訴人主張係以400萬元左右購買取得系爭房地，市價遠超此數等語（見本院卷第308頁），為其論

據。然上訴人自承：黃國源早年下南洋而無音訊等語（見本院卷第304頁），故縱使確實低於市價，因黃國源或其繼承人黃巧燕遠在南洋異鄉，是否確知系爭房地之現狀及其市場價值（上訴人亦自承：海外僑民對金門地區不動產資訊缺乏等語，見本院卷第67、309頁）？縱使知悉，亦不無可能因越洋管理不便、亟需資金、與中間介紹人之情誼或其他因素，故以低於市價之價格出賣，或半買半送等，且因包括經我國駐外代表處驗證文書在內之相關文件齊備，故金門縣地政局准予登記（見本院土地登記申請資料卷），尚難因價格可能低於市價，即據此斷定黃巧燕出賣系爭房地必然係通謀虛偽意思表示。

（二）況且，就系爭土地應有部分4分之1，黃巧燕係贈與被上訴人，尚非買賣（見本院土地登記申請資料卷第197至203頁土地登記申請書），就黃巧燕移轉登記系爭土地應有部分4分之1予黃惠華之部分，始為買賣（見本院土地登記申請資料卷第167至173頁土地登記申請書），黃惠華嗣後並將該應有部分4分之1贈與被上訴人（見原審卷第61至65頁土地登記申請書），故黃巧燕不無可能基於與中間介紹人之情誼，而半買半送，或刻意以低於市價之價格出賣。此外，上訴人並未就黃巧燕之買賣法律關係確為通謀虛偽意思表示之事實，舉證以實其說，自難主張該買賣關係為通謀虛偽而無效。

（三）上訴人主張：黃國源之繼承人不僅黃巧燕一人，黃巧燕自無權處分出售系爭房地予被上訴人等語，而被上訴則主張依民法第759條之1規定善意取得系爭土地等語（見原審卷第149、156、160頁），經查並無任何證據足以證明黃巧燕尚有其他共同繼承人，且上訴人所提外交部駐印尼代表處函文略以：經函請黃巧燕戶籍所在地東加里曼丹省民政局調閱相關資料，獲復略以：經查詢中央戶政管理系統，黃巧燕之戶籍狀態迄今仍然有效等語（見本院卷第259頁），而上訴人所提對話紀錄（見本院卷第185至189頁，

在第189頁對方稱：「新冠疫情期間死的，準確日期不知道」），其對話之對象身分不明，該對話之對象亦未到庭具結作證並由兩造詢問，所述真偽不明，故該通話紀錄無法推翻前述印尼中央戶政管理系統之生存推定，或證明黃巧燕確於何年月日死亡，自難據為有利於上訴人之依據。

（四）況按「不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力（98年1月23日修正公布同年7月23日施行之民法第759條之1第1項，已增訂『不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利』之保障明文）。如第三人因信賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得即應受推定，此乃土地法第43條規定『依本法所為之登記有絕對效力』之所由設，是以主張非善意者，自應就此事實負其舉證責任」（最高法院99年度臺上字第592號民事判決意旨參照）。查被上訴人所有系爭土地應有部分2分之1，原繼承登記於訴外人黃巧燕一人名下（見原審卷第49頁異動索引、本院土地登記申請資料卷第5至7頁），依上述說明，自應推定登記權利人黃巧燕一人適法有此權利，訴外人黃惠華與被上訴人二人，因信賴該登記，而各受讓取得系爭土地應有部分4分之1權利，黃惠華嗣後復將其應有部分4分之1讓與被上訴人（見本院土地登記申請資料、原審卷第291至302頁之登記資料），依上述說明，均可認信賴該黃巧燕之繼承登記，且該善意取得應受推定，因此，縱使黃巧燕之該繼承登記有何不實，因上訴人並未舉證證明黃惠華、被上訴人二人並非善意，自應認黃惠華與被上訴人二人均係善意取得系爭土地。

（五）至被上訴人是否善意，與被上訴人或其法定代理人黃延福是否知悉黃巧燕之父黃良藝（黃良藝之父母為黃國源、李月昭）、母吳翠暖（見本院土地登記申請資料第135頁證明書）是否尚有其他繼承人，兩者間應無直接關係；蓋

因，即使確有其他繼承人，黃巧燕亦不無可能經由遺產分割協議、遺囑、贈與或因其他共同繼承人均已死亡或因其他原因等，而單獨繼承系爭房地該應有部分2分之1，尚難因黃國源縱或有何其他子孫，即因此斷定黃巧燕單獨為繼承登記必然不實或被上訴人係惡意取得。

（六）再者，上訴人陳稱：「系爭房地另一共有人黃得利…」（見本院卷第61頁），經核與黃得利之同意書稱「民所有並管有之座落金城鎮前水頭段63地號土地及殘存建築物…」（見原審卷第119頁）、上訴人金管處簽呈記載：「黃得利先生前以所有權人兼代管人身分表示同意將該土地及地上殘存建築物…」（見原審卷第371頁）、系爭契約第一條約定「甲方願將所有暨代管…」（見原審卷第23頁）互核相符，雖黃得利並無代管或代理權限（詳如後述），但上訴人及黃得利均肯認系爭房地係黃得利與黃國源或其繼承人所共有者。

