臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3664號

原　　告　國防部政治作戰局

000000000000000000

法定代理人　陳育琳

原　　告　財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

共　　同

訴訟代理人　林志宏律師

被　　告　劉光華

居臺北市○○區○○路0段00巷00○0號0樓

000000000000000000

訴訟代理人　楊淑琍律師

被　　告　楊俊琴

（應受送達處所不明）

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告劉光華應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地，其上如附圖即臺中市雅潭地政事務所鑑測日期民國114年2月25日土地複丈成果圖所示編號A1、A2、A3部分，面積依序為87.17平方公尺、0.06平方公尺、0.07平方公尺之門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號建物；編號C1、C2、C3部分，面積依序為6.17平方公尺、0.59平方公尺、0.36平方公尺之鐵皮雨遮；編號D2、A2部分，面積依序為0.31平方公尺、0.06平方公尺之圍牆；編號E、A3部分，面積依序為0.99平方公尺、0.07平方公尺之圍牆均拆除，並將前開部分土地騰空遷

讓返還予原告國防部政治作戰局。

二、被告劉光華應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地，其上如第一項附圖所示編號D1部分，面積0.44平方公尺之圍牆拆除，並將該部分土地、同地號土地編號B1部分、面積20.95平方公尺，及同段37地號土地，其上如第一項附圖所示編號B4部分、面積0.24平方公尺之土地騰空遷讓返還予原告財政部國有財產署。

三、被告楊俊琴應自本判決主文第一、二項所示之土地及地上物(包含門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號建物、鐵皮雨遮及圍牆等)遷出。

四、被告劉光華應給付原告國防部政治作戰局新臺幣六萬五千七百六十七元，及自民國113年12月19日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告國防部政治作戰局新臺幣一千零九十六元。

五、被告劉光華應給付原告財政部國有財產署新臺幣八千六百五十六元，及自民國113年12月19日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付原告財政部國有財產署新臺幣一百四十四元。

六、訴訟費用由被告劉光華負擔十分之九，餘由被告楊俊琴負擔。

七、本判決第一、四項於原告國防部政治作戰局以新臺幣七十萬三千零八十元為被告劉光華供擔保後，得假執行；但被告劉光華如以新臺幣二百十萬九千二百三十九元為原告國防部政治作戰局預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第二、五項於原告財政部國有財產署以新臺幣九萬二千五百八十九元為被告劉光華供擔保後，得假執行；但被告劉光華如以新臺幣二十七萬七千七百六十八元為原告財政部國有財產署預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第三項於原告國防部政治作戰局以新臺幣六十七萬九千二百七十二元，原告財政部國有財產署以新臺幣八萬九千四百零四元分別為被告楊俊琴供擔保後，各得假執行；但被

告楊俊琴如分別以新臺幣二百零三萬七千八百十六元、新臺幣二十六萬八千二百十二元為原告國防部政治作戰局、財政部國有財產署預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告國防部政治作戰局(下稱政戰局)、財政部國有財產署(下稱國產署)起訴時原分別請求：「一、被告劉光華應將坐落臺中市○○區○○段00○00○00地號土地(以下合稱系爭土地，單獨敘述時各稱33地號土地、35地號土地、37地號土地)上，門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號之房屋及庭院圍牆(下稱系爭房屋)拆除騰空，並將占用35地號土地返還予原告政戰局，將占用有33、37地號土地返還予國產署。二、被告楊俊琴應自前項所示之地上物及土地遷出。三、被告劉光華應給付原告政戰局新臺幣(下同)64,806元，及自民國113年12月19日起至依第1項聲明返還占有35地號土地予原告政戰局之日止，按月給付原告政戰局1,080元；另應給付原告國產署8,672元，及自113年12月19日起至依第1項聲明返還占有33、37地號土地予原告國產署之日止，按月給付原告國產署144元。四、願供擔保請准宣告假執行。」等情(參見本院卷第1宗第9、10頁)。嗣原告於114年3月31日具狀更正聲明為：「一、被告劉光華應將如附圖【即臺中市雅潭地政事務所(下稱雅潭地政所)鑑測日期114年2月25日土地複丈成果圖】所示，編號A1、A2、A3坐落35地號土地上，面積依序為87.17平方公尺、0.06平方公尺、0.07平方公尺之建物(下稱系爭建物)，編號C1、C2、C3坐落同上地號土地上，面積依序為6.17平方公尺，0.59平方公尺、0.36平方公尺之鐵皮雨遮，編號D2、A2坐落同上地號土地上，面積依序

為0.31平方公尺、0.06平方公尺之圍牆，編號E、A3，坐落同上地號土地上，面積依序為0.99平方公尺、0.07平方公尺之圍牆(上開建物、鐵皮雨遮及圍牆，下合稱系爭地上物)，均拆除騰空，並將所占有編號A1、A2、A3、B2、B3、C1、C2、C3、D2、E之同上地號土地，返還予原告政戰局。二、被告劉光華應將如附圖所示，編號D1即坐落33地號土地上，面積0.44平方公尺之圍牆拆除騰空，並將所占有編號B1、D1之同上地號土地，及編號B4之37地號土地，返還予原告國產署。三、被告楊俊琴應自第1、2項聲明所示之地上物及土地遷出。四、被告劉光華應給付原告政戰局65,767元，及自113年12月19日起至返還第1項聲明所示土地之日止，按月給付原告政戰局1,096元；另應給付原告國產署8,656元，及自113年12月19日起至返還第2項聲明所示土地之日止，按月給付原告國產署144元。五、願供擔保請准宣告假執行。」等情，有該日民事準備書一狀可憑(參見本院卷第1宗第215、216頁)。本院審酌原告上開更正請求，其訴訟標的法律關係及請求之原因事實均未變更，更正後聲明第1至3項係配合地政機關複丈後依其測量結果而為更正，屬補充事實上或法律上之陳述；而更正後訴之聲明第4項，原告政戰局部分係增加請求金額，原告國產署部分係減少請求金額，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，均非訴之變更或追加，毋庸徵得被告2人同意，依首揭法條規定，均無不合，應予准許，先予敘明。

二、又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，民事訴訟法第182條第1項固有明文，惟法條既明定「得」以裁定停止訴訟程序，則應否裁定停止訴訟程序，法院本有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止(參見最高法院89年度台抗字第234號民事裁定意旨)。且所謂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，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他

訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止(參見最高法院101年度台抗字第224號民事裁判意旨)。被告劉光華雖先後多次於114年1月8日、114年1月15日及114年4月14日具狀聲請裁定停止本件訴訟程序，無非係以其於113年10月4日向雅潭地政所以時效取得為原因申請登記地上權遭駁回，乃於113年11月27日以請求確認時效取得地上權登記請求權存在為由提起訴訟，目前繫屬在本院豐原簡易庭以113年度豐簡字第963號審理中(下稱另案訴訟)，認為另案訴訟之法律關係是否成立，屬於本件訴訟之先決問題，即有等待另案訴訟審理終結之必要，而依前揭民事訴訟法第182條第1項規定聲請裁定停止本件訴訟程序乙節，並提出另案訴訟開庭通知書及民事起訴狀影本為憑(參見本院卷第1宗第89至91頁)。惟本院認為被告劉光華向法院訴請確認地上權登記請求權是否存在，與原告2人在本件訴訟請求拆屋還地係屬2事，縱令被告劉光華此部分抗辯有理由，經法院判決認定其就系爭土地之地上權登記請求權存在，並經勝訴確定，在地政機關准許登記為地上權人以前，基於物權法定原則，亦無法直接發生其為系爭土地之地上權人之法律效果(因另案訴訟為確認訴訟，非形成訴訟，欠缺對世之形成效力)，故被告劉光華仍無從主張依地上權登記請求權存在已取得地上權人身分。況被告劉光華是否得因時效取得而得申請登記為地上權人，尚屬未定，需待另案訴訟判決確定始可知悉，是兩造間在另案訴訟之爭點並非本件訴訟之先決問題，即與前揭民法第182條第1項規定之要件不合，且本件訴訟亦已達於可為終局裁判之程度，為避免延滯訴訟，致兩造受有訴訟之不利益，本件尚無裁定停止訴訟程序之必要，被告劉光華此部分聲請於法不合，不應准許。

