

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第365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 陳金娥

席傳美

解瑤娣

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應分別將如附表一所示房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應分別將戶籍自如附表一所示房屋中遷出。
- 三、被告應分別給付原告如附表一「起訴前不當得利」欄所示之金額。
- 四、被告應自民國一一三年九月一日起至騰空返還如主文第一項所示房屋之日止，按月分別給付原告如附表一「按月給付不當得利」欄所示之金額。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告分別以附表二「第一項原告擔保」欄所示金額供擔保後，得假執行；但被告如分別以附表二「第一項被告擔保」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於原告分別以附表二「第三項原告擔保」欄所示金額供擔保後，得假執行；但被告如分別以附表二「第三項被告擔保」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第四項於原告按月各以附表二「第四項原告擔保」欄

01 所示金額供擔保後，得假執行；但被告如按月分別以附表二
02 「第四項被告擔保」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假
03 執行。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 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
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之
09 全部或一部；訴經撤回者，視同未起訴，同法第262條第1
10 項、第263條第1項本文亦有明定。經查，原告起訴時原以被
11 告A08、B02、B04及訴外人A07、A09、B
12 1、蘇惠英、謝蘇珍、周合琴為共同被告，聲明如附表三編
13 號1所示；嗣於民國114年4月15日撤回對蘇惠英、謝蘇珍、
14 周合琴之訴（本院卷第214頁），依前揭規定，原告撤回起
15 訴已生效力；復於114年12月4日與A07、A09、B1和
16 解成立，有本院和解筆錄可憑，本院就此等範圍均無庸為審
17 理；原告嗣變更聲明如附表三編號2所示，核屬縮減應受判
18 決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

19 二、B02未於言詞辯論期日到場，A08未於最後言詞辯論期
20 日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
21 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地
24 （下稱系爭土地）上之門牌號碼臺北市○○區○○路0段
25 000號「大我新舍」單身退員宿舍（下稱系爭宿舍）為國有
26 財產並由原告管理。系爭宿舍係依國軍單身退員宿舍管理作
27 業規定（下稱系爭作業規定），本於無償使用借貸關係，提
28 供 退役軍、士官使用之單身宿舍。被告均非系爭作業規定
29 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
30 理策進作法及違規占住人員處理原則（下稱系爭處理原則）
31 所定暫時留住人員身分條件，故應依系爭處理原則第9點第2

01 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
02 理單位完成點交，並繳交戶籍遷出證明後遷離退舍。然被告
03 逾催告遷出期限，迄今仍無權占有系爭宿舍如附表一「宿舍
04 房號」欄所示房屋，並設籍在該處。為此，爰擇一依民法第
05 470條第1項、第767條第1項規定請求被告返還系爭宿舍對應
06 之房號，並依同法第179條規定，請求被告給付自108年9月1
07 日至113年8月31日共5年，及自113年9月1日起至遷讓返還系
08 爭宿舍之日止，所獲相當於租金之不當得利等語。並聲明：
09 (一)如附表三編號2所示；(二)願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告部分：

11 (一)B 0 4則以：軍方先要求B 0 4自費安裝水電錶，後又要求
12 其遷離，顯不合理；B 0 4為低收入戶，每月僅領取半俸新
13 臺幣（下同）1萬1,000元，尚須扶養大陸地區的雙親，實無
14 能力在外租屋，希冀原告給予時間搬家等語。

15 (二)A 0 8未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場及提出書
16 狀所為之陳述略以：A 0 8於配偶過世後即持續住在系爭宿
17 舍，目前年老、體弱多病、經濟條件不佳，無能力在外租
18 屋，希冀與原告協調有安身立命的地方等語。

19 (三)B 0 4、A 0 8皆聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
20 回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

