

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第44號

上訴人 林惠真

林惠華

共同

訴訟代理人 蘇奕全律師

複代理人 薛祐珽律師

王朝正律師

邱柏青律師

上訴人 詹蔣美妹

詹勳義

上二人共同

訴訟代理人 詹瑞玲

詹勳偉

上訴人 寶島開發管理顧問有限公司

法定代理人 張羿嫻

訴訟代理人 張純芳

上訴人 黃月琴

訴訟代理人 劉宏邈律師

上訴人 陳定國

兼上一人

訴訟代理人 周翠女

上訴人 盧阿芳（盧孝友之承當訴訟人）

01 鄔自財
02 上五人共同
03 訴訟代理人 倪映驊律師
04 陸詩薇律師
05 上 訴 人 崔婉慧
06 0000000000000000
07 被 上 訴 人 國防部政治作戰局
08 0000000000000000
09 法定代理人 簡士偉
10 訴訟代理人 林志宏律師
11 複 代 理 人 楊翕翱律師
12 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年
13 8月27日臺灣臺北地方法院106 年度重訴字第1337號第一審判決
14 提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於111年3月1日言詞辯
15 論終結，判決如下：
16 主 文
17 原判決關於命上訴人寶島開發管理顧問有限公司給付超過新臺幣
18 壹拾萬元本息，及命其餘上訴人為給付部分，及各該部分假執行
19 之宣告，暨除確定部分外之訴訟費用裁判，均廢棄。
20 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。
21 被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。
22 第一審訴訟費用除確定部分外，及第二審含追加之訴訴訟費用，
23 均由被上訴人負擔。
24 事實及理由
25 壹、程序方面：
26 一、原審判命上訴人拆除之坐落臺北市○○區○○段0○段00地
27 號土地（下稱系爭土地）上，門牌為臺北市○○區○○路
28 000巷0號、4-1號雙拼區分所有建物（以下合稱系爭建物，
29 其內各區分所有建物以下逕稱門牌號碼及層次），有構造及
30 使用上與整棟建物不可分之共用梯間及水塔，即原判決附圖
31 （下稱附圖）所示c1、c2部分，乃屬系爭建物全部區分所有

人即已提起上訴之林惠真、林惠華、詹蔣美妹、黃月琴（以下合稱林惠真等4人），及未提起上訴之原審共同被告崔婉慧、鄔自財、陳定國、周翠女、盧孝友（以下合稱崔婉慧等5人，並與林惠真等4人合稱林惠真等9人）所共有。拆除該共用梯間及水塔，應由上開全體區分所有人為之，始得謂有拆除之權能。被上訴人訴請拆除該共用梯間及水塔，訴訟標的對上開全體區分所有人必須合一確定，林惠真等4人對於原審判決命伊拆除該共用梯間、水塔部分所提之上訴，效力及於崔婉慧等5人，應併列該5人為上訴人。又被上訴人訴請上開區分所有人拆除其專有部分、金屬水塔及共用部分，係主張各該部分一體佔用系爭土地，並本於民法第767條第1項前段規定之單一訴訟標的而為請求。為求裁判結果之一致性及達到統一解決紛爭之目的，該訴訟標的不宜分就專有部分及共用部分割裂處理，且依系爭建物之構造觀察，上下樓層在拆除上亦有事實上之牽連關係。原審判決命拆除該共用部分返還所佔用之土地視同上訴，與其一體之專有部分、頂樓加蓋及金屬水塔之拆除，及返還該部分所佔用之土地，暨因各該專有部分無權占有系爭土地所生不當得利之附帶返還，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，亦在視同上訴之範圍。上訴人黃月琴撤回其上訴（見本院(一)卷第387頁、(三)卷第47頁），依同條項第2款規定，不生效力，其並已表示原審為其敗訴部分全部上訴（見本院(五)卷第250頁）。故本件上訴之範圍，包括原審判命：①林惠真等9人分別拆除其專有部分、共用部分、頂樓加蓋及水塔（即系爭建物全部範圍）並返還佔用之土地；②林惠真等9人給付相當於租金不當得利本息；③詹勳義遷出4-1號2樓；④寶島開發管理顧問有限公司（下稱寶島公司）給付相當於租金不當得利超過10萬元本息部分。至於原審共同被告孫愛素、盧阿芳僅受原審判命遷出4號3樓房屋，並未在上開視同上訴之列，亦未提起上訴，非屬上訴人（盧阿芳為承當訴訟人），合先敘明。