（七）又依我國駐外單位驗證之黃巧燕「遺產繼承宣誓書」，經印尼公證官詢問與審閱檢呈文書證據資料，認定黃良藝與吳翠暖均已死亡，婚姻存續中迄今尚生存一位婚生親生子女即為黃巧燕，繼承遺產範圍為全部，排除任何人士為唯一合法繼承所有權人（見原審卷第199、201頁、本院土地登記申請資料卷第41、43頁），黃巧燕並授權出賣系爭房地2分之1（見本院土地登記申請資料卷第139頁經我國駐外單位驗證之授權書），故至少經黃巧燕確認無誤，而依黃得利與被上訴人之協議書（見原審卷第312頁），黃得利與被上訴人各有系爭房屋所有權2分之1，故亦經黃得利確認無誤，從而，被上訴人確實取得系爭房地應有部分2分之1。

（八）綜上所述，被上訴人確實取得系爭房地應有部分2分之1。

二、上訴人金管處與黃得利間之系爭契約效力不及於黃國源及其繼承人，遑論非黃國源繼承人之被上訴人：

（一）按「代理行為須代理人有代理權，並於其代理權限內以本

人名義為意思表示，始直接對本人發生效力，此觀民法第103條第1項之規定自明」（最高法院112年度臺上字第2092號民事判決意旨參照）。上訴人金管處稱：系爭契約為黃得利之「合法有據之代理行為」等語（見原審卷第101頁），然系爭契約係以黃得利自己名義簽署，而非以當時之所有權人黃國源（見原審卷第49頁異動索引）或其繼承人為本人、並由黃得利以代理人名義所簽署者（見原審卷第27頁），依上述說明，自不對黃國源或其繼承人發生效力。

（二）上訴人自承：於訂立系爭契約前，「黃得利表示不知另一土地登記所有權人黃國源之去向及現況」等語（見原審卷第331頁），經核與黃得利到庭具結證稱：黃國源沒有授權伊代為與金管處訂立95年2月3日之系爭契約，因為找不到人等語（見本院卷第204頁）相符，足見無論黃得利是否事實上管理系爭房地，其在法律上並無任何代管或代理之權限。

（三）黃得利另到庭具結證稱：原審卷第123頁之黃國源所有權狀，是父親過世時交給伊的，房子是跟叔公黃國源共有的，叔公找不到人，當時逃難逃到印尼去，流離失所，就一直失聯，說是叫伊等看管，從阿嬤時管到現在；伊不知道黃國源民國幾年幾月過世，伊也是在印尼出生的，當時伊父親在太平洋戰役時逃到印尼去，50年排華才回來的，之前都是阿嬤邱煦治在看管，邱煦治一直在金門等語（見本院卷第204、205頁），故黃國源自早年起即失聯。而黃國源之所有權登記，係邱煦治所申請者，有土地所有權登記申請書（見原審卷第323頁）及土地登記保證書（見原審第324頁）在卷可證，並為上訴人所自承（見本院卷第303頁）。又金門縣地政局函覆本院略以：黃國源之土地所有權狀，經查土地所有權狀發放管理簿，該地號領狀人蓋章欄位印章為「黃振發代」等語（見本院卷第163、165頁）。在黃國源早期即失聯之情形下，應無任何授權黃振

發或黃得利之意思表示，故黃振發及黃得利，是否有權申請或持有黃國源之所有權狀，已屬可疑。

（四）況且，「代為申請」與「保管」所有權狀係屬二事，即使有權代為申請，是否因此當然在法律上有權保管，不無疑義；又「事實上保管」與「法律上有保管權利」，亦屬二事，故事實上保管系爭房地者，未必當然有何法律上之保管權限，事實上保管所有權狀者，亦同；再者，「有權保管所有權狀」與「有權代為出租或出借權狀之土地」，更屬不同。則邱煦治縱使事實上保管系爭房地，其本人或子嗣，並無法因此當然取得法律上之保管權限，而黃振發縱使事實上持有黃國源之所有權狀，其本人或其子黃得利，亦非因此當然在法律上取得保管所有權狀之權利，遑論將該所有權狀之土地及其上房屋出租或出借他人。

（五）按「民法第169條前段所規定之表見代理，必須本人就某種法律行為確有表見之事實，足使第三人就該法律行為信該他人有代理權之情形，始屬相當，倘本人僅將其所有不動產所有權狀及印鑑用章交付他人，既尚難據以臆斷本人之用意何在，則得否徒憑該項單純之交付行為推定本人已有令第三人信該他人有某種法律行為代理權之表見事實存在，非無疑義」（最高法院78年度臺上字第2473號民事判決意旨參照），「本人就他人以其名義與第三人所為之代理行為應負授權人之責任者，須有足使第三人就該法律行為信其有將代理權授與他人之表見事實存在始可，不能徒憑持有他人之身分證件、印章及所有權狀等物品，即推認以本人名義所訂立之契約或其他法律行為，均須由本人負表見代理之授權人責任」（最高法院109年度臺上字第2197號民事判決意旨參照）。查黃得利未必有何保管系爭房地或系爭土地所有權狀之權利，已如前述，且即使其同時持有黃國源之系爭土地所有權狀、身分證以及印章三者，並以黃國源為本人名義訂立系爭契約，依上述說明，亦不構成表見代理，遑論黃得利並未以黃國源為本人之名義，

