臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第336號

上　訴　人　江玉英
訴訟代理人　黃鉦哲律師
複代理人　　洪任鋒律師
被上訴人　　臺中市政府警察局第六分局
000000000000000000
法定代理人　周俊銘
訴訟代理人　許立功律師
複代理人　　蕭凡森律師
　　李智維律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，上訴人對於中華民國114年5月23日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第529號第一審判決提起上訴，本院於114年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於主文第二項命上訴人給付被上訴人超過新臺幣9萬136元本息部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

原判決主文第一項命上訴人遷出並騰空返還房屋之履行期間定為陸個月。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、訴訟要旨：

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段0000○000000地號土地（下逕各以地號稱之，合稱系爭土地）為中華民國所有，伊為管理機關，其上如原判決附圖即臺中市○○地政事務所收件日期文號民國113年12月17日興土測字第160200號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B所示未辦保存登記建物（下合稱系爭建物），為伊所有並配住予上訴人配偶○○○之警察宿舍，雙方成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸

契約）。系爭使用借貸契約於○○○退休時，因借貸目的已使用完畢而消滅，伊已於110年間就系爭建物為處理行為，上訴人無權占有系爭建物，並受有自○○○死亡翌日即109年7月9日起至112年7月9日止之相當於租金之不當得利新臺幣（下同）9萬6,816元，及自113年3月22日起至返還系爭建物之日止每月2,496元之利得。爰依民法第767條第1項及第179條規定，求為如原判決主文第1至3項所示之判決【未繫屬本院部分不予贅述】。

二、上訴人則以：系爭建物屬眷屬宿舍，○○○於65年1月17日任職於被上訴人機關並配住系爭建物，於80年2月1日退休後仍持續居住，而伊與○○○結婚後亦同住系爭建物至今，且於○○○死亡後未再婚，依中央各機關學校國有眷舍房地處理要點（下稱系爭處理要點）第3條第1項、第2項規定及中央機關眷屬宿舍管理要點第2條第3款規定，伊屬系爭建物之合法現住人，再依行政院人事行政局78年5月25日□局肆字第15329號函暨其所引釋行政院頒布之事務管理規則，伊有權續住系爭建物，始符合政府配住眷屬宿舍，係基於照顧退休人員及其眷屬生活之目的，故就系爭建物所成立之不定期使用借貸契約存在於○○○及其眷屬與被上訴人之間，伊亦為借用人，借貸目的係「照顧退休人員及其眷屬之生活使之終老」，兩造間使用借貸關係不因○○○死亡而終止，伊係有權占有系爭建物。被上訴人自○○○退休後，長達30年未明確表示終止借貸關係或請求返還，僅於110年3月22日召開遷讓協調會議，加上前述行政函釋及行政規範，使伊信賴得以退休人員遺眷身分續住公有宿舍，被上訴人提起本件訴訟有違誠實信用原則，應屬權利濫用。伊為修繕系爭建物支出有益費用15萬元，依民法第469條第2項準用同法第431條第1項規定，被上訴人應償還之，伊自得以之與本件不當得利債權為抵銷等語，資為抗辯。

貳、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：㈠上訴人應自系爭建物遷出，騰空返還予被上訴人；㈡上訴人應

給付被上訴人9萬6,816元，及自113年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢上訴人應自113年3月22日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人2,496元，並為附條件准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人遷讓返還房屋及給付金錢部分，暨該部分假執行之裁判均廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回【原審判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人聲明不服】。

參、兩造不爭執事項（見原審卷第210-211頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

一、系爭土地之所有權人為訴外人中華民國，管理機關為被上訴人；其上系爭建物為被上訴人所建造之警察宿舍，起造人及所有權人為被上訴人。

二、上訴人配偶○○○前因職務配住系爭建物，而與被上訴人間成立系爭使用借貸契約，○○○於80年2月1日屆齡退休，於000年0月0日死亡。

三、被上訴人於110年1月14日重辦理系爭建物清查、造冊、查明占用面積、占用人等作業，於同年2月、3月6日聯繫上訴人搬離。兩造於110年3月22日召開遷讓協調會議，被上訴人於同年4月7日會同社會局社工向上訴人說明居住安置及社會福利等措施，於同年5月6日調解。

肆、得心證之理由：

一、被上訴人請求上訴人自系爭建物遷出，並騰空返還系爭建物部分：

㈠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，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年度台上字第1120號判決意旨參照）。查系爭建物為被

上訴人建造之警察宿舍，被上訴人為系爭建物之所有權人乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項一），上訴人抗辯其有權占有系爭建物，自應就其占有有正當權源之事實，負舉證之責。