二、被上訴人之法定代理人於本院審理中，依序變更為黃開森、

01 于親文、簡士偉，各據其具狀承受訴訟（見本院(一)卷第205-
02 210頁、(二)卷第387-392、445-450頁），核無不合。

03 三、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，該第三人
04 經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，此觀民事訴
05 訟法第254條第1項，第2項規定甚明。原上訴人盧孝友於本
06 院審理期間之民國111年1月11日，將其所有，為被上訴人基
07 於物權請求之標的物即4號3樓房屋所有權，移轉登記予盧阿
08 芳。盧阿芳具狀聲明代盧孝友承當訴訟，業經盧孝友與被上
09 訴人同意在卷（見本院(五)卷第103、115、137頁），核與上
10 開規定無不符，應予准許。

11 四、被上訴人於本院審理中追加請求上訴人鄔自財、陳定國、周
12 翠女依序再給付75萬1138元、124萬9282元、85萬9797元，
13 及各自「民事訴之追加暨綜合辯論意旨續(三)狀」繕本送達翌
14 日起算法定遲延利息，暨依序自106年12月2日、同年月5
15 日、同年月5日起，各至拆除4-1號3樓、4-1號4樓及頂樓增
16 建物、4號2樓並各返還所佔用土地之日止，按月給付上訴人
17 2萬0564元、4萬1128元、1萬8830元。核其主張與原訴基礎
18 事實同一，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2
19 款規定，應准其追加。

20 五、上訴人崔婉慧、寶島公司未於言詞辯論期日到場，核無民事
21 訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其
22 一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、被上訴人主張：系爭土地為伊所管理之國有土地，遭系爭建
25 物無權佔用。系爭建物4號1樓即附圖所示a1房屋，及樓頂如
26 附圖所示c3-2金屬水塔，均為上訴人林惠真、林惠華所共
27 有；4號2樓即附圖所示a2房屋，為上訴人周翠女所有；4號3
28 樓即附圖所示a3房屋，為原上訴人盧孝友所有（於111年1月
29 11日移轉登記予盧阿芳，以下均以盧阿芳為主體）；4號4樓
30 即附圖所示a4房屋，於102年5月18日至103年3月16日期間，
31 為上訴人寶島公司所有，其後該樓與頂樓加蓋如附圖所示a5

鐵棚架及c3-1金屬水塔，均為上訴人黃月琴所有；4-1號1樓即附圖所示b1房屋，為上訴人崔婉慧所有；4-1號2樓即附圖所示b2房屋，為上訴人詹蔣美妹所有，供上訴人詹勳義使用；4-1號3樓即附圖所示b3房屋，為上訴人鄔自財所有；4-1號4樓即附圖所示b4房屋，及頂樓如附圖所示b5增建物，均為上訴人陳定國所有；系爭建物頂樓如附圖所示c2水塔，及公共梯廳如附圖所示c1部分，均為林惠真等9人所共有。伊得請求林惠真等9人拆除其所有之上開全部地上物，返還佔用之土地，及自起訴狀繕本送達翌日前5年起算相當於租金不當得利，及請求詹勳義遷出4-1號2樓、寶島公司返還其佔用期間相當於租金不當得利等情。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命(一)林惠真、林惠華自4號1樓即附圖所示a1房屋遷出，並拆除該房屋及樓頂如附圖所示c3-2金屬水塔，將佔用之土地騰空返還被上訴人，並給付被上訴人64萬4508元，及林惠真自106年11月11日、林惠華自107年5月24日起算之法定遲延利息，暨自107年1月1日起至返還上開土地之日止，各按月給付被上訴人1萬2062元；(二)周翠女拆除4號2樓即附圖所示a2房屋，將佔用之土地騰空返還被上訴人，並給付被上訴人21萬4949元，及自106年11月11日起算之法定遲延利息；(三)盧阿芳自4號3樓即附圖所示a3房屋遷出，並拆除該房屋，將佔用之土地騰空返還被上訴人，並給付被上訴人96萬2695元，及自106年11月9日起算之法定遲延利息，暨自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人1萬8016元；(四)黃月琴自4號4樓即附圖所示a4房屋遷出，並拆除該房屋與頂樓加蓋如附圖所示a5鐵棚架及c3-1水塔，將佔用之土地騰空返還被上訴人，並給付被上訴人81萬2361元，及自107年5月24日起算之法定遲延利息，暨自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人1萬9536元；(四)崔婉慧拆除4-1號1樓即附圖所示b1房屋，將佔用之土地騰空返還被上訴人，並給付被上訴人25萬6446元，及自106年11月10日起算之法定遲延利息；(五)詹蔣美妹