且僅事實上出示黃國源之土地所有權狀予上訴人金管處，尚無黃國源之印鑑章、身分證件等，故黃國利並無代為出借或出租等權利，此情亦為黃得利與上訴人金管處所明知，故黃得利與上訴人金管處，均係在明知黃得利並無代理及代管權限之情形下，仍自行訂立系爭契約，上訴人金管處於訂立系爭契約而占有系爭房地之始，即為惡意占有，顯難主張系爭契約之效力及於黃國源或其繼承人，遑論非黃國源繼承人之被上訴人。

（六）綜上所述，上訴人金管處與黃得利間之系爭契約效力不及於黃國源及其繼承人，遑論非黃國源繼承人之被上訴人，並未概括承受黃國源或其繼承人之權利義務，更非系爭契約效力所及。

三、上訴人金管處與黃得利間之系爭契約，不得對抗黃國源或其繼承人，遑論非黃國源繼承人之被上訴人：

（一）按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，民法第425條第1項定有明文。因此即使黃得利與上訴人金管處間，就系爭契約確為租賃契約關係，因被上訴人之應有部分並非受讓自黃得利，而係受讓自黃國源之繼承人黃巧燕，故被上訴人並非民法第425條第1項所稱黃得利之「受讓人」，上訴人金管處自難以系爭契約對抗被上訴人，尚無上訴人所稱「債權物權化」之問題。

（二）按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人（最高法院110年度臺上字第2467號、109年度臺上字第2146號民事判決意旨參照），故縱使系爭契約確為租賃契約關係，就系爭契約黃得利自稱代管黃國源應有部分2分之1部分，未經黃國源或其繼承人同意，不得對抗黃國源或其繼承人，遑論非黃國源繼承人之被上訴人。

（三）綜上所述，上訴人金管處不得以其與黃得利間之系爭契約

對抗黃國源或其繼承人、被上訴人而主張有權占有系爭房地，此應為上訴人金管處於訂立系爭契約而占有系爭土地之始所明知者。

四、黃得利訂立系爭契約並非適法管理共有物，對黃國源或其繼承人不生效力，更不拘束非黃國源繼承人之被上訴人：

（一）按「共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之，倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過民法第820條第1項規定，亦難認為該當。查廖**自93年2月起於乙土地鋪設水泥、柏油，用以經營停車場，出租車位並收取租金之事實，為原審所認定。果爾，廖**於乙土地上鋪設水泥、柏油，並以之經營停車場收租，似已改變土地之原有地貌，能否謂係保存行為，且非為自己之用益而占有使用乙土地，進而得認係系爭土地之適法管理行為？自茲疑義」（最高法院114年度臺上字第1288號、106年度臺上字第1000號民事判決意旨參照）。查黃得利與上訴人金管處訂立系爭契約，授權上訴人金管處使用長達30年，並由上訴人金管處與上訴人洪匡毅訂立「金門國家公園傳統建築前水頭35號民宿出租管理契約」（下稱：「系爭租約」，見原審卷第129頁），僅係為特定非共有人之長期用益及占有使用系爭房地，是否確有為全體共有人管理共有物之意思？是否確為適法管理共有物之行為？均屬可疑。

（二）按「共有物之出租或出借，屬共有物之管理行為，依民法第820條第1項規定，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算」（最高法院114年度臺上字第22號民事判決意旨參照），「共有土地之出租，屬共有物管理行為，於民法第820條第1項修正前出租共有土地，應由共有人全體共同為之，部分共有人出租共有土地，對於未同意之共有人不生效力」（最高法院113年度臺上字

第1428號、112年度臺上字第2145號民事判決意旨參照），「參照最高法院74年2月5日第二次民事庭會議決定：未經共有人協議分管之共有物，共有人對於共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分」（最高法院88年度臺上字第3063號、88年度臺上字第796號、86年度臺上字第3461號民事判決意旨參照）。查黃得利並無代理或代管黃國源或其繼承人應有部分2分之1之權限，已如前述，而黃得利無論係以系爭契約出借或出租系爭房地之全部，均未得當時全體共有人之同意，依上述說明，對於未同意之共有人黃國源或其繼承人不生效力。

（三）按「共有物之管理，包括保存、改良及利用等行為。所謂保存，係為防止共有物之滅失、毀損或權利之喪失、限制，以維持現狀之行為」（最高法院114年度臺上字第1288號民事判決意旨參照），因此，共有物之保存目的，僅在於維持現狀；又按「系爭地上物與上開38年間所興建者相比，有變更構造、建材、形狀，且擴增面積將近6倍之情形，上訴人復不能證明系爭地上物為予**派下子孫所共有，難認屬民法第828條第2項準用同法第820條第5項規定之共有物簡易修繕及其他保存行為」（最高法院112年度臺上字第2678號民事裁定意旨參照）。查上訴人金管處主張：其係出資重建並原始取得系爭房屋等語（見本院卷第136頁），故已自認依黃得利所訂之系爭契約，並非「簡易」修繕或僅係為防止共有物之滅失、毀損或權利之喪失、限制，用以維持現狀之保存行為，從而，上訴人金管處主張：依民法第820條第5款規定，得由共有人黃得利一人單獨以系爭契約為系爭房屋之保存行為等語（見原審卷第335頁），並無理由。