㈡又按行政機關為安定所屬人員生活，提供房舍或土地供其居住或建屋居住，乃行政機關與其所屬人員間所為之私法上借貸契約；因任職關係獲准配住系爭宿舍，固屬使用借貸之性質，然其既經離職退休，依借貸之目的，當然應視為使用業已完畢，按諸民法第470條之規定，被上訴人自得據以請求交還系爭房屋（最高法院102年度台上字第1170號、44年度台上字第802號判決意旨參照）。次按行政機關、公立學校或公營事業機構，為安定現職人員生活，提供宿舍予其所屬人員任職期間居住，本屬其依組織法規管理財物之權限內行為；至因退休、調職等原因離職之人員，原應隨即歸還其所使用之宿舍，惟為兼顧此等人員生活，非不得於必要時酌情准其暫時續住以為權宜措施。行政院基於全國最高行政機關之職責，盱衡國家有限資源之分配，依公教人員、公營事業機構服務人員任用法規、俸給結構之不同，自得發布相關規定為必要合理之規範，以供遵循，司法院大法官會議第557號解釋復可參照。又有關退休人員續住宿舍問題，行政院於46年訂定發布之「事務管理規則」，並無退休人員得續住宿舍之規定，嗣為照顧退休人員生活，行政院於49年12月1日以台49人字第6719號令規定，各機關退休人員，對於配住公家宿舍准予暫時續住，俟有關辦法公布後，再行處理；「事務管理規則」於72年4月29日修正，修正後該規則將宿舍之種類分為「首長宿舍」、「單身宿舍」、「職務宿舍」三種（已無眷屬宿舍），並於第249條第2項規定「宿舍借用期間，以借用人任職各該機關期間為限。借用人調職、離職及退休時，應在3個月內遷出；受撤職、免職處分時，應在1個月內遷出」。嗣為顧及49年已准許退休人員暫住宿舍，行政院於74年5月18日以台74人政肆字第14927號函（下稱系爭14

927號函）釋示：「於72年4月29日事務管理規則修正前退休，而於修正後仍續住修正前規則所定眷屬宿舍之退休人員，或於修正前配住，而於修正後退休之人員，其所配住宿舍係修正前規則所定之眷屬宿舍者，准予續住至宿舍處理時為止」；而被上訴人所屬警察機關宿舍管理要點第19點亦明定：「七十二年四月二十九日事務管理規則修正前，經合法配住眷屬宿舍且符合續住之資格者，准予續住至宿舍處理時為止」。且系爭處理要點（按：已於114年1月1日廢止）第3點第1至3項分別規定：「本要點所稱合法現住人，應合於下列各款規定：㈠於72年5月1日以前依法配（借）住眷舍。㈡為現職人員、退休人員、資遣人員或其遺眷。㈢有居住之事實。㈣未曾獲政府各類輔助購置住宅。㈤非調職、轉任、辭職、解僱、解聘（含不續僱、不續聘）、撤職或免職人員。㈥有續住之資格。㈦所居住之眷舍仍屬配（借）住機關管有」、「前項第2款所稱遺眷，指原配（借）住人之父母、未再婚之配偶或未婚之未成年子女」、「現住人不合第1項規定者，各機關學校應通知其於3個月內返還；如拒不返還，應依法訴追，並提返還不當得利之訴」。依上開規定及函釋可知，借用宿舍人於退休時，依借貸目的應認已使用完畢，使用借貸契約因而消滅，借用人原則上應於3個月內遷出返還該宿舍，例外於符合系爭14927號函及警察機關宿舍管理要點第19點所稱於72年事務管理規則修正前配住眷屬宿舍，而於修正後退休仍續住該宿舍，並符合系爭處理要點第3點規定「合法現住人」之要件時，原配住宿舍機關為兼顧此等人員生活，必要時得准予借住人暫時續住至宿舍處理時為止。

㈢查上訴人配偶○○○前因職務配住系爭建物，而與被上訴人間成立系爭使用借貸契約，並於80年2月1日屆齡退休，（見不爭執事項二），則○○○退休時，即已喪失與被上訴人間之任職關係，依借貸目的，應認已使用完畢，系爭使用借貸契約因而消滅，○○○原應即於3個月內返還系爭建物。惟