01 自4-1號2樓即附圖所示b2房屋遷出，並拆除該房屋，將佔用
02 之土地騰空返還被上訴人，並給付被上訴人94萬3273元，及
03 自106年11月9日起算之法定遲延利息，暨自107年1月1日起
04 至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人1萬7653元；(六)
05 詹勳義遷出4-1號2樓即附圖所示b2房屋；(七)鄔自財拆除4-1
06 號3樓即附圖所示b3房屋，將佔用之土地騰空返還被上訴
07 人，並給付被上訴人18萬7785元，及自106年11月9日起算之
08 法定遲延利息；(八)陳定國拆除4-1號4樓即附圖所示b4房屋，
09 及頂樓如附圖所示b5增建物，將佔用之土地騰空返還被上訴
10 人，並給付被上訴人31萬2320元，及自106年11月11日起算
11 之法定遲延利息；(九)崔婉慧、詹蔣美妹、鄔自財、陳定國、
12 林惠真、林惠華、周翠女、盧阿芳、黃月琴應拆除系爭建物
13 頂樓如附圖所示c2水塔，及公共梯廳如附圖所示c1部分，將
14 佔用之土地騰空返還被上訴人，並分別給付被上訴人1萬
15 4465元、7萬2324元、1萬4465元、1萬4465元、3萬6162元、
16 3萬6162元、1萬4465元、7萬2324元、7萬2324元，及各自
17 106年11月10日、同年月9日、同年月9日、同年月11日、同
18 年月11日、107年5月24日、106年11月11日、107年1月1日、
19 107年5月24日起算之法定遲延利息；詹蔣美妹、林惠真、林
20 惠華、盧阿芳、黃月琴並應各自107年1月1日起至返還上開
21 土地之日止，分別按月給付被上訴人1353元、677元、677
22 元、1353元、1353元。(十)寶島公司應給付被上訴人19萬6988
23 元，及自107年5月17日起算法定遲延利息之判決，並陳明願
24 供擔保，聲請宣告假執行（上開(一)至(十)聲明以下合稱一審聲
25 明。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執
26 行之宣告，上訴人提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅
27 述）。嗣於本院審理中，本於上開同一基礎事實，追加相當
28 於租金不當得利之請求數額，而求為命鄔自財、陳定國、周
29 翠女依序再給付75萬1138元、124萬9282元、85萬9797元，
30 及各自「民事訴之追加暨綜合辯論意旨續(三)狀」繕本送達翌
31 日起算法定遲延利息，暨依序自106年12月2日、同年月5

01 日、同年5月5日起，各至拆除4-1號3樓、4-1號4樓及頂樓增
02 建物、4號2樓並各返還所佔用土地之日止，分別按月給付上
03 訴人2萬0564元、4萬1128元、1萬8830元（以下合稱追加聲
04 明）之判決。另陳明願供擔保，聲請宣告假執行。