三、另民事訴訟法第196條規定：「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之(第1項)。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回

之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同(第2項)。」。本件訴訟係於114年5月12日諭知言詞辯論終結，並訂於114年6月30日宣示判決，而被告劉光華於言詞辯論終結後即114年5月14日具狀主張眷改條例為民法第767條第1項規定之特別規定，應優先適用云云，有該日民事答辯述意見二狀為憑(參見本院卷第2宗第165頁以下)。本院審酌被告劉光華就上開法律適用是否具有特別法與普通法關係之抗辯，屬於言詞辯論終結後始提出之新攻擊防禦方法(法律見解部分)，而被告劉光華在本件訴訟既已委任律師為訴訟代理人，上開新攻擊防禦方法亦非無法在言詞辯論終結前提出，則被告劉光華顯然違反前揭民事訴訟法第196條第1項適時提出攻擊防禦方法之規定，而有意圖延滯訴訟之嫌，有礙本件訴訟之終結，且因上開新攻擊防禦方法係於言詞辯論終結後始行提出，未經兩造為充分之辯論，本院自不得據為裁判之基礎，並依前揭民事訴訟法第196條第2項規定予以駁回。

四、被告楊俊琴經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、35地號土地為原告政戰局管理之國有土地，33、37地號土地為原告國產署管理之國有土地，而系爭房屋坐落在系爭土地上，系爭房屋為被告劉光華所有，並有出租予被告楊俊琴使用乙節，此有被告劉光華就空軍第三戰術戰鬥機聯隊112年10月26日空三聯綜字第1120258112號公告提出原證4即112年11月14日陳情書主張其為系爭房屋所有人可證。又被告劉光華在其與訴外人石延平間另案訴訟，亦主張「系爭房屋為訴外人張智權原始出資興建，訴外人楊晉華於94年1月30日與張智權結婚，嗣張智權於95年1月10日

死亡，楊晉華就系爭房屋因繼承而取得事實上處分權。楊晉華自103年9月1日起陸續出租系爭房屋予他人使用，其為合法之間接占有人。系爭房屋現直接占有人為該房屋承租人即被告楊俊琴，楊晉華於110年9月8日死亡後，其全體繼承人同意由被告劉光華單獨繼承取得系爭房屋之事實上處分權，並由被告劉光華辦理房屋稅納稅義務人變更為其個人名義，故被告劉光華自110年9月8日起為系爭房屋之間接占有人，亦為租金收取權人。惟因被告劉光華目前定居台北，遂授權現居住在臺中市月祥路之其他繼承人即被告劉金礪、劉中平代為收取租金。」等語，亦有原證5即鈞院111年度豐簡字第250號民事判決、原證6即雅潭地政所111年雅土測字第057400號土地複丈成果圖及原證7即臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書可稽。然被告2人並無占有使用系爭土地之正當合法權源，原告2人得依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告劉光華應將系爭房屋拆除騰空，並將占用之系爭土地分別返還予原告2人，而被告楊俊琴則應自系爭房屋及周邊土地遷出至明。

2、又依雅潭地政所114年1月23日附圖所示，原告請求不當得利以申報地價年息百分之5為計算基準，被告劉光華應給付之不當得利金額，即系爭土地申報地價於108年度為1,700元/平方公尺，自109年迄今均為1,600元/平方公尺，而被告劉光華占用原告政戰局管理之系爭35地號土地面積為164.34平方公尺(計算式:87.3+56.51+12.11+7.12+0.31+0.99=164.34，其中C1、A2、A3有地上物重疊占用土地上空部分，就該重疊部分占用土地面積應僅計算1次)；占有原告國產署管理系爭33、37地號土地面積合計為21.63平方公尺(計算式:20.95+0.44+0.24=21.63)。是自108年12月19日起至113年12月18日止，應給付原告政戰局之不當得利金額為65,767元【計算式：(1700×164.34×13/365×5%)+(1600×164.34×(4+353/366)×5%=65,767，小數點以下四捨五入，下同，另113年為閏年，全年有366日】；自11

3年12月19日起至返還占有系爭35地號土地之日止，應按月給付原告政戰局之不當得利為1,096元(計算式：1600×164.34×1/12×5%=1096)；另自108年12月19日起至113年12月18日止應給付原告國產署之不當得利為8,656元【計算式：(1700×21.63×13/365×5%)+(1600×21.63×(4+353/366)×5%=8656，因113年為閏年，全年有366日)，另自113年12月19日起至返還系爭33、37地號土地之日止，應按月給付原告國產署之不當得利為144元(計算式：1600×21.63×1/12×5%=144)。

3、並聲明：(1)如主文第1～5項所示。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、系爭土地為台中市大雅區公館新村(下稱公館新村)範圍內之國軍老舊眷村土地，而依國軍老舊眷村改建總冊範圍內被占用不動產處理要點第6點規定，被私人占用之不動產，執行機關得依民法不當得利規定向占用人追收占用期間之土地使用補償金，占用期間逾5年者，追收5年及往後收取至騰空點還日止。是被告劉光華倘配合原告要求拆屋還地，返還不當得利部分可以協議減免，然其既抗辯有權占有系爭土地，顯無配合拆屋還地之意願，甚至要求原告給予拆遷補償，原告不可能接受。況土地所有權人對無權占有人使用土地未加異議，僅單純沉默而未為制止，不得逕認有默許同意無權占有人繼續使用土地之意思表示，故被告劉光華徒以原告對張智權於67年間無權占有系爭土地未即提出異議，即將單純沉默情形曲解為默示同意其無償使用系爭土地，於法顯有不合，原告請求被告劉光華返還不當得利， 即有理由。

2、被告劉光華抗辯稱其因時效取得系爭土地之地上權登記請求權，並非無權占有系爭土地云云，原告2人否認，茲說明如下：

(1)系爭35地號土地為國有公用土地，具不融通性，不得為取

得時效之標的或客體，此從最高法院97年度台上字第510號及99年度台上字第1269號等民事裁判意旨可知。况系爭35地號土地為公館新村範圍之老舊眷村土地，重測前地號十三寮段81地號土地，性質上屬國有財產法第4條第2項第1款所定國有公用財產中之公務用財產，應不具融通性，不得為取得時效之標的，而系爭33、37地號土地原均為公用土地，33、37地號土地分別於113年11月6日、100年11月18日變更為非公用土地，而自變更為非公用土地之日前，取得時效無從開始進行，故被告劉光華占有系爭33、37地號土地期間尚未屆滿20年，均不得主張依民法772條準用同法第769條規定已時效取得系爭土地之地上權登記請求權。

