

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第288號

原告 國防部軍備局

法定代理人 林文祥

訴訟代理人 呂冠霖

郭羿巖

陳仲源

萬慶鴻

被告 趙興蓉

王桂珍

張業玲

奉英

黃元娥

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月18日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告趙興蓉應將門牌號碼新竹市○○路○○○號房號A14、A15之房屋遷讓返還予原告，並應給付原告新臺幣壹萬零柒佰零陸元，及自民國一一二年六月十八日起至返還上開房屋予原告之日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一二年六月十八日起至返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣捌佰玖拾貳元。

二、被告王桂珍應將門牌號碼新竹市○○路○○○號房號A10、A18之房屋遷讓返還予原告，並應給付原告新臺幣壹萬零柒佰零陸元，及自民國一一二年六月十八日起至返還上開房屋予原告之日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一二年六月十八日起至返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣捌佰玖拾貳元。

三、被告張業玲應將門牌號碼新竹市○○路○○○號房號C14、C17之房屋遷讓返還予原告，並應給付原告新臺幣壹萬零柒佰

01 零陸元，及自民國一一二年六月十八日起至返還上開房屋予
02 原告之日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一二
03 年六月十八日起至返還上開房屋予原告之日止，按月給付原
04 告新臺幣捌佰玖拾貳元。

05 四、被告奉英應將門牌號碼新竹市○○路○○○號房號B08、B09
06 之房屋遷讓返還予原告，並應給付原告新臺幣壹萬零柒佰零
07 陸元，及自民國一一二年六月十八日起至返還上開房屋予原
08 告之日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一二年
09 六月十八日起至返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告
10 新臺幣捌佰玖拾貳元。

11 五、被告黃元娥應將門牌號碼新竹市○○路○○○號房號B16、B
12 18之房屋遷讓返還予原告，並應給付原告新臺幣壹萬零柒佰
13 零陸元，及自民國一一二年六月十八日起至返還上開房屋予
14 原告之日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一一二
15 年六月十八日起至返還上開房屋予原告之日止，按月給付原
16 告新臺幣捌佰玖拾貳元。

17 六、原告其餘之訴駁回。

18 七、訴訟費用由被告負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面：

21 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
22 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
23 其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至
24 前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172
25 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之
26 聲明，而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟
27 法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明
28 文。查本件原告之法定代理人原為吳慶昌，嗣於訴訟進行中
29 變更為林文祥，經其具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴
30 訟狀可稽（本院卷第164頁），經核於法尚無不合，應予准
31 許。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法255條
03 第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時，其訴之聲明
04 原為：「(一)被告趙興蓉應將坐落在新竹市○○段0000地
05 號，不動產編號B0012151，門牌號碼為010號，房號為A14、
06 A15號之房屋遷讓返還予原告；並應給付原告自起訴狀繕本
07 送達之日回溯一年內所獲之不當得利計新臺幣（下同）48,1
08 14元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋日止，按月賠
09 償原告相當於租金之損害4,012元，並自起訴狀繕本送達翌
10 日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按年息5%計算之利
11 息。(二)被告王桂珍應將坐落在新竹市○○段0000地號，不
12 動產編號B0012151，門牌號碼為010號，房號為A10、A18號
13 之房屋遷讓返還予原告；並應給付原告自起訴狀繕本送達之
14 日回溯一年內所獲之不當得利計48,114元，及自起訴狀繕本
15 送達翌日起至遷讓房屋日止，按月賠償原告相當於租金之損
16 害4,012元，並自起訴狀繕本送達翌日起至被告遷讓返還系
17 爭房屋之日止，按年息5%計算之利息。(三)被告張業玲應將
18 坐落在新竹市○○段0000地號，不動產編號B0012151，門牌
19 號碼為010號，房號為C14、C17號之房屋遷讓返還予原告；
20 並應給付原告自起訴狀繕本送達之日回溯一年內所獲之不當
21 得利計48,114元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋日
22 止，按月賠償原告相當於租金之損害4,012元，並自起訴狀
23 繕本送達翌日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按年息5%
24 計算之利息。(四)被告奉英應將坐落在新竹市○○段0000地
25 號，不動產編號B0012151，門牌號碼為010號，房號為B08、
26 B09號之房屋遷讓返還予原告；並應給付原告自起訴狀繕本
27 送達之日回溯一年內所獲之不當得利計48,114元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至遷讓房屋日止，按月賠償原告相當於租
29 金之損害4,012元，並自起訴狀繕本送達翌日起至被告遷讓
30 返還系爭房屋之日止，按年息5%計算之利息。(五)被告黃元
31 娥應將坐落在新竹市○○段0000地號，不動產編號B001215