（四）綜上所述，黃得利訂立之系爭契約，無論其性質為租賃或

使用借貸，均非適法管理共有物，故對黃國源或其繼承人不生效力，更不拘束非黃國源繼承人之被上訴人，此應為上訴人金管處於訂立系爭契約而占有系爭房地之始所明知者。

五、系爭房屋經上訴人金管處施工後，現仍為被上訴人所有：

（一）系爭房屋於上訴人金管處施工前，仍有部分屋頂及牆垣得以遮風避雨，結構外觀尚未完全消失，此有上訴人所提照片（見本院卷第139、140頁）、金門國家公園計畫範圍建築調查表所附照片（見另案訴訟卷第214、216頁）、修復工作紀錄報告書（見另案卷第261至282頁）在卷可證。又系爭契約第一條關於黃得利願將系爭房地無償借予上訴人金管處管理使用之約定（見原審卷第125頁），已認定系爭房屋之存在，否則無從成為系爭契約之標的，而黃得利之同意書（見原審卷第119頁）、上訴人金管處之簽呈（見原審卷第371頁）及函稿（見原審卷第375頁），均稱系爭房屋為「殘存建築物」，均肯認系爭房屋之存在，故系爭房屋於上訴人金管處施工前，確仍存在。

（二）按「所謂新建，為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者而言。至於建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者，則稱為修建，建築法第9條第1項第1款、第4款規定甚明。依勘驗系爭房屋現場之結果，及第一審共同原告周**之陳述，系爭房屋非新建之房屋，而係就舊房屋予以修建而已，則原所有人即被上訴人未喪失其所有權，上訴人未因新建而取得系爭房屋之所有權」（最高法院87年度臺上字第1936號民事判決參照），「所謂新建，依建築法第9條第1款規定，係指為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者；所謂增建，則指於原建物增加其面積或高度者而言。依上訴人所提出之系爭建物照片，顯示原建物並未全部拆除，尚留有四周之部分牆壁及樑柱。上訴人主張系爭土地上之地上物係被上訴人新建云云，自無

可採」（最高法院86年度臺上字第2575號民事判決意旨參照），因此，祇要既有房屋尚有部分並未拆除，即非「全部拆除」，至多僅為修建或增建，依上述說明，原所有人即未喪失其所有權。

（三）黃得利到庭證稱：「（上訴人金門國家公園管理處、洪匡毅共同訴代李志澄律師在國家公園整修過程，是否有把整個屋頂拆除？牆垣跟樑柱都換新？）答：大概全部拆除」等語（見本院卷第206頁），其使用「大概」之用語，足證並非完全拆除。

（四）依上訴人金管處之地上權設定資料表之評估建議（見原審卷第369頁）、內部簽呈（見原審卷第371頁）、函稿（見原審卷第375頁），均稱擬「修復」而非重建系爭房屋。另依上訴人金管處所提系爭房屋結算驗收證明書所附之結算明細，其中項次Ｂ部分為系爭房屋（見原審卷第387頁），其內容涉及系爭建築本體部分，均係「加作防護」（見原審卷第389頁），就牆壁部分，則為既有牆壁之「牆身灌注」（見原審卷第393頁），而非如「地坪尺二磚斜鋪」部分「敲除仿作」（見原審卷第389頁）之完全重作新建仿作。

（五）依上訴人金管處於另案訴訟所提系爭房屋「金門國家公園委託古厝測繪案成果報告書」，系爭房屋於上訴人金管處修建前，尚非全為所謂「結構性破壞」，尚有許多部分為所謂「非結構性破壞」（見另案訴訟卷第236至249頁）。嗣經修復後，依上訴人金管處於另案訴訟所提「傳統建築修復工作紀錄報告書」，均記載系爭房屋「修復後」（見另案訴訟卷第262至290頁）而非「重建後」之樣貌，且明顯可見系爭房屋之原本建築本體仍然存在，於許多部分均係依既有結構整修，而非完全拆除後予以重建或新建。

（六）依上訴人金管處於另案訴訟所提系爭房屋「工程施工日誌紀錄表」，至少就項次48、49「既有壁體傾斜扶正」（見另案訴訟卷第299、300頁）、項次55「既有壁體重砌」

（見另案訴訟卷第302頁）、項次117「拱仔頭泥塑破損修補」（見另案訴訟卷第321頁）、項次120「木構件保護漆施作」（見另案訴訟卷第322頁）、項次123「簷板線清理、修補」（見另案訴訟卷第322頁）、項次124、125、128、129、130「外牆清理修補化學還原後，表面防護」（見另案訴訟卷第323至325頁）、項次133、135、138「內壁面找平」（見另案訴訟卷第325、326頁）、項次144「石柱清理後，加作防護」、「木構件油漆施作」（見另案訴訟卷第328頁）、項次172、175「花崗石門框整理」（見另案訴訟卷第334、335頁）、項次183、189「花崗石地坪撲面清理」（見另案訴訟卷第337、339頁）、項次190「既有地覆清理後，加作防護」（見另案訴訟卷第339頁）等部分，係以既有部分整修，而非全部拆除後之新建完全仿作。