(2)依最高法院87年度台上字第1284號、86年度台上字第619號等民事裁判意旨，被告劉光華主張對系爭土地已時效取得地上權登記請求權，自應就其繼受前手之占有及其自己之占有，均係以行使地上權之意思而占有負舉證責任，而不得僅以在系爭土地上有系爭房屋之事實抗辯其以行使地上權之意思為占有。但被告劉光華就上情並未提出任何舉證，僅空言張智權建築系爭房屋及圍牆，至被告劉光華繼承系爭房屋時，其占有使用之目的為在系爭土地上有房屋居住使用至今，已符合時效取得地上權登記請求權之要件云云，自不足採。况依最高法院84年度台上字第748號民事裁判意旨，占有他人土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，被告劉光華抗辯稱其主觀上以「在他人土地上有建築物」為目的而占有，並不等同其係以行使地上權之意思為占有，自難認符合時效取得地上權登記請求權之主觀要件。

(3)占有人縱因地上權取得時效完成而得主張其時效利益，惟依民法第772條準用同法第769條規定，亦僅得請求登記為地上權人而已，並非即取得地上權，在未依法登記為地上

權人之前，尚不能本於地上權法律關係向土地所有權人主張非無權占有，而被告劉光華迄未經依法登記為系爭土地之地上權人，自應不得以其符合民法第772條準用同法第769條規定，已時效取得地上權登記請求權為由，主張其非無權占有。

(4)又依民法第769條、第770條、第772條等規定意旨，主張因時效完成而取得地上權或地上權登記請求權者，必須以行使地上權之意思而占有他人之土地為其成立要件之一，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效不能開始進行。又占有土地建築房屋，非必皆以行使地上權之意思而占有，故如主張以行使地上權之意思而占有土地，而其占有之始為善意並無過失者，自應就其主張行使地上權之意思，及占有之始為善意並無過失等要件事實負舉證責任。另所謂善意係指不知自己無權利，且無所懷疑者而言，例如因法律行為而受讓不動產，而其法律行為具有無效之原因，為受讓人所知者，自非善意；所謂無過失，乃指已盡善良管理人之注意，仍不知自己係無權利，如已予相當注意即可知或懷疑其為無權利，而欠缺此種注意者，即有過失。亦即占有之始為善意並無過失，大多為所有權取得之原因具有無效，或欠缺處分權因素存在而言。且關於善意之要件，民法第944條第1項已有推定規定，即占有人須以所有意思為占有，始受民法第944條第1項推定為善意占有，倘係以行使地上權之意思而占有，則無民法第944條第1項規定之適用，至無過失則否，故占有人仍應就占有之始無過失之事實負舉證責任。從而，被告劉光華自須就張智權、楊晉華及其皆以行使地上權之意思占有系爭土地，而張智權於占有之初善意並無過失等要件事實負舉證責任。

3、國軍老舊眷村改建條例(下稱眷改條例)第23條第1項、第2項規定，非認違占建戶得有權占有眷村土地，而係賦予主

管機關裁量權限，避免以司法訴訟拆屋還地時程過長，致影響眷村改建整體工作執行，而得以對違占建戶拆遷補償等方式使其配合返還土地，以加速眷村改建基地之土地收回，要無限制主管機關未予拆遷補償，即不得對違占建戶以司法訴訟請求拆屋還地之意。亦即上開規定，並未賦予違占建戶有使用其所違占眷村眷舍、土地權利之意，僅賦予主管機關得以辦理拆遷補償，促使違占建戶主動配合拆遷返還土地之裁量權限，此屬公法上拆遷補償之特別恩遇措施，不因占用人是否經核定為違占建戶而受任何影響，亦不影響占用人依法應負返還無權占有土地之義務，是國防部究竟係依眷改條例第23條規定給予拆遷補償方式使占用戶配合拆遷返還國有土地，或是以司法訴訟途徑訴請占用戶拆屋還地，此乃國防部依個案情事選擇行使權利之自由，並非國防部必須先對占用戶負補償義務，始得訴請拆屋還地，且如前述，占用人對國防部應否給予拆遷補償有所爭議，亦屬與國防部間公法行政爭訟事宜，自不得以公法爭議對抗國有土地管理機關就其無權占有請求拆遷。再被告劉光華亦非眷改條例第23條第2項規定在眷改條例施行前，經主管機關存證有案之違占建戶，被告劉光華之前手楊晉華雖曾於104年申請違建戶補件，因未檢附房屋取得證明遭國防部審退，且未為補正，系爭房屋復有出租營利情事未為改善，並已逾越申辦違建戶資格補件期限，此有原證19即空軍第三戰術戰鬥機聯隊112年12月29日空三聯綜字第1120320282號函及原證20即113年6月28日空三聯綜字第1130157264號函可稽，故被告劉光華未經眷改條例主管機關存證有案而取得眷改條例第23條第2項規定之違占建戶資格，自無同條第1項規定之拆遷補償權益至明，被告劉光華此部分抗辯於法不合。

4、被告劉光華雖抗辯稱其與被告楊俊琴間已提前終止租約，並已自系爭房屋及土地遷出云云，惟被告楊俊琴之戶籍迄今仍在系爭房屋地址，且被告劉光華亦未提出其與被告楊

俊琴合意提前終止租約之證明，自難僅憑被告劉光華片面主張，遽認被告楊俊琴業已遷出而無繼續占有系爭房屋及土地之事實。

5、依最高法院109年度台上字第614號、109年度台上字第1181號及109年度台上字第2977號等民事裁判意旨，聯合國「公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約(下稱兩公約)所保障之適足住房權，非賦予可未合法占用他人財產之權利，或使其取得對抗合法權利之資格。且保障之適足居住權，乃指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民在未取得或已喪失正當權源情況下，仍得執此違法占有使用他人之不動產。是原審以上訴人已失占有權源，而准許被上訴人對之所為拆屋還地請求，亦無不適用兩人權公約之違法可言。是被告劉光華雖抗辯稱系爭房屋應受憲法財產權與居住權保障，非經正當法律程序，原告不得恣意剝奪，其長期安居使用系爭房屋迄今，生活、家庭、社會連結均依賴該處，不宜任意拆遷，否則將致其陷於失居之困境，違反人權保障精神云云。惟被告劉光華自始未居住在系爭房屋，其長期居住在臺北市，系爭房屋並出租予被告楊俊琴使用，此有鈞院111年度豐簡字第250號民事判決可憑，而被告劉光華係於113年7月29日將戶籍遷入系爭房屋，實際上並無居住之事實，故被告劉光華抗辯稱其家庭長期居住在系爭土地逾數十載，生活、家庭、社會連結均依賴該處，不宜任意拆遷致人民陷於失居困境之情形，不足採信。況債務人如因拆屋還地強制執行程序而有無資力一時陷於困窘無處住居之情事，執行法院本會依法函請各地方政府社會局介入評估強制執行債務人是否符合安置條件，據以判斷債務人是否因履行拆屋還地義務而有受協助安置之社會救助需求，或逕由各地方政府社會局協助債務人媒合適當居住容留處所，並非被告劉光華得任意以原告訴請其拆屋還地將致其陷於失居困境之藉詞，即得對抗原告就系爭土地所有

權之正當行使。再憲法保障人民之財產權、居住權，乃在合於法律規定下保障人民之財產權、居住權不受侵害，並非人民違法侵害他人權利所獲得之財產或居住使用利益，亦在憲法保障範圍。是被告劉光華所有系爭房屋無權占有原告管理之國有土地，原告依民法第767條第1項前段及中段規定行使物上請求權，並依正當法律程序起訴請求鈞院判決拆屋還地，此為原告對系爭土地所有權之自由及正當行使，自無被告劉光華抗辯稱非經正當程序剝奪其憲法保障之財產權、居住權情形。