01 1，門牌號碼為010號，房號為B16、B18之房屋遷讓返還予原
02 告；並應給付原告自起訴狀繕本送達之日回溯一年內所獲之
03 不當得利計48,114元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房
04 屋日止，按月賠償原告相當於租金之損害4,012元，並自起
05 訴狀繕本送達翌日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按年
06 息5%計算之利息。」（見本院卷第5至6頁），嗣於112年7月
07 4日具狀將上開聲明關於每位被告自起訴狀繕本送達之日回
08 溯一年內所獲之不當得利金額，均變更為33,984元，並將每
09 位被告按月應賠償原告相當於租金之損害，均變更為2,832
10 元（見本院卷第40至41頁）。原告上開所為變更，核屬減縮
11 應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，尚無不合，應予准
12 許。

13 三、被告五人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，爰依原告
14 之聲請由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：緣坐落新竹市○○段0000地號土地（下稱系爭土
17 地）為中華民國所有，原告為其管理機關，系爭土地上之門
18 牌號碼新竹市○○路000號未辦保存登記建物（不動產編號B
19 0012151）即湳雅國軍單身退員宿舍（下稱系爭宿舍）則為
20 原告所有，陸軍後勤指揮部為其管理機關。系爭宿舍係依國
21 軍單身退員宿舍管理作業規定（下稱系爭作業規定）配住予
22 國軍單身退員即借用予退役軍、士官居住使用之宿舍。被告
23 五人均為退員之遺孀，且不符合系爭作業規定第3點第1項第
24 2款所定之退除役後支領退休俸、生活補助費、贍養金，且
25 無直系親屬在台之單身軍、士官人員，亦無向原告借用宿
26 舍，且系爭作業規定第1點第1款，即明定國軍單身退員宿舍
27 借用之目的，旨在安頓歷年住留營區無依(眷)之單身退伍人
28 員，特在現行法定退除權益外，調騰若干營舍，集中居住，
29 以資照顧，係過渡、階段性因應措施，非屬被告等人之居住
30 權，故應依國軍單身退員宿舍管理策進作法及違規占住人員
31 處理原則（下稱系爭處理原則）第5點第3項第2款規定，於

符合該款所列情形者始得以暫時留住，然被告五人均非上開款項所列得以暫時留住人員，原告已分別對被告五人公告並寄發存證信函，請其於111年6月30日前搬離系爭宿舍，卻遭被告五人置之不理，被告趙興蓉迄今仍無權占用系爭宿舍房號A14、A15（面積合計22.42平方公尺）、被告王桂珍占用系爭宿舍房號A10、A18（面積合計22.42平方公尺）、被告張業玲占用系爭宿舍房號C14、C17（面積合計22.42平方公尺）、被告奉英占用系爭宿舍房號B08、B09（面積合計22.42平方公尺）、被告黃元娥占用系爭宿舍房號B16、B18（面積合計22.42平方公尺），爰依民法第767條第1項規定，請求被告等人遷讓返還其所占用之宿舍。另被告五人無權占用系爭宿舍，自系爭宿舍步行約10分鐘可至大潤發新竹滿雅店，鄰近國軍桃園總醫院新竹分院、樹林頭觀光夜市、新竹○○○○○○○○、光華國中，生活機能甚佳，交通亦甚便利，以系爭土地及系爭宿舍之申報價額年息10%計算租金為適當，爰依民法第179條規定，請求被告五人給付自起訴狀繕本送達之日回溯一年內所獲之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告返還系爭宿舍之日止，以每月相當於租金之不當得利。並聲明：（一）被告趙興蓉應將系爭宿舍房號A14、A15之房屋遷讓返還予原告；並應給付原告自起訴狀繕本送達之日回溯一年內所獲之不當得利33,984元，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按年息5%計算之利息。暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋日止，按月賠償原告相當於租金之損害2,832元。（二）被告王桂珍應將系爭宿舍房號A10、A18之房屋遷讓返還予原告；並應給付原告自起訴狀繕本送達之日回溯一年內所獲之不當得利33,984元，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按年息5%計算之利息。暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋日止，按月賠償原告相當於租金之損害2,832元。（三）被告張業玲應將系爭宿舍房號C14、C17之房屋遷讓返還予原告；並應給付原告自起訴狀繕本送達之日回溯一