21 (四)被告B 0 2未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
22 明或陳述。

23 三、得心證之理由：

24 (一)原告依民法第767條第1項、第470條第1項規定，請求被告騰
25 空返還系爭宿舍及被告遷出戶籍部分：

26 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；
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
28 段、中段分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還
29 房屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非
30 無權占有為抗辯者，房屋所有權人對其房屋被無權占有之事
31 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

01 實證明之。

02 2.經查，原告主張系爭宿舍及系爭土地為國有，現由原告管
03 理，系爭宿舍由被告占用情形如附表一「宿舍房號」欄所示
04 等情，有土地登記謄本、地籍圖、房建物坐落基地清冊、土
05 地清冊可參（本院卷第49至77頁）；而系爭宿舍未辦理保存
06 登記，自應由起造人即中華民國原始取得所有權。又依系爭
07 作業規定第3條第1項第2款、第5項規定，及系爭處理原則第
08 3條第1項、第2項第2款、第4款規定，可知系爭宿舍係原告
09 依使用借貸關係提供予單身退伍人員借住，僅「單身退員」
10 符合系爭處理原則之借住條件，借住者於結婚時，即無繼續
11 占用系爭宿舍之權利，亦不得私自將其配偶、眷屬安置於系
12 爭宿舍。本件被告均為退員之配偶，且退員已死亡等情，未
13 經被告爭執，則其等自非系爭宿舍借住對象。

14 3.又被告均未舉證其等有何繼續占用系爭宿舍之合法權源，是
15 原告主張其等無權占用系爭宿舍，依民法第767條第1項前段
16 規定，請求其等將系爭宿舍中占有之房屋騰空返還，自屬有
17 據，應予准許。另依原告提出被告之戶籍資料所示，被告現
18 均設籍在系爭宿舍，則原告依民法第767條第1項中段之規
19 定，請求其等將戶籍遷出系爭宿舍，亦屬有據。

20 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利部分：

21 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
22 而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範
23 圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
24 準。復按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租
25 金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準（土地法第
26 97條參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
27 築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明
28 文。該條文之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所
29 有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租
30 金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租
31 人。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須

01 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經
02 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，
03 並非必達申報總地價年息10%最高額。所謂土地及建築物之
04 總價額，土地價額依法定地價，即土地所有權人依土地法相
05 關規定所申報之地價，建築物價額則依該管縣市地政機關估
06 定之價額，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條規定
07 自明。本件被告均無權占用如附表一「宿舍房號」欄所示房
08 屋，依前開說明，皆受有相當於租金之利益，致土地所有權
09 人即中華民國受有損害，原告為管理機關，自得請求被告給
10 付相當租金之不當得利。

11 2. 查原告主張各被告占用面積為23.14平方公尺（每間宿舍均
12 為11.57平方公尺，各被告均占用2間宿舍），為被告所不爭
13 執。又系爭宿舍係於80年7月1日興建完工，屋齡約34年之加
14 強磚造地上5層樓建築物，附近為富陽自然生態公園、黎和
15 生態公園、臺北市立懷愛館（殯儀館），鄰近捷運麟光線，
16 有房建物清冊、Google地圖可考（本院卷第73、275、277
17 頁），則審酌系爭宿舍位於臺北市○○區○○路0段000
18 號，及其週邊交通、經濟、生活機能，就原告主張如附表四
19 所示之相當於租金之不當得利數額，平均每月在1,478元以
20 下（即附表四之「每月土地租金」及「每月建物租金」欄位
21 相加），衡情顯未超出當地之房屋租金行情，原告主張以此
22 作為不當得利計算基準，應為可採。則原告依民法第179條
23 規定，請求(1)被告各給付108年9月1日至113年8月31日止共
24 計8萬8,296元，(2)被告自113年9月1日起至騰空返還系爭宿
25 舍之日止，按月給付1,478元相當於租金之不當得利，核屬
26 有據，應予准許。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
28 被告騰空返還系爭宿舍予原告，及被告均將戶籍自系爭宿舍
29 中遷出，並依民法第179條規定請求被告分別給付8萬8,296
30 元，及被告自113年9月1日起至遷讓返還對應之房屋止，按
31 月各給付原告1,478元，為有理由，應予准許。另本院既已