6、被告劉光華主張主管機關(國防部)曾通知其辦理整建、補償、遷建，已認其有實質使用地位，依禁反言原則，原告不得再行主張其無權占用系爭土地云云，原告否認之。而被告劉光華抗辯稱其對於系爭土地有實質使用地位意涵不明，且不察其前手楊晉華曾於104年申請辦理違建戶補件，因未配合檢附房屋取得證明遭國防部審退，且未為補正，系爭房屋復有出租營利情事未為改善，並已逾越申辦違建戶資格補件期限等情事，逕認主管機關曾將其列為眷改條例規定之違建戶，並通知其辦理整建、補償、遷建，與事實不符。

7、被告劉光華雖抗辯稱其多年均有繳交水電、改善建屋、維護環境而具主觀善意及客觀公開占有事實，並無不法侵占之意圖云云。惟被告劉光華是否如其所稱繳交水電、改善建屋、維護環境等情，均不影響其無權占有系爭土地之事實，亦與本件爭點無涉。另被告劉光華之前手楊晉華曾於102年間就系爭房屋配合申辦公館新村之違建戶資格補建作業，當時楊晉華已明知系爭房屋無權占有系爭土地，或者可認為係以無權占有之主觀意思而為占有。再系爭土地均有辦理所有權登記，第3人應可輕易查知系爭土地權利歸屬為中華民國所有，並由原告2人分別為系爭土地之管理機關，被告劉光華及其前手皆未曾向原告取得占有使用系爭土地之合法權源，即逕自於系爭土地上興建系爭房屋

使用，其等主觀上明知並無正當使用權源，自非屬善意占有。

8、依戶役政系統資料記載，張智權原住前台中縣○○鄉○○路000號，於86年11月18日始於系爭房屋創立新戶，楊晉華於102年7月15日住址變更遷移他處，該址於108年戶長變更為第人丁○○，又張智權、楊晉華分別於95年、110年死亡，被告劉光華原設籍臺北市，迄於113年7月29日始遷入系爭房屋門牌，被告劉光華亦從未提出究從何時開始繼受占有系爭房屋，自無從依民法第772條準用民法第769條、第770條規定審查占有時效及審認開始占有至申請登記時繼續占有等事實，此從雅潭地政所及台中市政府分別駁回被告劉光華申請地上權登記之理由可知，則被告劉光華以張智權、楊晉華及其接續占有系爭土地事實，抗辯稱已足證明係以行使地上權意思而占有系爭土地云云，應無可採。況被告劉光華是否確有在一定期限內公然、和平、繼續占有系爭土地之事實，其相關證據應偏在被告劉光華一方，而非有偏在原告1方之情形，被告劉光華自不得任意援引與本件原因事實不同之其他法院判決，遽行主張其就「基於行使地上權之意思」占有系爭土地之舉證責任應予減輕。

9、被告劉光華抗辯稱系爭房屋非國有眷舍，故非國有財產之公務用財產云云。惟原告從未主張系爭房屋為國有眷舍，原告係主張35地號土地為公館新村範圍內之國軍老舊眷村土地，屬國有公用土地，被告劉光華及其前手以系爭房屋無權占有系爭土地，應對原告負拆屋還地之義務，被告劉光華此部分抗辯係對原告主張有所誤會。又依最高法院99年度台上字第1269號民事裁判意旨，亦揭示「……完成公有土地登記，為國防部列管之眷改土地，屬公用土地，原不具融通性，不得作為時效取得地上權之標的或客體。」等語，可知被告劉光華抗辯稱依原證10即臺中市大雅區公館新村土地清冊節本及原證11即國防部90年2月14日(九0)

祥社字第1479號令等資料內容，尚無從具體窺知系爭35地號土地為國有財產中之公務用財產，實無理由。另33、35地號土地固經臺中市政府103年8月22日公告納入「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫案」(下稱系爭中科計畫案)範圍內之住宅區用地，然依都市計畫法第32條及第34條規定，系爭中科計畫案僅屬臺中市政府對於都市計畫土地使用限制之行政管制措施，與系爭33、35地號土地是否有公用用途，或公用用途是否廢止，核屬2事，不得據此推論系爭土地為非公用土地，亦不得主張33、35地號土地得為取得時效之客體。

10、被告劉光華雖提出四鄰證明書抗辯稱其係以行使地上權之意思為占有，且其占有系爭土地之始為善意並無過失云云。然依民事訴訟法第305條第3項規定，經兩造同意者，證人亦得於法院外以書狀為陳述，被告劉光華提出訴外人劉春蘭、郭德英出具之土地四鄰證明書，其上記載：「茲證明張智權(由楊晉華繼承，後由劉光華繼承)君，於67年開始至迄今，以行使地上權之意思和平繼續占有系爭土地，而其占有之始為善意並無過失，申請地上權登記」等語，此為證明人劉春蘭、郭德英之書面陳述，原告不同意證明人劉春蘭、郭德英於法院外以書狀為陳述，該四鄰證明書不具證據能力，不得提出作為被告劉光華以行使地上權之意思為占有之證據。況依台中市政府訴願決定書理由謂：「五、至於訴願人檢附之稅籍證明、四鄰證明，只能證明建築物之所有權權屬及占有之始，並非屬以行使地上權意思而占有之證明文件，參照土地登記規則第118條修正說明，所稱『以行使地上權意思而占有之證明文件』，例如當事人間已有設定地上權約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記；或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第3人之證明等相關證明文件。準此，訴願人所提出之稅籍證明及四鄰證明書等文件，僅足證明訴願人在系爭土地上有建物或使

用之事實，而無任何關於有以行使地上權之意思而占有使用他人土地之意思表示於外部之情形，是原處分機關……通知訴願人提出以行使地上權意思而占有之證明文件，訴願人逾期補正，原處分機關據以駁回其申請，尚非無據。」等語，亦可知土地四鄰證明書僅能證明占有土地之事實，非屬以行使地上權意思而占有之證明文件。又依四鄰證明書內容，並無法探知證明人劉春蘭、郭德英自何時起占有於四鄰土地，其是否確有親身見聞自67年迄今關於張智權、楊晉華及被告劉光華繼續占有系爭土地之歷程事實，殊非無疑？尤其證明人未敘明其就張智權、楊晉華及被告劉光華以行使地上權之內心主觀意思為占有一事如何探知？又占有之始善意無過失之要件屬法律評價概念，尚非一般未具法律專業者可當然理解其意涵，劉春蘭、郭德英是否確實理解善意無過失之意涵而出具該證明書，亦顯有可疑？是該四鄰證明書恐難排除劉春蘭、郭德英等人單純配合被告劉光華之要求而出具，被告劉光華此部分主張委無可採。

二、被告方面：

(一)被告劉光華部分：

1、系爭房屋坐落在原告管理之國有土地上，且為國軍老舊眷村改建總冊(下稱總冊)範圍內營區之土地，係由張智權於67年間出資興建，因張智權並非眷改條例第3條第2項規定之原眷戶，屬於違占建戶，主管機關未依眷改條例第23條規定給予違占建戶拆遷補償等法定權益前，尚無處分違占建戶之權利，故原告2人請求被告拆屋還地，其起訴為不合法，應予駁回。