01 年內所獲之不當得利33,984元，及自起訴狀繕本送達翌日起
02 至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按年息5%計算之利息。暨
03 自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋日止，按月賠償原告相
04 當於租金之損害2,832元。(四)被告奉英應將系爭宿舍房號B
05 08、B09之房屋遷讓返還予原告；並應給付原告自起訴狀繕
06 本送達之日回溯一年內所獲之不當得利33,984元，及自起訴
07 狀繕本送達翌日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按年息
08 5%計算之利息。暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋日
09 止，按月賠償原告相當於租金之損害2,832元。(五)被告黃
10 元娥應將系爭宿舍房號B16、B18之房屋遷讓返還予原告；並
11 應給付原告自起訴狀繕本送達之日回溯一年內所獲之不當得
12 利33,984元，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告遷讓返還系
13 爭房屋之日止，按年息5%計算之利息。暨自起訴狀繕本送達
14 翌日起至遷讓房屋日止，按月賠償原告相當於租金之損害2,
15 832元。

16 二、被告五人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出
17 書狀作何聲明或陳述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
21 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。經查，原
22 告主張系爭土地為中華民國所有，其為系爭土地及系爭宿舍
23 之管理機關，且被告趙興蓉仍居住在房號A14、A15、被告王
24 桂珍居住在房號A10、A18、被告張業玲居住在房號C14、C1
25 7、被告奉英居住在房號B08、B09、被告黃元娥居住在房號B
26 16、B18內，業據其提出新竹市○○段0000地號土地登記謄
27 本、系爭處理原則、存證信函、張貼公告照片、系爭宿舍11
28 1年度課稅明細及房屋稅籍證明、系爭宿舍房建物清冊、系
29 爭宿舍現場照片等件為證（見本院卷第53至74頁、第112至1
30 22頁、第138頁），並經本院依職權向新竹市稅務局調取系
31 爭宿舍房屋稅籍證明在卷供參（見本院卷第104至105頁），

01 經核與原告所述相符。而被告已於相當時期受合法之通知，
02 而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，本院
03 綜合上開事證認與原告主張各節相符，堪認原告主張之事實
04 為真。又原告主張被告五人非系爭作業規定第3點第1項第2
05 款所定之退除役後支領退休俸、生活補助費、贍養金，且無
06 直系親屬在台之單身軍、士官人員等語，由上開規定可知原
07 告之系爭宿舍，係依使用借貸關係，提供予單身退伍人員借
08 住之宿舍，且借住之退伍人員於結婚時，即無繼續占用系爭
09 宿舍之權利，亦不得私自將其配偶、眷屬安置於系爭宿舍甚
10 明。查被告五人均為退員之配偶，且退員均已死亡等情，有
11 被告之戶籍謄本及陸軍步兵第206旅列管新竹市「湳雅退
12 舍」排占人員名冊附卷可稽（見本院卷第47至52頁），是原
13 告主張被告五人無權占用系爭宿舍，依民法第767條第1項前
14 段規定，請求被告五人應分別將其所占用之宿舍房號遷讓返
15 還原告，洵屬有據，應予准許。

16 （二）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求
18 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
19 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
20 為度，非以請求人所受損害若干為準。又無權占有他人土
21 地，可獲致相當於租金之利益為社會通常之觀念，亦有最高
22 法院61年度台上字第1695號裁判意旨可資參照。是無權占用
23 他人房地，致房地所有權人無法使用房地而受有損害，房地
24 所有權人自可依上開規定，請求無權占用之人給付占用期間
25 相當於租金之不當得利金額。準此，被告五人無正當權源占
26 有系爭宿舍之面積各為22.42平方公尺，既經本院認定如
27 前，依前揭說明，自屬獲有相當於使用系爭宿舍租金之不當
28 得利，並致原告受有不能管理使用系爭宿舍之損害，則原告
29 依不當得利法律關係，請求被告五人就其分別占有使用之系
30 爭宿舍返還相當於租金之利益，洵屬有據。