（七）依上訴人金管處主張其施工依據之88年3月16日內政部臺內營字第8872502號函核定「內政部營建署金門國家公園管理處獎勵補助維護傳統建築風貌實施要點」第一點規定「內政部營建署金門國家公園管理處（以下簡稱本處）依據金門國家公園計畫，鼓勵國家公園區內居民參與保存維護傳統建築風貌，使聚落文化得以永續發展，特訂定本實施要點」（見原審卷第341頁，簡稱：「88年要點」）、上訴人金管處內部簽呈所載「經評估具聚落發展史及戰地歷史文化意義」、「該傳統建築物現存磚雕及泥塑仍細緻優美，陳先生綜上評估建議『具保存價值，待修復』」（見原審卷第371頁）、上訴人金管處函稿記載「經評估該址傳統建築物為兩落大厝加右護龍，雖現況已有毀損情形，惟臨重要景觀，且具水頭發展歷史意義，有修復保存價值」（見原審卷第375頁），則若將系爭房屋完全拆除重建，即為「全新仿真」建築，即減少上述之歷史、文化、藝術等價值，故上訴人金管處應非完全重建或新建系爭房屋。

（八）按「當事人於房屋建築完成前，如約定由一方為他方出資並興建，而依立約當時之情形，可認該一方有由他方原始取得該新建房屋所有權之真意者，非不得由該他方於該新建房屋建築至可遮風蔽雨，成為獨立之不動產物權客體時，原始取得該房屋之所有權，此與出資者係為自己而新建房屋可原始取得所有權者，尚屬有間，且無違物權法定主義」（最高法院113年度臺上字第760號民事判決意旨參照），「依系爭契約之約定及證人吳**、施**之證詞，足認上訴人雖為出資興建系爭建物之人，然其與被上訴人間僅係墊款出資之關係，並無原始取得系爭建物所有權之意思。且上訴人以被上訴人名義申請系爭建物之建築執照及使用執照，並無借名關係存在。系爭建物之所有權，於系爭建物興建完成後，即應歸屬於被上訴人所有，被上訴人於完成系爭建物所有權第一次登記後，自無移轉該所有權登記予上訴人之義務」（最高法院103年度臺上字第1495號民事裁定意旨參照），足見出資興建或新建房屋者，並非當然係基於自己取得該房屋所有權之意思，如有由他人原始取得該房屋所有權之意思者，仍依其意思。查上訴人金管處主張：其出資1,191,599元重建系爭房屋，此等管理事務利於黃國源或其繼承人，應得成立無因管理等語（見本院卷第304頁），縱使為真，其主觀上亦係為黃國源或其繼承人管理事務，而有使黃國源或其繼承人享有因管理所得利益之意思，故縱使上訴人金管處確係重建或新建而非僅修建、增建系爭房屋，亦係為其所稱之無因管理本人即黃國源或其繼承人所新建，而非為自己新建系爭房屋，故仍應由黃國源或其繼承人取得系爭房屋應有部分2分之1，並由被上訴人受讓取得。

（九）綜上所述，系爭房屋於上訴人金管處施工後，尚有部分尚未拆除，並非全部拆除，故上訴人金管處至多僅為修建或增建，依上述說明，原所有人即黃國源或其繼承人，即未喪失其所有權之應有部分。退而言之，即使系爭房屋於上

訴人金管處施工前已不復存在，並由上訴人金管處完全重新建造，因上訴人金管處自承為無因管理，故仍應由黃國源或其繼承人享有管理所得之利益即系爭房屋。無論如何，黃國源或其繼承人均取得系爭房屋應有部分2分之1，並將其出賣予黃惠華與被上訴人。

（十）至於上訴人金管處因施工於系爭房屋，是否因此得依何法律關係向被上訴人作何請求，則屬另一法律問題，尚非本件所得審酌者，併此敘明。

六、黃得利並非適法無因管理黃國源或其繼承人就系爭房地之應有部分，故系爭契約對黃國源或其繼承人不生效力，遑論非黃國源繼承人之被上訴人：

（一）上訴人主張：黃得利係無因管理，無因管理之本人為黃國源或其繼承人，因黃得利係無因管理人，故系爭契約對系爭房地全體所有權人均有效等語（見本院卷第122、200頁）。

（二）按「無因管理行為，因是否利於本人，或違反本人明示或可得推知之意思，而有適法或不適法管理之別；其為不適法之無因管理者，固以本人主張享有因管理所得之利益時，始對於管理人，負擔償還費用，清償債務或賠償損害之義務，此觀民法第176條、第177條規定甚明。且所謂不違反本人可得推知之意思，係指本人雖未明示，惟依當時之情況，客觀上可推測本人具有之意思而言」（最高法院110年度臺上字第607號民事判決意旨參照）。查黃得利證稱：因叔公黃國源失聯，伊家就幫忙看管系爭房屋等語（見本院卷第204頁），是黃得利縱使事實上為黃國源或其繼承人管理系爭房地，至多僅係「看管」而已，亦即防止他人侵入或破壞等，或簡易修繕或其他最低必要之保存行為，然黃得利卻與上訴人金管處訂立長達30年之系爭契約，授權上訴人金管處長期直接或間接占有系爭房地，並由金管處投入千萬元以上施工系爭房屋（見原審卷第385頁上訴人金管處結算驗收證明書），導致如經認定為適法