2、又張智權自67年間建造系爭房屋使用，迄至95年1月10日死亡，而由張智權之妻楊晉華繼承系爭房屋，嗣楊晉華亦於110年9月8日死亡，系爭房屋即由楊晉華之子即被告繼承，客觀上為在他人土地上有建築物，主觀上亦以此為目的，占用使用系爭土地迄今合計逾20年，符合民法第772

條準用第769條時效取得地上權之規定，被告曾於113年10月4日即原告2人起訴前向雅潭地政所以時效取得原因申請登記地上權，卻遭駁回申請，被告依法向台中市政府提起訴願亦遭駁回，但上開駁回處分不能影響被告應有之權利，故被告於113年11月27日提起另案訴訟，請求法院判決確認時效取得地上權登記請求權存在，且在舉證責任應依法減輕之情形下，被告以其客觀占有事實為行使地上權之意思證明已足，此觀臺北高等行政法院112年度訴字第1216號判決、臺灣高雄地方法院98年度重訴字第187號民事裁判等意旨及學者謝在全見解可證。

3、系爭土地自67年間即張智權建造系爭房屋至今均為無償使用，此為主管機關所默示承認，否則應於67年間即提出異議，但原告自始未提出異議，卻向被告訴請償還不當得利，顯然違反平等原則、比例原則、誠信原則、禁反言原則(系爭房屋曾列入眷改條例之違建戶名冊，亦曾接獲公函通知整建、補償及遷建等行政處理，顯見原告已認可實質使用地位)，及被告居住之信賴利益(軍方早期默許興建簡易房屋居住，從未排除或拆遷，被告亦多年繳納水電費用、改善建屋及維護環境等，已生信賴保護)，並與聯合國經濟社會文化權利國際公約「住者有其屋、適足居住權」原則，及憲法第10條、第15條所保障之居住權及財產權有違，原告2人之請求顯然欠缺法律依據。

4、原告固主張35地號土地為國有公用財產中公務用財產，不得為時效取得之客體，但依國有財產法及其施行細則規定，國有公用財產之公務用財產之使用目的尚非絕對無法變更，而35地號土地既於103年8月22日起經台中市政府公告發布實施系爭中科計畫案範圍內「第一之一種住宅區」用地，堪認該筆土地自113年8月22日起已屬國有土地中之非公用土地，或廢止公用之土地，而屬於建築用地，已非機關用地，均得為取得時效之客體，且迄今已逾10年，被告自得依民法第772條準用第770條規定，因時效取得35地

號土地之地上權登記請求權。又37、33地號土地亦於100年11月18日、103年8月22日分別變更為國有土地中之非公用土地，或廢止公用之土地，均得為取得時效之客體，且迄今已逾10年，與35地號土地情形相同，茲引用之。

5、眷改條例係於85年1月12日公布施行，而眷村建戶分為原眷戶及違占建戶，於安置或補償前，不應適用民法第767條第1項規定處理，否則眷改條例之原眷戶及違占建戶將永無適用之可能，此從國軍第四二七戰術戰鬥機聯隊曾於97年3月10日發函將被告之前手張智權列為違占建戶名冊內，即被告早已取得繼承張智權之違占建戶資格。詎原告2人明知被告具有適用眷改資格，不依法與被告就補償事宜協商處理，仍違法以民法第767條第1項規定訴請被告拆屋還地及請求損害賠償，無視眷改條例為民法第767條第1項之特別規定而應優先適用，即屬違法不當且濫用權利，故法院應正確適用眷改條例，而不適用民法第767條第1項規定。

6、並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

(二)被告楊俊琴經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地均為中華民國所有，35地號土地為原告政戰局管理，33、37地號等2筆土地則為原告國產署管理。

(二)系爭房屋坐落在系爭土地上，原為張智權於67年間出資興建，張智權於95年1月10日死亡後，系爭房屋由楊晉華繼承取得，並由楊晉華出租予被告楊俊琴居住使用，楊晉華於110年9月8日死亡後，系爭房屋則由被告劉光華繼承取得，但因被告劉光華長期居住在臺北市(113年7月29日始將戶籍遷入系爭房屋)，系爭房屋仍繼續出租予被告楊俊琴使用，故系爭房屋之直接占有人為被告楊俊琴，被告劉光華則為間接占有人。

(三)被告劉光華曾於113年10月4日向雅潭地政所以時效取得原因申請登記為系爭土地之地上權人，經雅潭地政所於113年11月4日駁回申請後，被告劉光華不服提起訴願，亦經台中市政府於114年4月2日駁回，尚未確定。

(四)被告劉光華於113年11月27日就同一原因事實對原告2人訴請確認時效取得地上權登記請求權存在之另案訴訟，目前在本院豐原簡易庭審理中，尚未終結。

(五)本院依原告聲請囑託雅潭地政所指派測量員勘測系爭房屋占用系爭土地部分，勘測結果如附圖所示，即占用35地號土地為編號A1、A2、A3部分，面積依序為87.17平方公尺、0.06平方公尺、0.07平方公尺之系爭房屋(主建物)；編號C1、C2、C3部分，面積依序為6.17平方公尺、0.59平方公尺、0.36平方公尺之鐵皮雨遮；編號D2、A2部分，面積依序為0.31平方公尺、0.06平方公尺之圍牆；編號E、A3部分，面積依序為0.99平方公尺、0.07平方公尺之圍牆。又占用33地號土地為編號D1部分，面積0.44平方公尺之圍牆；編號B1部分、面積20.95平方公尺之土地(庭院)。另占用37地號土地為編號B4部分、面積0.24平方公尺之土地(庭院)。

四、兩造爭執事項：

(一)被告劉光華所有系爭房屋占有使用系爭土地有無合法正當權源？

(二)原告依民法第767條第1項規定請求被告劉光華拆除系爭房屋及返還系爭土地，有無理由？

(三)原告依民法第767條第1項規定請求被告楊俊琴自系爭房屋及系爭土地遷出，是否有據？

(四)原告依民法第179條規定請求被告劉光華返還相當於租金之不當得利，是否可採？

五、法院之判斷：

(一)系爭土地均為國有土地，其中35地號土地管理機關為原告政戰局，33、37地號等2筆土地管理機關則為原告國產

署，而系爭房屋坐落在系爭土地上，原為張智權於67年間出資興建，張智權於95年1月10日死亡後，系爭房屋由楊晉華繼承取得，並由楊晉華出租予被告楊俊琴居住使用，楊晉華於110年9月8日死亡後，系爭房屋則由被告劉光華繼承取得，因被告劉光華長期居住在臺北市(113年7月29日始將戶籍遷入系爭房屋)，系爭房屋仍繼續出租予被告楊俊琴使用，惟被告楊俊琴目前並未實際居住使用系爭房屋。又本院依原告聲請囑託雅潭地政所指派測量員會同本院及兩造於114年2月25日上午履勘測量系爭房屋占用系爭土地之具體位置、面積，勘測結果如附圖所示，即占用35地號土地為編號A1、A2、A3部分，面積依序為87.17平方公尺、0.06平方公尺、0.07平方公尺之系爭房屋(主建物)；編號C1、C2、C3部分，面積依序為6.17平方公尺、0.59平方公尺、0.36平方公尺之鐵皮雨遮；編號D2、A2部分，面積依序為0.31平方公尺、0.06平方公尺之圍牆；編號E、A3部分，面積依序為0.99平方公尺、0.07平方公尺之圍牆。又占用33地號土地為編號D1部分，面積0.44平方公尺之圍牆；編號B1部分、面積20.95平方公尺之土地(庭院)。另占用37地號土地為編號B4部分、面積0.24平方公尺之土地(庭院)等情，已為原告及被告劉光華一致不爭執，並有原告提出系爭土地登記第二類謄本、本院111年度豐簡字第250號民事判決、被告提出臺中市稅捐稽徵房屋稅籍證明書、財政部中區國稅局遺產稅免稅證明書、臺中市政府地方稅務局豐原分局111年1月7日中市稅豐分字第1112600197號函，暨本院勘驗筆錄、現場照片、雅潭地政所114年3月6日雅地二字第1140002057號函檢送如附圖所示測量成果圖等附卷可證(參見本院卷第1宗第23至27、36至43、129至139、167至187、191至193頁)，核屬相符。又被告楊俊琴已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為爭執，本院無從斟酌其意見，是被告楊俊琴承租使用，被告劉光華所有之系爭房屋

