

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7131號

原告 國防部軍備局

法定代理人 林文祥

訴訟代理人 馬嘉鴻

吳秉鴻

巫智帆

張道恩

被告 葉曉薇（現應受送達處所不明）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號之348號房宿舍騰空返還予原告。

二、被告應將戶籍自臺北市○○區○○○路0段000號遷出。

三、被告應給付原告新臺幣26,663元。

四、被告應自民國113年9月1日起至騰空返還第一項所示房屋日止，按月給付原告新臺幣1,308元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用新臺幣4,439元由被告負擔87%，餘由原告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣112,200元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣336,518元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣8,900元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣26,663元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第四項於原告按月以新臺幣450元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣1,308元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴後，於本院民國114年11月11日言詞辯論時變更聲明如附表一所示，核屬縮減應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、被告經合法通知，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、實體方面：

一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000號土地（下稱系爭土地）上之系爭宿舍為中華民國所有，由伊管理之國有財產，並依國軍單身退員宿舍管理作業規定（下稱系爭作業規定A），無償借貸予退役軍、士官使用之單身宿舍。被告非系爭作業規定A第3點第1項第2款之安置人員，亦不符國軍單身退員宿舍管理策進作法及違規占住人員處理作業規定（下稱系爭作業規定B）第6條第3項所定暫時留住人員身分條件，故應依系爭作業規定B第10條第2項規定，於110年7月1日起至110年12月31日前清空房間與管理單位完成點交，並繳交戶籍遷出證明後遷離退舍。然被告逾催告遷出期限，迄今仍無權占有系爭宿舍，並設籍在該處。為此，爰擇一依民法第470條第1項、第767條第1項規定請求被告返還系爭宿舍、遷出戶籍，並依同法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：如附表一所示，另願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

（一）原告與被告之配偶間成立使用借貸契約，且不因被告之配偶死亡而當然消滅：

01 1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
02 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文；次
03 按借用人死亡者，貸與人得終止契約，民法第472條第4款定
04 有明文。經查，系爭作業規定A第3條規定：「（借住對
05 象：）已奉准進住退舍之單身退員，並能遵守借住合約（附
06 件1）者」，而前開規定所稱附件1即為國軍單身退員宿舍借
07 住合約書（下稱系爭契約），系爭契約第1條約定：甲方
08 （列管單位）為使國軍單身退員有安頓之所，將列管坐落
09 （空白地址欄位）之退舍乙間，核准借予乙方（借住人）居
10 住等情，有系爭作業規定A、系爭契約各1份在卷可稽（見本
11 院卷第47至49頁），堪認系爭契約將原告管理之退舍，以無
12 償方式供國軍退休人員使用，因此依系爭契約借用之國軍退
13 員，與原告間成立使用借貸契約。

14 2.查系爭作業規定A第3條第5項固規定：現住退員若已婚，應
15 即註銷借住，並搬離退舍，嚴禁私自將配偶（眷屬）安置於
16 退舍，俾維他人權益與居住環境安寧，惟上開條款並未附法
17 律效果之規定，參照系爭契約第2條約定：「甲（原告）乙
18 （借住人）雙方同意自甲方核准乙方借住之日起，至乙方終
19 止借住權之日止，乙方應即遷出系爭宿舍」及第3條第1、3
20 款約定：「乙方若有死亡、已婚、已受安置之情形者，甲方
21 得終止乙方之借住權」（見本院卷第48頁），可見退伍人員
22 若死亡或已婚、已受安置，原告「得終止」被告配偶之借住
23 權。

24 3.原告固主張：當退伍人員已婚或已受安置時，即非屬需安頓
25 之人員等語，然細繹前開契約條款之約定，就「已婚」、
26 「已受安置」部分，系爭作業規定A第1條明文：「系爭宿舍
27 之目的係為安頓歷年留住營區無依（眷）之單身退伍人
28 員」，其規範目的固無疑義，惟就契約效力部分，審諸系爭
29 契約第3條第3款前段在退伍人員已婚時，僅規定「得終
30 止」，而非「契約當然終止」，且依系爭作業規定B第肆條
31 人員區分、第陸條人員管理之規定可知，退伍人員之眷屬入

住情形所在多有，遍查系爭契約、國軍單身退員宿舍自治條約（下稱系爭自治條約）亦均無「配偶入住契約即解消」之約定，因此縱退伍人員違反系爭作業規定A之規範目的而攜家帶眷入住系爭宿舍，如未經原告合法行使終止權，系爭契約效力仍然繼續。因此，就退伍人員「死亡」部分，系爭契約第3條第1款約定得終止「已死亡退伍人員」之借住權，其真意應如民法第472條第4款之意旨，在退伍人員死亡後，得終止系爭契約。申言之，借用人之配偶為借用人之當然繼承人，於借用人死亡時，繼承之客體包含使用借貸契約之一切權利義務，使用借貸契約並不當然消滅，蓋使用借貸契約固隱含一定之特殊親誼關係，但其契約之重點仍在於物之使用，因此立法者賦予借用人終止權，由出借人決定是否繼續將使用借貸標的物供借用人使用，而非使契約當然消滅，此與民法委任一節規定：委任關係，因當事人一方死亡而消滅（民法第550條規定參照）並不相同，因委任契約係勞務契約，更為重視當事人本人之特質。準此，系爭契約性質既為使用借貸契約，且規範模式參考民法第472條第4款之規定，堪認當退伍人員死亡時，契約仍然存續，須待原告合法行使終止權，始告解消。綜上，縱使借用人違反系爭作業規定第3條第5項規定攜眷入住，或借用人已婚、已受安置、死亡者，其效果亦僅係「終止權發生」，而非「契約當然失效」甚明。