無因管理，依民法第176條第1項規定，無因管理之本人將來尚可能需償還鉅額之費用及利息，此均非依當時之情況，客觀上可推測本人具有之意思，亦即本人黃國源或其繼承人，應無可能希望他人長期占有、使用、收益系爭房地，並可能於未來負擔鉅額費用及利息，故系爭契約之訂立，顯非黃得利適法無因管理之範圍，故尚難認系爭契約對本人黃國源或其繼承人有何效力，遑論非黃國源繼承人之被上訴人。

（三）按「管理人基於管理意思而管理事務時，應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，且以能通知者為限，應即通知本人，如無急迫情事，應俟本人之指示。若管理事務不利於本人，或違反本人之意思，因屬干預他人事務之行為，除其管理係為本人盡公益上之義務、履行法定扶養義務，或本人之意思違反公序良俗者外，應即停止管理，否則管理人非但不得請求本人償還其所支出之必要或有益費用、清償其所負擔之債務、賠償其之損害，尚且須就本人因此所受之損害負無過失賠償責任」（最高法院110年度臺上字第1191號民事判決意旨參照），「系爭建物雖因納莉風災受損而有修繕必要，然僅為災後重建工作，尚難認有緊急管理之必要，**公司就高達*元之修繕，在無急迫情事，且無不能通知之事由下，未將無因管理之意思通知被上訴人，是亦不得依民法176條無因管理規定，對被上訴人為請求」（最高法院103年度臺上字第2059號民事判決意旨參照）。查系爭房屋縱有何修繕必要，依上述說明，至多僅為系爭房地所有權人往後之重建工作，尚難認有何緊急管理之必要。而黃得利並未依民法第173條第1項規定通知本人黃國源或其繼承人（依最高法院41年臺上字第490號民事判決先例，民法第97條規定適用於意思通知，故黃得利如非因自己之過失而不知居所，仍應依民法第97條規定公示送達該通知），且在無急迫情事之情形下，如無法取得本人黃國源或其繼承

人之指示，應即停止管理，卻訂立系爭契約而由上訴人金管處使用長達30年，自難主張為適法之無因管理。

（四）此外，上訴人無法舉證證明黃得利訂立系爭契約係符合適法無因管理之各項要件，以實其說（見本院卷第121、122頁），自難認黃得利符合適法無因管理之規定，且此應為上訴人金管處於訂立系爭契約而占有系爭土地之始所明知者。

（五）綜上所述，上訴人主張因黃得利之無因管理，故系爭契約對系爭房地全體所有權人均有效等語，並無理由。

七、被上訴人得請求上訴人二人騰空遷讓返還系爭房地：

（一）被上訴人請求上訴人應將系爭房地騰空遷讓返還予全體共有人（見原審卷第467頁），並主張：其請求上訴人二人自系爭房屋遷出，係其請求返還土地之一種方法等語（見本院卷第122頁）。

（二）按「以占有人對物事實管理關係之程度為標準而區分，凡直接對於物有事實上之管理力者，為直接占有；自己不直接占有其物，而對於占有其物之人，本於特定之法律關係有返還請求權，因而對於其物有間接管領力者，為間接占有，且不以一層為限，可發生重疊間接占有」（最高法院114年度臺上字第1618號民事判決意旨參照），「本件上訴人王甲係由上訴人王乙提供而得以居住占用系爭房地，已如前述，參酌民法第941條規定意旨，上訴人王甲為直接占有人，而上訴人王乙則為間接占有人，均為對於系爭房地有管領力之占有人」（最高法院89年度臺上字第2818號民事判決意旨參照）。查兩造不爭執事項第二項為：「黃得利與上訴人金管處於95年2月3日簽訂系爭契約，並依約將系爭房地交付金管處管理、使用，使用借貸期限為30年，金管處並將系爭房地出租予上訴人洪匡毅，租賃期間自111年4月1日起至115年3月31日止。上訴人二人間並就系爭房地接續訂立租賃契約，期間自115年4月1日起至120年3月31日止」（見本院卷第370頁），則上訴人金管處

既以系爭租約將系爭房地出租予上訴人洪匡毅，依上述說明，上訴人金管處為系爭房地之間接占有人，上訴人洪匡毅則為系爭房地之直接占有人。

（三）按「民法第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱之占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內；倘無權占有，係直接占有及間接占有並存時，所有人以直接、間接占有人一併為被告而訴請返還，固非法所不許。惟占有係事實，無權占有者應返還者，乃其所占有之物而已」（最高法院88年度臺上字第1211號、82年度臺上字第1178號民事判決意旨參照）。查系爭房屋係坐落於系爭土地，有系爭房屋登記謄本在卷可稽（見原審卷第253頁），而系爭契約效力不及於被上訴人，亦不得據以對抗被上訴人，已如前述。又上訴人金管處將屬於黃國源或其繼承人之系爭房地出租予上訴人洪匡毅，並未得黃國源或其繼承人之同意，自對黃國源或其繼承人不生效力，更不得對抗並非黃國源繼承人之被上訴人，且上訴人二人於事實審言詞辯論終終結前，均已知被上訴人為系爭房地之所有權人及其本件之請求，均非善意占有系爭房地，故上訴人二人均屬無權占有系爭房地，被上訴人請求騰空遷讓返還，自有理由。