確有占有系爭土地之一部甚明。

(二)被告劉光華繼承取得系爭房屋占有使用系爭土地並無合法正當權源，應屬無權占有：

1、查民法第767條第1項規定：「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」，而以無權占有為原因，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(參見最高法院85年度台上字第1120號民事裁判意旨)。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限(參見最高法院102年度台上字第2053號民事裁判意旨)，且民法第767條第1項中段所謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足，並非以行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得撤銷事由為必要(參見最高法院88年度台上字第2420號民事裁判意旨)。

2、又民法第832條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」，而依民法第772條準用第769條、第770條規定，以行使地上權之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人已登記之不動產者，得請求登記為地上權人；以行使地上權之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人已登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為地上權人。是「主張時效取得地上權者，須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行(最高法院64年度

台上字第2552號判例意旨參照)。又占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張因時效取得地上權者，仍須就其主觀上有行使地上權之意思負舉證責任(參見最高法院84年度台上字第748號及94年度台上字第1019號等民事裁判意旨)。另占有人於土地所有人起訴拆屋還地前，主張其已因時效取得地上權登記請求權，而向該管地政機關申請為地上權登記並經受理，或經占有人於該訴訟繫屬中依法提起反訴，請求確認其地上權登記請求權存在及命所有人容忍為地上權登記者，受訴法院既均應就該占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判(參見最高法院96年度台上字第2303號民事裁判意旨)。據此，被告劉光華曾於113年10月4日即原告起訴前向雅潭地政所以時效取得為原因申請就系爭土地登記地上權，並於113年11月4日遭雅潭地政所駁回，被告劉光華不服提出訴願，仍經臺中市政府於114年4月2日駁回其訴願等情，此有土地登記申請書、雅潭地政所113年11月4日雅駁字第000080號土地登記案件駁回通知書、訴願書、訴願補充理由書、臺中市政府114年4月2日府授法訴字第1140081761號訴願決定書等附卷可證(參見本院卷第1宗第93至107、141至147、363至365頁)；被告劉光華又於113年11月27日就同一原因事實對原告2人提起確認時效取得地上權登記請求權存在之另案訴訟，目前在本院豐原簡易庭審理中，尚未終結，亦有該民事起訴狀可憑(參見本院卷第1宗第91頁)。是原告固於113年12月18日提起本件訴訟請求拆屋還地，然因被告劉光華前向雅潭地政所申請時效取得登記為系爭土地之地上權人乙事，既未經實質審查而駁回(通知補正而逾期未補正)，即與未經合法受理無異，且被告劉光華亦於原告起訴前即提起另案訴訟，並非在本件訴訟繫屬中提起反訴請求，故被告劉光華是否已因時效取得系爭土地之地上權登記請求權，要為另案訴訟審

理範圍，本院自不宜逕為實體上認定，否則即有訴外裁判之嫌。但因被告劉光華迄至本件言詞辯論終結前，迄未提出積極證據證明其已取得系爭土地之地上權人登記，依物權法定原則，即無從認定被告劉光華所有系爭房屋占有使用系爭土地具有正當法律權源至明。

3、另原告及被告劉光華固均爭執系爭土地是否屬於國有公用財產(公務用財產)、或國有非公用財產？公用物是否業經正當程序廢止公用，是否得為民法時效取得之客體？惟依前述，系爭土地是否得為民法時效取得之客體，前提要件應為被告劉光華是否得依前揭民法第772條及第832條等規定以時效取得登記為地上權人？亦即被告劉光華是否得舉證證明其繼承取得之系爭房屋，於張智權起造時、楊晉華及被告劉光華繼承取得時均係以「行使地上權之意思」而占有使用？是否已符合法律規定之20年或10年以上之期間？是否於占有之始為善意且無過失？尤其被告劉光華既已提起另案訴訟訴請確認就系爭土地之地上權登記請求權存在，則系爭土地是否得為民法時效取得地上權之客體，宜由另案訴訟判決時併為認定，方為適法，否則縱令本院對於被告劉光華此部分抗辯持肯定看法，另案訴訟卻判決被告劉光華不符合前揭民法規定時效取得地上權之要件，亦為無益，毋助於被告劉光華是否有權占有使用系爭土地之判斷。

4、被告劉光華固抗辯稱原告2人訴請拆屋還地及返還不當得利，違反平等原則、比例原則、誠信原則、禁反言原則(系爭房屋曾列入眷改條例之違建戶名冊，亦曾接獲公函通知整建、補償及遷建等行政處理，顯見原告已認可實質使用地位)，及被告居住之信賴利益(軍方早期默許興建簡易房屋居住，從未排除或拆遷，被告亦多年繳納水電費用、改善建屋及維護環境等，已生信賴保護)，並與聯合國經濟社會文化權利國際公約「住者有其屋、適足居住權」原則，及憲法第10條、第15條所保障之居住權及財產

權等，原告2人之請求欠缺法律依據云云。然上揭所謂之「平等原則、比例原則、誠信原則、禁反言原則、居住之信賴利益及憲法第10條、第15條保障之居住權及財產權」等，均以保障合法權利為前提，倘行為人本身之行為即屬違法不當或不法侵害他人之權利，自無從期待法律給予保障，否則即有鼓勵違法之嫌，已失法律之公平正義。是被告劉光華迄至本件言詞辯論終結時，並未提出任何積極證據(如物權登記、合法有效之債權契約或法院之勝訴確定判決等)足以證明其繼承取得系爭房屋確屬有權占有系爭土地之1部，則被告劉光華及其前手張智權、楊晉華自67年間起以系爭房屋長期占有使用系爭土地之1部，無論系爭土地近50年來之管理機關為何，均屬非法占用國有土地之行為，豈能主張其非法不當行為仍應受所謂「平等原則、比例原則、誠信原則、禁反言原則、居住之信賴利益及憲法第10條、第15條保障之居住權及財產權」等保障？至於聯合國經濟社會文化權利國際公約關於「住者有其屋、適足居住權」原則部分，該公約固在保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由，國家應讓國民有適當居住生活環境，保護家庭，不受非法侵擾、破壞，即適當住房權之目的在使每個人都能享有安全、和平和尊嚴地居住某處之適當權利，並非賦予非法占用他人財產之權利，或取得與合法權利對抗之資格，即適當住房權並非指無權占有他人土地所為之建築不得依法拆除之意(參見最高法院109年度台上字第1181號民事裁判意旨)。又囿於我國就該公約上述揭示適足居住權意旨，尚乏對私有土地所有人行使其所有權與適足居住權間相關法律之明確規定，法院僅得在個案中於現行法規範內衡酌保障無權占有人之適足居住權之適當方法，不得逕課私有土地所有人於訴請拆屋還地前應對無權占有人行通知、協商、補償、安置措施等義務，並以土地所有人未行上述法律未明文規定之義務，排斥其所有權之行使。是被告劉光華援引該公約