系爭建物屬72年「事務管理規則」修正前配住之眷屬宿舍（見原審卷第210頁），○○○於65年1月17日任職被上訴人機關（見原審卷第97頁），應係於72年「事務管理規則」修正前獲被上訴人配住系爭建物，可見○○○係屬事務管理規則修正前獲配住系爭眷屬宿舍，而於修正後退休之情形。依系爭14927號函及系爭處理要點第3點、警察機關宿舍管理要點第19點規定，被上訴人固得准予○○○暫時續住至宿舍處理時，然此乃政府本於照護退休人員生活之德意所為之權宜措施，而賦予權責機關處理權限，並非賦予退休人員及其眷屬永久居住之權利，宿舍貸與機關自有權決定宿舍是否准予續住，其所為催請返還宿舍之行為，即係處理行為，受催告返還宿舍之退休人員，應負有返還宿舍之義務（最高法院86年度台上字第1281號判決要旨參照）。又被上訴人因辦理臺中市政府所屬機關、學校經管國、市有房地被占用處理情形之需（見原審卷第221-223頁），於110年1月14日重辦理系爭建物清查、造冊、查明占用面積、占用人等作業，於同年2月、3月6日聯繫上訴人搬離。兩造於110年3月22日召開遷讓協調會議，被上訴人於同年4月7日會同社會局社工向上訴人說明居住安置及社會福利等措施，於同年5月6日調解，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項三），依此，堪認被上訴人於110年2月、3月6日請上訴人搬遷之行為，即係處理行為，上訴人雖為○○○之遺眷，揆諸前開說明，仍應返還系爭建物，而無繼續居住之權利。

㈣至上訴人雖於○○○往生後並未再婚，然上訴人係於○○○退休後續住系爭建物期間之88年11月5日與上訴人結婚（見原審卷第105頁），而○○○於80年2月1日退休時即已喪失與被上訴人間之任職關係，依借貸目的，應認已使用完畢，系爭使用借貸契約因而消滅，惟僅被上訴人為兼顧退休人員生活，基於行政裁量而暫緩向退休員行使返還宿舍之權利，業如前述，則系爭使用借貸契約於上訴人與○○○結婚時既已不存在，自難僅憑上訴人與○○○結婚後共同居住於系爭

建物，即認兩造間有使用借貸關係存在。上訴人以其為○○○之遺眷，屬系爭處理要點第3點之合法現住人為由，抗辯其於○○○受配住系爭建物時，即與○○○共同與被上訴人成立系爭使用借貸契約，該借貸目的為照顧退休人員及其眷屬至終老，故其有繼續占有使用系爭建物之權利云云，委無足採。

㈤此外，上訴人復未能提出其他證據證明其有合法占用系爭建物之權利，則被上訴人本於系爭建物所有權人地位，依民法第767條第1項規定，請求自系爭建物遷出，並騰空返還系爭建物予被上訴人，自屬有據。

㈥另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1項定有明文；故權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。本件被上訴人因辦理臺中市政府所屬機關、學校經管國、市有房地被占用處理情形之需，於110年1月14日辦理系爭建物清查等作業，並於同年2月、3月6日請上訴人搬遷，並接續於3月22日、5月6日與上訴人進行協調未果，而本於系爭建物所有權人之地位，依法請求上訴人騰空返還系爭建物，乃係正當權利之行使，及維護國家財產之公益職責所在，自難認有何違反誠信原則或權利濫用情事。上訴人抗辯被上訴人請求其遷讓返還系爭建物違反誠信原則及屬權利濫用云云，無足為採。

二、被上訴人請求返還不當得利部分：

㈠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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。 查被上訴人於○○○退休，系爭使用借貸契約消滅後，雖暫緩向○○○及其眷屬請求返還系爭建物，

然被上訴人嗣已於110年2月、3月6日為處理行為，請求上訴人返還系爭建物，應認上訴人自110年3月6日起仍繼續占有使用系爭建物，即屬無法律上之原因而受有利益，致被上訴人無法使用、收益系爭建物而受有損害，是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還自110年3月6日起至112年7月9日止，及自113年3月22日起至返還系爭建物期間所受相當於租金之不當利益，即屬有據。至被上訴人請求自109年7月9日起至110年3月5日期間之不當得利，則屬無據。