4. 復查，原告雖未提出被告配偶簽名之借用契約為證，惟原告自承：被告為國軍退員之遺孀，居住並設籍在系爭宿舍內，並適用系爭作業規定A、B（見本院卷第20至21、195、315頁），足認被告配偶為系爭契約之當事人，系爭宿舍即為系爭作業規定及系爭契約之退員宿舍。本件被告既為退伍人員之配偶，自退伍人員死亡之日起，即作為當然繼承人繼承系爭契約，故系爭契約並不因退伍人員死亡而當然消滅，尚須待原告行使終止權，契約始告解消。是以，原告主張：依系爭作業規定A第3條第1項第2款，系爭宿舍非屬被告之居住

01 權，現住退員已婚就應該退舍，被告自始即無合法居住權源
02 等語（見本院卷第21、195、315至316頁），核與使用借貸
03 契約之法理及系爭契約之規定不合，洵無可採。是原告仍應
04 先合法行使終止權，始得請求被告遷出、返還房屋，被告無
05 法律上原因占有房地之時間亦自原告合法終止後始起算。

06 (二)原告行使終止權係屬合法：

07 1.按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同
08 時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同時，
09 表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未
10 依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，
11 毋須另為解除契約之意思表示（最高法院86年度台上字
12 第2012號判決意旨參照），又民法第258條規定，於當事人
13 依法律之規定終止契約者準用之，民法第263條定有明文，
14 由此可知終止與解除均為形成權，其意思表示行使有類似
15 性，而可援引。

16 2.經查，被告之夫於94年8月29日死亡乙情，有本院被告個人
17 戶籍資料在卷可參（見本院卷第41頁）；原告於111年11月2
18 8日寄發存證信函予被告，函知被告應於111年12月19日前遷
19 離系爭宿舍並完成點交，否則將依法處理等情，有原告提供
20 之111年11月28日存證信函在卷可參（見本院卷第101頁），
21 均堪信為真實。依照系爭契約，原告對被告之終止權發生於
22 00年0月00日，早於原告寄發上開存證信函之111年11月28
23 日，堪認原告對被告寄發上開存證信函時，已得行使終止
24 權。

25 3.原告111年11月28日存證信函記載：被告不符系爭宿舍居住
26 資格，應於111年12月19日前遷離還舍，若逾期仍占用宿
27 舍，將依法處理等語，有原告提供之111年11月28日存證信
28 函在卷可參（見本院卷第101頁），可知原告已於存證信函
29 中載明被告不合於借住資格，且明確表明被告應遷離日期，
30 以及逾期仍繼續占用之法律效果，對終止權之要件、期限、
31 效力均已明確表示，核屬附期限之終止權行使，依上開法條

01 及實務見解，原告之終止權於所定期限屆至而生效後，系爭
02 契約即均合法終止，是被告於111年12月20日以降即欠缺繼
03 續占有系爭宿舍之權源甚明。

04 (三)原告得依民法第767條第1項前段、中段，請求被告騰空返還
05 系爭宿舍，並請求被告將戶籍自系爭宿舍之地址遷出：

06 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
08 段、中段分別定有明文。

09 2.經查，系爭宿舍及所座落土地之所有權人為中華民國，於80
10 年7月1日興建而原始取得，現由原告管理，此情有系爭土地
11 登記公務用謄本、土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、房建
12 物清冊、房建物坐落基地清冊、土地清冊各1份在卷可參

13 (見本院卷第71至81頁)，堪信為真實。而原告已合法終止
14 系爭契約，業如前述，被告現占有系爭宿舍及土地，且仍將
15 戶籍登記在臺北市○○區○○○路0段000號，亦未舉證其有
16 何繼續占用系爭宿舍之合法權源，是原告主張被告無權占用
17 系爭宿舍、無權將戶籍登記在系爭宿舍，依民法第767條第1
18 項前段、中段規定，請求被告將系爭宿舍騰空返還、將戶籍
19 遷出，自屬有據，應予准許。

20 (四)原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利部分：

21 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
22 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
23 利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償
24 還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。次按
25 無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質
26 不能返還，應償還其價額（最高法院108年度台上字第872號
27 判決意旨參照），是法院應就個案視具體情況，從客觀上認
28 定無權占有所受利益之數額。至於土地法第97條規定立法意
29 旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並非就無權
30 占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無權占
31 有人因不能返還占有而應償還之價額時，自不受土地法第97