相關規定作為抗辯理由，容有誤會，自為本院所不採。

5、另被告劉光華抗辯稱法院應依民事訴訟法第277條但書規定減低證明度云云。然民事訴訟法第277條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」，而欲適用該條但書規定者，須以「年代咸亙久遠，人物全非，遠年舊物，每難查考，致涉有證據遙遠或舉證困難」之情形，法院始得以「證明度減低」方式，減輕舉證責任。倘當事人之一造依該方式提出相關證據，本於經驗法則可推知其與事實相符者，即應認其已有提出適當之證明，他造欲否認其主張，自應舉反證以證明之(參見最高法院99年度台上字第1264號民事裁判意旨)。據此，被告劉光華就系爭房屋是否有權占有系爭土地乙事之舉證責任，請求法院依前揭民事訴訟法第277條但書規定減低證明度，自應先舉證證明本件訴訟確有「年代久遠，人物全非，遠年舊物，每難查考，致涉有證據遙遠或舉證困難」等情事存在，但依卷內證據資料，張智權於67年間建造系爭房屋使用，於95年1月10日死亡後由楊晉華繼承取得，而楊晉華於110年9月8日死亡後，再由被告劉光華繼承取得，且被告劉光華因長期居住在臺北市，並未實際居住使用系爭房屋，迄至113年7月29日始將戶籍遷移至系爭房屋各情，可知被告劉光華及其前手張智權、楊晉華等人究竟有何法律上正當權源占有使用系爭土地，相關證據資料顯然偏在被告劉光華1方，若被告劉光華不提出相關證據證明，又原告將如何提出反證推翻被告劉光華之抗辯事實？況被告劉光華為00年00月出生，張智權、楊晉華死亡時已35歲、50歲，對於其繼父張智權、母親楊晉華居住使用之系爭房屋占有使用系爭土地是否具有合法權利存在，在客觀上顯非「年代久遠，人物全非，遠年舊物，難以查考」，故被告劉光華就本件訴訟應依前揭民事訴訟法第277條本文規定負舉證責任，並無同條但書規定「依其情形

顯失公平」之情事，被告劉光華請求法院就其舉證責任「減低證明度」，即乏依據。

(三)原告依民法第767條第1項規定請求被告劉光華拆除系爭房屋及返還系爭土地，均有理由：

1、被告劉光華雖抗辯稱原告2人應依眷改條例第23條規定協商拆遷補償事宜，不得逕依民法第767條第1項規定訴請法院裁判云云，然為原告2人所否認，並為上開主張。本院認為依眷改條例第23條第1項前段、第2項規定：「改建、處分之眷村及第4條之不適用營地上之違占建戶，主管機關應比照當地地方政府舉辦公共工程拆遷補償標準，由改建基金予以補償後拆遷，提供興建住宅依成本價格價售之，並洽請直轄市、縣(市)政府比照國民住宅條例規定，提供優惠貸款……(第1項)。前項所稱之違占建戶，以本條例施行前，經主管機關存證有案者為限(第2項)。」，而依該條項之立法理由：「為免部分眷村內違占建戶無法排除，而影響眷村改建整體工作進行，又因採循現行司法程序訴訟拆屋還地時程過長，爰明定對該等違占建戶拆遷補償及提供住宅價售，並洽請各該地方政府比照國民住宅條例規定，提供優惠貸款，與強制執行返還房地等作法」等語。可知前揭眷改條例第23條規定並未限制主管機關(國防部)在未予拆遷補償前，即不得對違占建戶起訴請求拆屋還地之意，且公法上拆遷補償僅係主管機關給予之特別恩給措施，不影響無權占用土地之人依法應返還之義務，縱占用人對主管機關應否給予補償及金額有爭議，亦屬公法上行政爭訟之問題，而非法院判斷是否無權占有土地應考量之因素，此從最高法院108年度台上字第2007號民事裁判意旨認為：「原眷戶或違建戶依眷改條例得承購改建住宅、搬遷補償或拆遷補償等公法上之權益，與其私法上所負搬遷或拆遷義務係屬2事，則系爭建物究係自增建超坪或為違占建戶，僅與眷改條例所定之補償有關，與占用人應負返還土地義務無涉。」等語可獲得印證。況依

原告提出空軍第三戰術戰鬥機聯隊112年12月29日空三聯綜字第1120320282號函、113年6月28日空三聯綜字第1130157264號函(下稱空軍第三戰術戰鬥機聯隊2函文)分別略以：「二、案內前民人楊晉華於104年申請違建戶補件，因未檢附房屋取得證明遭國防部審退，迄今尚未補正；另查該房屋現有出租營利情事，依『辦理國軍老舊眷村改建注意事項』第6條第17項，請臺端文到後1個月內改善出租營利情形。」、「二、旨揭房舍臺端已逾申辦違建戶資格補件期限，且有出租營利之行為，惠請於113年7月31日前將地上物拆除返還土地，倘未於期限內騰空返還，將依法提訟以維雙方權益。」等語(參見本院卷第1宗第319至321頁)，已明確說明被告劉光華及其前手楊晉華自始並未完成系爭土地上之違占建戶登記，則被告劉光華並非眷改條例第23條第2項規定於該條例施行前經主管機關存證有案之違占建戶，自無法享有同條第1項規定之拆遷補償權益。詎被告劉光華猶以其為主管機關認定列管存證之違占建戶，即與事實不符，委無可採。

2、又被告劉光華固抗辯稱系爭房屋坐落在總冊範圍內營地之土地，係由張智權於67年間出資興建及居住使用，張智權死亡後由楊晉華繼承取得及出租他人使用，楊晉華死亡後再由其繼承取得，主管機關從未表示異議，即有默示同意使用系爭土地之情事云云。惟單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用(參見最高法院83年度台上字第237號民事裁判意旨)。是依前述，原告2人為系爭土地之管理機關，其等自接管系爭土地以後縱對於被告劉光華及其前手楊晉華、張智權等人所有系爭房屋占用系爭土地乙事未為任何異議，亦僅係未積極行使法律上之權利，並不因此使被告劉光華及其前手楊晉華、張智權取得任何合法占有使用系爭土地之權利。況被告劉光華亦未提出其他證據資料足資證明原

告2人或其前手有何特別舉動或作為，使其信賴系爭土地之主管機關不會行使請求拆屋還地及返還不當得利等權利，而有違反誠信原則或權利失效等情事，故原告2人及其前手等主管機關之單純沉默或不作為，均不得逕認有何同意張智權、楊晉華或被告劉光華無償占有使用系爭土地之默示意思表示甚明，被告劉光華此部分抗辯，亦無可採。

3、被告劉光華及其前手楊晉華、張智權所有系爭房屋無權占有系爭土地之1部，已如前述，原告2人復為系爭土地之管理機關，其等基於管理人之地位依民法第767條第1項物上請求權規定請求被告劉光華拆屋還地如附圖所示，即為有理由，爰判決如主文第1、2項所示。