31 （三）再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總

01 價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；而土地法
02 第97條規定之土地價額，係指法定地價而言，法定地價係指
03 申報地價；建築改良物之價值，由該管直轄市或縣（市）地
04 政機關於規定地價時同時估定之，亦為土地法施行法第25
05 條、土地法第148條、第161條所明定。惟此年息10%為限，
06 乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必
07 須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商
08 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關
09 係及社會感情等情事以為決定之（最高法院46年台上字第85
10 5號、68年台上字第3071號判例意旨參照）。查系爭土地申
11 報地價為每平方公尺13,778元，原告權利範圍全部，有土地
12 登記謄本在卷可佐（見本院卷第73頁），然系爭宿舍之各房
13 號隔局均相同，且有4層樓，該4層樓之每間房號均同樣使用
14 上開22.42平方公尺土地，故認被告各別使用系爭土地之利
15 益應按申報地價除以4計算，亦即被告占用系爭土地之利益
16 應以每平方公尺3,445元（計算式：13,778元÷4=3,445元，
17 元以下四捨五入）。另系爭宿舍總面積為2,071平方公尺
18 （計算式：517.75平方公尺×4層樓=2,071平方公尺），課稅
19 現值為9,348,000元（計算式：2,337,000元×4層樓=9,348,0
20 00元），亦有新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書在卷可佐
21 （見本院卷第104至105頁），其每平方公尺單價即為4,514元
22 （計算式：9,348,000元÷2,071平方公尺=4,514元）；另參
23 系爭宿舍屋齡約44年（見本院卷第168頁），周邊有大潤發
24 新竹湳雅店、國軍桃園總醫院新竹分院、樹林頭觀光夜市、
25 新竹○○○○○○○○、光華國中、68快速道路、武陵路高
26 架橋，生活機能尚屬健全等情，有Google Map網頁影本附卷
27 可參（見本院卷第174頁），本院審酌上情及審酌被告占有情
28 形等一切情狀，認本件被告就使用系爭土地及系爭宿舍所受
29 相當於租金利益之不當得利，以系爭房屋課稅現值金額及坐
30 落之系爭土地申報地價年息之6%為適當，原告主張應以占用
31 土地及宿舍價值之10%計算，稍嫌過高。是依此標準計算，

原告主張被告應各別自起訴狀繕本送達日即112年6月17日（被告五人均於112年6月7日寄存送達，於同年月00日生送達之效力）回溯一年之相當於租金之不當得利得金額為10,706元【計算式：（3,445元+4,514元）×22.42平方公尺×6%=10,706元】，另原告主張被告應各別自起訴狀繕本送達翌日即112年6月18日起至遷讓返還系爭宿舍之日止，按月應各別給付原告之不當得利金額則為892元【計算式：（3,445元+4,514元）×22.42平方公尺×6%÷12=892元】，原告請求超過上開數額部分，即屬無據。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件不當得利債務，核屬無確定期限，原告就請求回溯一年相當於租金之不當得利部分，並請求被告給付及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月18日起至遷讓返還房屋之日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，規定請求被告趙興蓉自系爭宿舍房號A14、A15（面積合計22.42平方公尺）、被告王桂珍自系爭宿舍房號A10、A18（面積合計22.42平方公尺）、被告張業玲自系爭宿舍房號C14、C17（面積合計22.42平方公尺）、被告奉英自系爭宿舍房號B08、B09（面積合計22.42平方公尺）、被告黃元娥自系爭宿舍房號B16、B18（面積合計22.42平方公尺）遷讓返還予原告，及依民法第179條規定，請求被告五人各給付10,706元，及自112年6月18日起至遷讓返還系爭宿舍之日止，按年息5%計算之利息，並自112年6月18日起至遷讓返還系爭宿舍之日止，按月應各別給付原告892元，為有理由，應予准許；逾此部分

01 之請求，則無理由，應予駁回。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌原告敗
03 訴部分，僅為相當於租金不當得利之附帶請求，該部分未徵
04 裁判費，故認訴訟費用仍應由被告負擔。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
06 民事第二庭法 官 楊明箴

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
11 書記官 郭家慧