（四）按「民法第821條規定各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人自得按其應有部分請求返還」（最高法院91年度臺上字第607號民事判決意旨參照），被上訴人既為系爭土地共有人之一，自得請求上訴人二人騰空遷讓返還系爭房地予全體共有人，至被上訴人請求之不當得利，則僅能按其應有部分2分之1為請求（詳如後述）。

（五）查縱使上訴人金管處確係重建或新建而非僅修建、增建系爭房屋，亦係為其所稱之無因管理本人即黃國源或其繼承

人新建，而非為自己新建系爭房屋，故仍應由黃國源或其繼承人取得系爭房屋應有部分2分之1，並由被上訴人受讓取得，且系爭契約效力不及於黃國源或其繼承人，亦不得對抗黃國源或其繼承人，遑論非黃國源繼承人之被上訴人，上訴人二人間之租賃契約亦同，故上訴人二人仍均屬無權占有系爭房地，均見所述。況且，即使重建系爭房屋，亦不必然需占有系爭房地，尚難據為主張有權占有系爭房地之正當理由，又即使重建系爭房屋需占有系爭房地，然系爭房屋已於98年間結算驗收完畢（見原審卷第385頁上訴人金管處工程結算驗收證明書），上訴人金管處至少於斯時，已欠缺有權占有系爭房地之正當權源，自應返還。

（六）綜上所述，被上訴人請求上訴人二人騰空遷讓返還系爭房地，為有理由，應予准許。

八、被上訴人請求上訴人返還系爭房地，並未違反誠信原則：

（一）上訴人金管處主張：其花費鉅資重建系爭房屋，具有重大公共利益之性質，故被上訴人行使權利違反民法第148條權利濫用原則及誠信原則等語（見原審卷第101、337頁、本院卷第64至69頁）。

（二）按「民法第148條固規定行使權利不得以損害他人為目的，惟當事人行使權利是否以損害他人為主要目的，除以權利人及義務人雙方利益為衡量依據外，並應考量其等權利義務之社會作用，以具體情事客觀比較而定」（最高法院114年度臺上字第1760號民事判決意旨參照）。查被上訴人請求騰空遷讓返還系爭房地，僅係正當權利之行使，避免系爭房地長期遭他人占有、使用、收益，尚無證據證明其係以損害上訴人二人為主要目的，且被上訴人甫於109年間取得系爭房地之應有部分2分之1（見原審卷第51頁異動索引），尚非明知上訴人二人之占有而長期不行使權利，自難認被上訴人本件起訴為權利濫用或違反誠信原則。

（三）再者，上訴人金管處主張（見原審卷第331頁）其出資施工系爭房屋之依據為88年要點，而該要點第三點規定「前項建築物所有權人或權利人同意將該建築物無償供公眾使用，並經本處同意者，其修復得由本處辦理之」（見原審卷第343頁），並自承：「修復之建築則須提供公用」（見原審卷第331頁）。又上訴人金管處內部簽呈記載：「經評估具聚落發展史及戰地歷史文化意義」、「該傳統建築物現存磚雕及泥塑仍細緻優美，陳先生綜上評估建議『具保存價值，待修復』」（見原審卷第371頁）、其函稿記載：「經評估該址傳統建築物為兩落大厝加右護龍，雖現況已有毀損情形，惟臨重要景觀，且具水頭發展歷史意義，有修復保存價值」（見原審卷第375頁），則上訴人金管處修復系爭房屋，應基於歷史、文化、藝術、教育等目的，尤其應「無償供公眾使用」，始符動用千萬以上公帑之合法正當理由。

（四）此外，系爭契約第二條約定：「於本約期間，乙方（按：指上訴人金管處）得依相關法令就本約標的自行決定管理使用之方式，並得開放供不特定人參觀或提供為解說展示或遊憩服務使用，甲方不得異議」（見原審卷第23頁），故依此部分約定及上訴人金管處之法定職責，上訴人金管處應照顧不特定多數人參觀、遊憩系爭房地之權益，然上訴人金管處將系爭房地長期持續出租予民宿業者，用以經營民宿營利，致一般不特定多數人，無從於購買基本維持費用（如清潔管理費等）之門票後，即可進入參觀、遊憩，更無從經由系爭契約所稱之「解說展示」瞭解系爭房地之文史藝術等，用以豐富人文素養，反需向特定民宿業者支付高昂之住宿費用，始有可能進入系爭房地，而資力不足以負擔該住宿費用者，或少數訂房消費者已將房間全數訂購完畢時，即無機會入內參觀、遊憩，甚至業已支付民宿業者租金而得以入內之房客，仍未必能參觀、欣賞系爭房屋全貌之文史藝術之美，蓋因其他房間可能仍有其他

房客占用之故；故上訴人金管處並非將系爭房地無償（至多僅酌收最低必要之清潔維護費用等）供公眾使用，以使不特定多數人均得入內參觀、遊憩，顯不符合88年要點所稱之「無償供公眾使用」，上訴人金管處復自承其向上訴人洪匡毅所收取之租金，與其已支出之工程費用顯不相當（見原審卷第333頁），故其公益程度與社會作用應屬有限。