(四)原告依民法第767條第1項規定請求被告楊俊琴自系爭房屋及系爭土地遷出，亦為有理由：

原告主張依本院111年度豐簡字第250號民事判決「兩造不爭執事項」第4點記載：「楊晉華於110年7月20日將附圖所示房屋出租予楊俊琴，並訂有租賃契約，每月租金為8000元。」等語，則系爭房屋之直接占有人為承租人即被告楊俊琴，其戶籍地址仍設在系爭房屋所在之門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號，被告劉光華為系爭房屋之出租人， 即間接占有人，目前居住臺北市之事實，業經提出本院111年度豐簡字第250號民事判決及被告楊俊琴戶籍謄本各在卷為證，可見被告楊俊琴確為系爭房屋之承租人，係直接占有使用收益系爭房屋之人。至於被告劉光華抗辯稱已與被告楊俊琴提前終止房屋租賃契約，被告楊俊琴已遷離系爭房屋云云。然被告楊俊琴之戶籍尚設在系爭房屋而未遷出，被告劉光華亦未提出任何證據(如終止租賃契約書等)證明被告2人間之租賃契約已經合法終止、被告楊俊琴已自系爭房屋搬離及點交等情事，自無法排除被告楊俊琴日後可能再返回系爭房屋繼續居住使用，故仍應認定被告楊俊琴為系爭房屋之直接占有人，有繼續使用收益之

事實。又依常情，被告楊俊琴繼續占有使用系爭房屋，其使用範圍當然包括系爭房屋主體以外之雨遮、圍牆及圍牆內之空地等，且被告劉光華繼承取得之系爭房屋對於系爭土地並無合法占有權源乙節亦如前述，被告楊俊琴占有使用系爭房屋就系爭土地而言，當然亦屬無權占有，故原告2人依民法第767條第1項規定請求被告楊俊琴自系爭房屋及其坐落之系爭土地遷出，即無不合，亦應准許。

(五)原告依民法第179條規定請求被告劉光華返還相當於租金之不當得利，仍有理由：

1、又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條前段著有明文。而在「非給付型不當得利」中「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，係因受益人之侵害事實而受有利益，只要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任(參見最高法院100年度台上字第899號民事裁判意旨)。另無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念(參見最高法院61年台上字第1695號民事判決先例意旨)。是被告劉光華明知系爭土地分別為原告2人經管之國有土地，其繼承取得之系爭房屋占有使用系爭土地之1部，欠缺法律上正當權源，而應成立無權占有乙節，已如前述，則系爭土地之使用價值在權益歸屬內容上應為土地所有權人即中華民國或管理機關即原告2人，因被告劉光華占有使用系爭土地不具有法律上之正當性，致原告2人分別受有無法完整使用收益系爭土地之損害，被告劉光華之行為即對原告2人構成不法侵害，進而受有相當於租金利益之不當得利，故原告2人依民法第179條前段規定請求被告劉光華返還其所受利益，洵屬正當，應予准許。

2、再土地法第97條第1項規定：「城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限。」，此條項規定依土地法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。另土地法第105條準用同法第97條規定，建築基地之租金按申報價額年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定(參見最高法院84年度台上字第1447號民事裁判意旨)。本院審酌系爭土地坐落臺中市大雅區，原為公館新村即國軍老舊眷村之部分，附近有傳統市場、臺中市原住民族文化館、原住民族生態公園，且對外交通方式主要仰賴客運、公車等節，有原告提出系爭土地周遭GOOGLE電子地圖擷圖可參(參見本院卷第1宗第45頁)，另系爭房屋係由被告劉光華出租予被告楊俊琴供一般住家居住使用，日常生活機能尚屬便利，被告劉光華占有使用系爭土地在客觀上顯有一定經濟價值，但因系爭房屋附近商業活動不盛，與一般市區廓街之繁榮程度無法相擬，收益價值亦受有侷限性，故原告2人主張請求相當於租金利益之不當得利，應以系爭土地申報地價按年息百分之5計算，尚屬適當。又系爭土地申報地價於108年度為每平方公尺1700元，自109年迄今均為每平方公尺1600元，以113年1月申報地價每平方公尺1600元與公告土地現值每平方公尺12400元相較，約為百分之13左右等情，有系爭土地之地價第二類謄本為憑(參見本院卷第1宗第47至51頁)。準此，原告政戰局、國產署分別得向被告劉光華請求返還自起訴日起回溯5年相當於租金利益之不當得利，其中自108年12月19日起至113年12月18日止，應給付原告政戰局之不當得利金額為65767元【計算式：(1700×164.34×13/365×5%)+(1600×164.34×(4+353/366)×5%=65767】；自113年12月19日起至返還占有系爭35地號土地之日止，

應按月給付原告政戰局之不當得利為1,096元(計算式：1600×164.34×1/12×5%=1096)；另自108年12月19日起至113年12月18日止應給付原告國產署之不當得利為8,656元【計算式：(1700×21.63×13/365×5%)+(1600×21.63×(4+353/366)×5%=8656】，另自113年12月19日起至返還系爭33、37地號土地之日止，應按月給付原告國產署之不當得利為144元(計算式：1600×21.63×1/12×5%=144)。

六、綜上所述，原告政戰局依民法第767條第1項規定請求被告劉光華將占用35地號土地如附圖所示編號A1、A2、A3、B2、B3、C1、C2、C3、D2、A2、E部分(面積共計164.34平方公尺)之地上物拆除，並將占用部分土地騰空返還原告政戰局；並依民法第179條前段規定請求被告劉光華返還所受利益65767元，暨自113年12月19日起至返還占用部分土地之日止按月給付1096元。又原告國產署依民法第767條第1項規定請求被告劉光華將占用33地號土地如附圖所示編號D1部分(面積0.44平方公尺)拆除，並將占用33地號土地如附圖編號B1、D1部分及37地號土地如附圖編號B4部分(面積共計21.63平方公尺)騰空返還原告國產署；又依民法第179條前段規定請求被告劉光華返還所受利益8656元，暨自113年12月19日起至返還占用部分土地之日止按月給付144元。原告2人另依民法第767條第1項規定請求被告楊俊琴遷出系爭土地及系爭房屋各節，均為有理由，應予准許。

七、原告及被告劉光華均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核與民事訴訟法第390條第2項及第392條第2項規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許。另被告楊俊琴雖未陳明如受不利判決，願供擔保請准免為假執行部分，本院審酌民事訴訟當事人地位平等、利益均等原則，乃依民事訴訟法第392條第2項規定職權諭知被告楊俊琴如提供相當擔保金額後，亦得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，被告劉光華固於114年4月18日具狀聲請訊問證人劉中平到庭作證，114年5月12日言詞辯論期日再為

相同之聲請通知證人之意(參見本院卷第1宗第356頁、第2宗第151頁)，欲釐清張智權於占有系爭土地時即知悉系爭土地為他人所有，並基於建築之目的而使用系爭土地，及被告劉光華於占有系爭土地之始為善意並無過失云云。然張智權生前占有系爭土地時是否知悉土地為他人所有，占有使用之最初目的為何，尚非經由第3人之證述即可認定，證人劉中平與被告劉光華為兄弟關係，彼此親誼關係密切，而系爭地上物既為張智權於67年間建造使用，證人劉中平之母楊晉華於94年1月30日與張智權結婚，證人劉中平顯不可能於67年間即與張智權認識，得以知悉張智權當時占有使用系爭土地之內心意思為何？是證人劉中平就上開待證事實即非親自見聞事項，至多僅係聽聞他人之傳述而已，自不具有證人適格，本院要無以證人身分訊問之必要。至於被告劉光華占有使用系爭土地是否善意無過失，本院依兩造提出之卷內證據資料已足以判斷，亦無通知證人劉中平到庭作證之必要。是被告劉光華此部分調查證據之聲請，均無必要，應予駁回。又兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

參、結論：本件原告2人之訴均為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項後段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　林金灶

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　張哲豪