條規定之限制。而租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定，租賃住宅市場發展及管理條例第6條既有明文，可知房屋所有人將房屋出租予他人，供他人居住使用而非供營業使用，其租金數額已不受土地法第97條規定之限制，則房屋所有人之房屋被他人無權占有，供居住使用而非供營業使用時，法院在認定該他人因無權占有房屋所受相當於租金之利益時，自無不得超過土地法第97條所定按土地及其建築物申報總價年息10%計算所得數額之理。查被告於系爭契約終止前後，將系爭宿舍作為居住使用，是本院審酌被告所獲不當得利數額時，自無庸受土地法第97條規定之限制，而應以標的物所座落之交通、經濟、生活機能等一切情形綜合判斷被告所受利益。

2.經查，被告於系爭契約終止後，已無繼續占有使用系爭宿舍之權源，已如前述。被告自111年12月20日始即無權占用如系爭宿舍及所座落之土地，業經認定如上，依前開說明，被告皆受有相當於租金之利益，致土地所有權人即中華民國受有損害，原告為管理機關，自得請求被告給付相當租金之不當得利。

3.系爭宿舍面積為24平方公尺，係於80年7月1日興建完工，於言詞辯論終結日時屋齡為35.038年之加強磚造地上5層樓建築物等情，有房建物清冊存卷可考（見本院卷第79頁），則審酌系爭宿舍位於臺北市○○區○○○路0段000號，及其屋況、週邊交通、經濟、生活機能，原告以土地公告地價 $\times$ 占用面積 $\times$ 年息10% $\div$ 12作為每月土地租金、建物現值 $\times$ 年息10% $\div$ 12作為每月建物租金（建物現值＝建物單價 $\times$ （1－年折舊率 $\times$ 屋齡） $\times$ 建物使用面積），據以計算被告所受利益，顯未超出當地之房屋租金行情，故原告主張之不當得利計算基準，應為可採。惟原告就「建物現值」部分主張建物為33.16年（見本院卷第130頁），本院認應以言詞辯論終結時即115年7月15日之35.038年計算，被告所受利益如附表二所示之相當於租金之不當得利數額，平均每月在1,308元以下（即

附表二之「每月土地租金」及「每月建物租金」欄位相加），以系爭宿舍之屋齡、屋況、鄰近捷運麟光站之交通、門口即有臺北榮民總醫院門診部之生活機能，原告請求基準顯未高於被告所受之利益。

4.從而，就起訴前不當得利部分，原告依民法第179條規定請求被告給付如附表三「起訴前不當得利」、附表二「按月給付不當得利」欄所示金額，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空返還系爭宿舍予原告，並將戶籍自系爭宿舍中遷出，再依民法第179條規定請求被告分別給付如附表二、三「按月給付不當得利」、「起訴前不當得利」之金額，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。另本院既已依民法第767條第1項前段、中段規定准許原告返還系爭宿舍及遷出戶籍之請求，則原告另執同法第470條第1項請求部分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，關於其勝訴部分，辦理戶籍遷出登記之性質為意思表示，不適用於假執行，應予駁回；其餘部分核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權為被告，宣告得預供擔保免為假執行。另依民事訴訟法第392條第2項規定宣告被告得供擔保，免為假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

法 官 李桂英

法 官 劉其鷹

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 115 年 7 月 29 日

書記官 江慧君

附表一：原告最後之聲明

被告 B 0 7 應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號之348號房宿舍騰空返還原告，並將戶籍自臺北市○○區○○○路0段000號遷出；並應給付原告新臺幣83,456元及自民國113年9月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告新臺幣1,398元。

附表二：按月給付之不當得利

編號	一、土地部分相當於租金之不當得利 (土地公告地價×占用面積×年息10%÷12=每月土地租金)						
	占用期間	公告地價	占用面積 (m ²)	年息	土地使 用比例	每月土地 租金	回溯求償 月數
1	111年12月20日 111年12月31日	7,200元	24	10%	0.22	317元	0.387
2	112年1月1日至 113年8月31日	7,400元	24	10%	0.22	326元	20
	二、建物部分相當於租金之不當得利 (建物現值×年息10%÷12=每月建物租金；建物現值=建物單價×(1-年折舊率×屋齡)× 建物使用面積；依「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」，大我 新舍建物屬加強磚造為1.8%；建物單價為建物構建總價/有效使用面積)						
	建物單價	1-(年折舊率×屋齡 年數)	使用面積 (m ²)	年息	月數	每月建物 租金	回溯求償 月數
3	13,293.47元	1-(0.018×35.038)= 0.3693	24	10%	12	982元	20.387
	三、遞狀翌日起至遷讓房屋之日止每房每月1,308元(326元+982元=1,308元)						

附表三：起訴前不當得利

(#1至#4係附表二之編號1至4所定期間)

	317元 (#1)	326元 (#2)	982元 (#3)	總計
111年12月20日起算	0.387月	20月	20.387月	26,663元