（五）至被上訴人金管處所提其於98年3月18日核定之「金門國家公園傳統建築活化利用原則」（下稱：「98年原則」，見原審卷第359、361頁），則係系爭契約訂立後之規定，尚非95年2月3日系爭契約之辦理依據，且由上述可知，98年原則將88年要點之「無償供公眾使用」修正為出租予業者營利，使不特定多數人無法無償使用耗費鉅額公帑修建之成果，未必當然符合公益，故於系爭房地所有權人之被上訴人出面主張行使權利並提起本件訴訟後，上訴人金管處於115年3月20日將系爭房地繼續出租（見本院卷第249至258頁民宿出租管理契約，承租人亦為上訴人洪匡毅），即使有何公益性質，程度亦屬有限。

（六）上訴人金管處未經法定徵收程序，即在未經系爭房地全體所有權人同意之情形下，長期占有使用系爭房地，即使上訴人金管處符合公益用途，尚且未必能主張被上訴人提起本件訴訟係違反誠信原則，遑論其施工並出租系爭房地之公益程度有限，已如前述，故被上訴人請求上訴人二人騰空遷讓返還系爭房地，顯無違背誠信原則或權利濫用可言。

九、被上訴人得請求上訴人金管處交付所收取之租金：

（一）被上訴人依不當得利及不法管理之規定，向上訴人金管處請求所得之租金，並請求法院擇一為有利判決（見本院卷第340頁）。

（二）按「無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非

以請求人主觀上所受之損害為斷」（最高法院104年度臺上字第1090、715號民事判決意旨參照）。查上訴人金管處於訂立系爭契約占有系爭房地之始，即為惡意無權占有，已如前述。退而言之，至遲仍於109年間黃惠華與被上訴人並非以繼承關係取得系爭房地之應有部分時，即已明知系爭房地另2分之1應有部分所有權人為何人且非下落不明，非但並未主動徵詢以取得黃惠華與被上訴人之同意，經被上訴人反映與陳情（該反映與陳情，見另案訴訟卷第99頁上訴人金管處對於監察院函詢之說明）後，明知被上訴人反對上訴人金管處占有、使用、收益系爭房地，仍繼續惡意無權占有系爭房地，並於111年4月1日以系爭租約將系爭房地出租予上訴人洪匡毅，期間為111年4月1日至115年3月31日（見原審卷第129至135頁），再於本件訴訟繫屬中之115年3月20日，將系爭房地接續出租予上訴人洪匡毅，期間為115年4月1日至120年3月31日，並得續約至124年11月30日（見本院卷第249至258頁民宿出租管理契約），自屬無法律上之原因而受利益，依上述說明，即應返還客觀上所受相當於租金之利益。

（三）查系爭租約（見原審卷第129頁）及續租之新約（見本院卷第350頁）之年租金均為256,000元，其租金計算方式，土地年租金為申報地價百分之5乘以使用面積，房屋年租金為房屋造價百分之2乘以出租面積或房屋面積（見原審卷第361頁、本院卷第365頁之計算標準），衡諸系爭房地鄰近兩岸小三通之水頭碼頭及金門縣之行政中心金城鎮（見本院卷第263至271頁系爭房地民宿業者資料及地圖），則被上訴人依其應有部分2分之1，請求上訴人金管處給付以上開年租金2分之1計算之不當得利，尚非過高，且確為上訴人金管處客觀上所受之利益，自應准許。

（四）綜上所述，被上訴人於本院追加請求上訴人金管處給付所收取111年4月2日起至114年10月1日共42個月租金之半即448,014元，及自民事追加起訴狀繕本送達（上訴人金管處

係於114年10月2日收文，見本院卷第245頁上訴人金管處之收文章）翌日即114年10月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並請求自114年10月2日起至返還系爭房地之日止，按月給付10,667元（每月租金21,333元之半，元以下4捨5入），為有理由，應予准許，爰判決如主文第二項所示。被上訴人依不當得利及不法管理之規定，請求本院擇一為有利判決，已如前述，本院既依不當得利之規定准被上訴人此部分請求，則不另論述不法管理之部分，併此敘明。

伍、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人二人騰空遷讓返還系爭房地予被上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並准供擔保假執行及免為假執行，經核於法並無違誤。上訴意旨，指摘原判決不當，請求廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人追加請求上訴人金管處給付448,014元，及自民事追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自114年10月2日起至交還系爭房地之日止，按月給付10,667元，為有理由，應予准許。

陸、被上訴人追加起訴部分，其陳明願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第55頁），故就本判決主文第二項部分，依民事訴訟法第463條準用同法第390條第2項規定，宣告被上訴人得供擔保而為假執行（依民事訴訟法第463條準用同法第389條第2項規定，合併計算數項訴訟標的之價額、金額，已逾同法第389條第1項第5款之50萬元，故不得依職權宣告假執行），並準用同法第392條第2項規定，宣告上訴人金管處得預供擔保免為假執行。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及舉證，經核與判決結果均不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

捌、據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人追加之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第390條第2項、

第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　許志龍

法　官　伍偉華

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　鍾雅婷