㈡次按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十為限，土地法第97條第1 項亦有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，土地法第148 條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1 項所謂之「申報價額」，即指該土地之申報地價。再者，所謂「年息百分之十為限」，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之。審酌系爭建物位於臺中市○○區、鄰近○○路、○○路○段，系爭建物之巷道內房屋均為住家，業經原審會同兩造勘驗現場製有勘驗筆錄足憑（見原審卷第289-290頁），並有google地圖可按（見原審卷第317頁），足認系爭建物坐落位置為鬧中取靜之市區內土地，生活機能與交通便利性尚佳；而系爭建物已使用逾52年（見原審卷第61、93頁），上訴人以系爭建物供居住使用，非用以營利等情，暨系爭建物並無稅籍，無申報價額可參，兩造均不爭執關於不當得利之計算，毋庸審酌房屋現值，僅以土地申報地價為計算方式（見原審卷第311頁）等情，認上訴人就遭占用系爭建物所受相當於租金之損害，或被上訴人占有系爭建物可得之利益，以按系爭土地申報地價年息8%計算為適當。被上訴人主張應按年息10%計算，尚屬過高。

㈢又系爭建物分別占用0000、0000-0地號土地18平方公尺、50平方公尺；而0000地號土地於109、111年之申報地價分別為每平方公尺7,939元（申報地價為每平方公尺7,938.5元，小數點以下四捨五入，下同）、7,944元；0000-0地號土地於109年、111年之申報地價則分別為每平方公尺6,525元、6,500元，有系爭土地歷年申報地價查詢可憑（見本院卷第119-121頁）。則被上訴人得請求上訴人給付自110年3月6日起至112年7月31日止之不當得利為9萬136元【計算式：0000地號土地部分（7,939元/平方公尺x18平方公尺x8%x301/365)+(7,944元/平方公尺x18平方公尺x8%x1）+(7,944元/平方公尺x18平方公尺x8%x212/365）=27,511元；0000-0地號土地部分（6,525元/平方公尺x50平方公尺x8%x301/365)+(6,500元/平方公尺x50平方公尺x8%x1）+(6,500元/平方公尺x50平方公尺x8%x212/365）=62,625元；27,511元+62,625元=90,136元】，並得請求上訴人自113年3月22日起至上訴人騰空返還系爭建物之日止，按月給付不當得利3,120元【計算式：《(7,944元/平方公尺x18平方公尺x8%）+（6,500元/平方公尺x50平方公尺x8%）》÷12月=3,120元/月】。因此，被上訴人請求上訴人給付9萬136元本息，暨自113年3月22日至騰空返還系爭建物之日止按月給付2,496元，核屬有據，應予准許。其餘逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

㈣上訴人雖另以其修繕系爭建物支出有益費用15萬元，依民法第469條第2項準用同法第431條第1項規定，被上訴人應償還之為由，主張以該債權與被上訴人之不當得利債權為抵銷云云。而按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限；借用人就借用物支出有益費用，因而增加該物之價值者，準用民法第431條第1項之規定，固為民法第431條第1項、第469條第2項所明定。惟上訴人主張其修繕系爭房屋而陸續支出15萬元，雖據提出估價單為憑（見原審卷第179-181頁），然為被上

訴人所否認，且依上開估價單亦無從判斷該等費用是否係用於系爭建物之修繕並因而增加其價值，則姑不論上訴人此部分主張尚非無疑義，縱其確修繕系爭建物支出有益費用，但兩造間就系爭建物並無使用借貸契約關係存在，業如前述，上訴人自無從援引民法第469條第2項規定，準用民法第431條第1項規定，請求被上訴人償還此部分費用。則上訴人主張以之與本件不當得利債權為抵銷，即屬無據。

伍、綜上所述，被上訴人本於民法第767條第1項及第179條規定，請求上訴人自系爭建物遷出，騰空返還系爭建物予被上訴人，並給付被上訴人9萬136元，及自113年3月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年3月22日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付上訴人2,496元，為有理由，應予准許；逾此部分所為請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應准許部分之不當得利，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院就此部分予以廢棄，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，核無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

陸、另按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同。履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算。民事訴訟法第396條第1項、第3項分別定有明文。本院酌以本件所命自系爭建物遷出並騰空返還系爭建物，非立時可就，需較長之時間始克履行，及上訴人使用系爭建物已20餘年（見原審卷第105頁），復年近70歲（見原審卷第105頁）等情，爰併酌定上訴人遷讓返還系爭建物之履行期間為6個月，使上訴人得有相當期間搬遷並另覓住處安居，以資兼顧。

柒、末按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2定有明文。又各當事

人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，亦為同法第79條所明定。本院僅就上訴人不當得利敗訴部分一部廢棄原判決，駁回其餘上訴，是酌量上情，第一審訴訟費用無廢棄必要，認第二審上訴訴訟費用由上訴人全部負擔。

捌、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，爰不逐一論述，附此敘明。

玖、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日

民事第八庭　審判長法　官　黃裕仁

法　官　林秉暉

法　官　劉惠娟

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳文明

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日