01 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
02 及遷出戶籍之請求，則原告另執同法第470條第1項請求部
03 分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

04 五、原告及A08、B04均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免
05 為假執行，除辦理戶籍遷出登記之性質為意思表示，不適於
06 假執行外，其餘聲請核無不合，爰分別酌定相當之擔保金
07 額，予以准許。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權
08 宣告B02得預供擔保而免為假執行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
10 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
12 段。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日
14 民事第三庭 法官 陳冠中

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日
19 書記官 劉則顯

20 附表一：（新臺幣）

編號	土地坐落	建築門牌	宿舍房號	被告	占用面積 (m ²)	起訴前不當 得利	按月給付 不當得利
1	信義區犁和段	臺北市○○區	大義樓348、350號	A08	23.14	8萬8,296元	1,478元
2	一小段308地號	○○○路0段0	大義樓420、422號	B02	23.14	8萬8,296元	1,478元
3		00號	大義樓421、423號	B04	23.14	8萬8,296元	1,478元

22 附表二：（新臺幣）

擔保人	第一項原告擔保	第三項原告擔保	第四項原告擔保
原告	11萬元	3萬元	500元
擔保人	第一項被告擔保	第三項被告擔保	第四項被告擔保
A08	34萬3,568元	8萬8,296元	1,478元

01

B 0 2	34萬3,568元	8萬8,296元	1,478元
B 0 4	34萬3,568元	8萬8,296元	1,478元

02

附表三：（民國；新臺幣）

03

編號	1（起訴時之聲明）	2（變更後之聲明）
聲明內容	<p>一、被告A 0 7應將系爭宿舍內房號337、339號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>二、被告A 0 8應將系爭宿舍內房號348、350號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>三、被告A 0 9應將系爭宿舍內房號357、359號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自系爭宿舍中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>四、被告蘇惠英應將系爭宿舍內房號364、366號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自系爭宿舍中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>五、被告謝蘇珍應將系爭宿舍內房號401、403號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自系爭宿舍中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>六、被告B 1應將系爭宿舍內房號417、419號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自系爭宿舍中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>七、被告B 0 2應將系爭宿舍內房號420、422號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8</p>	<p>一、被告A 0 8應將系爭宿舍內348、350房號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自113年9月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元。</p> <p>二、被告B 0 2應將系爭宿舍內420、422房號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自113年9月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元。</p> <p>三、被告B 0 4應將系爭宿舍內421、423房號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自113年9月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元。</p>

	<p>萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>八、被告周合琴應將系爭宿舍內房號425、427號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p> <p>九、被告B04應將系爭宿舍內房號421、423號之房舍騰空返還予原告，及將戶籍自上開房屋中遷出；並應給付原告8萬8,296元，及自起訴狀遞狀翌日起至遷讓房屋日止，按月給付原告1,478元，及按週年利率10%計算之利息。</p>
備註	系爭宿舍：坐落臺北市○○區○○段○○段000號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號「大我新舍」

附表四：(民國；新臺幣，元以下四捨五入)

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	合計
108年9月1日至 109年12月31日	7,100元	23.14	10%	0.21	288元	16	4,608元
110年1月1日至 111年12月31日	7,200元	23.14	10%	0.21	292元	24	7,008元
112年1月1日至 113年8月31日	7,400元	23.14	10%	0.21	300元	20	6,000元
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	合計
1萬5,155.17元	1-(0.018×33.16) =0.4031	23.14	10%	12	1,178元	60	7萬0,680元
三、108年9月1日至113年8月31日每房為8萬8,296元(4,608元+7,008元+6,000元+70,680元=88,296元)							
四、遞狀翌日起至遷讓房屋之日每房每月1,478元(300元+1,178元=1,478元)							