05 二、上訴人則以：系爭建物係訴外人謝義於57年間，經當時管理
06 系爭土地之軍事機關同意所興建。謝義對該軍事機關基於借
07 地建屋之使用借貸契約，可主張有權占有系爭土地，林惠真
08 等9人分別自謝義或其合法後手，受讓取得系爭建物各樓層
09 之所有權，本於占有連鎖法理，對系爭土地亦有合法占有權
10 源。謝義向軍事機關借地建屋，其占有系爭土地之公示狀
11 態，與民法第426條之1規定之承租人相同。謝義雖將系爭建
12 物移轉予後手，惟系爭土地始終均為國有，未曾變動，此情
13 況與民法第425條之1規範亦相類。故伊自謝義或其後手分別
14 因買賣、贈與而受讓取得系爭建物所有權，應可類推適用民
15 法第426條之1或第425條之1規定，對被上訴人主張就系爭土
16 地有使用借貸關係。伊取得借地建屋之系爭建物區分所有權
17 ，情況復與民法第876條建築物拍定人所面對之窘境相仿，
18 亦得類推適用該條規定，視為伊對系爭土地有地上權。且伊
19 分別持有系爭建物各層所有權狀，依國軍老舊眷村改建條例
20 第26條規定，應比照原眷戶受財產權之保障，對系爭土地應
21 有公法上之占有權源。是伊非無權占有系爭土地。又被上訴
22 人於92年12月26日辦理系爭建物住戶身分認定，已認伊或伊
23 之前手持有系爭建物所有權狀，可比照原眷戶享有老舊眷村
24 改建利益，伊耐心等待，被上訴人卻於沉寂十數年後忽提起
25 本訴請求伊遷讓、拆屋還地，顯有違反誠信原則，且已權利
26 失效，不得請求。縱可請求，其計算相當於租金之不當得利
27 數額亦屬過高等語，資為抗辯。上訴聲明（崔婉慧雖未表明
28 ，惟為應合一確定之上訴聲明效力所及）：(一)原判決關於命
29 上訴人寶島開發管理顧問有限公司給付超過10萬元本息，及
30 命其餘上訴人為給付部分，及各該部分假執行之宣告，暨除
31 確定部分外之訴訟費用裁判，均廢棄；(二)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。

三、系爭土地於41年間登記為國有，管理機關為財政部國有財產局，嗣於88年、91年、95年、97年間分別辦理管理機關變更為國防部軍務局、國防部總政治作戰局、國防部軍備局、被上訴人，嗣未再變更乙節，有臺北市中山地政事務所107年10月4日北市中地登字第1076012255號函可稽（見本院(一)卷第307頁）。系爭建物於57年8月30日由謝義申請取得建築執照，57年10月18日開工，58年7月22日竣工，同年8月7日領得58使字第1219號使用執照。竣工後建物所有權第一次登記之所有人均為謝義，嗣分別移轉予後手，歷程為：(1)4號1樓由謝義以買賣為原因移轉予訴外人吳連坤、林秋麗，其2人再以贈與為原因移轉予林惠真、林惠華共有，應有部分各2分之1；(2)4號2樓由謝義以買賣為原因移轉予訴外人周勝業，周勝業再以買賣為原因移轉予周翠女；(3)4號3樓由謝義以買賣為原因移轉予盧孝友，盧孝友再以調解移轉為原因移轉予盧阿芳；(4)4號4樓均以買賣為原因，由謝義移轉予訴外人林清賢，林清賢移轉予訴外人曹惠美，曹惠美移轉予寶島公司，寶島公司再移轉予黃月琴；(5)4-1號1樓由謝義以買賣為原因移轉予訴外人李秀美、吳志清、吳志成共有，該3人再以買賣為原因移轉予訴外人陳月仙，陳月仙嗣以買賣為原因移轉予訴外人詹雪嬌、詹雪真，其2人再以贈與為原因移轉予崔婉慧；(6)4-1號2樓由謝義以買賣為原因移轉予訴外人翁定一，再由翁定一以買賣為原因移轉予詹蔣美妹；(7)4-1號3樓由謝義以買賣為原因移轉予訴外人李游阿菊，其再以買賣為原因移轉予鄔自財及訴外人鄔長財共有，嗣鄔長財之應有部分因拍賣而移轉予鄔自財；(8)4-1號4樓由謝義以買賣為原因移轉予陳定國等情，亦有建築執照及使用執照存根（見本院(一)卷第361、363頁）、建築改良物登記簿、建物登記謄本、異動索引暨異動清冊（見本院(一)卷第365-377、(五)卷第25-61頁）可考，且為兩造所無異詞，堪認屬實。被上訴人請求拆屋還地及返還不當得利，為上訴人以上開情詞所

拒，經查：

(一)林惠真等9人基於類推適用民法第426條之1規定，就系爭土地與被上訴人間存有使用借貸關係。

1.謝義申請系爭建物之建築執照時，陸軍總司令部曾發函予主管機關臺北市政府工務局，記載「主旨：為本會委員謝義少將在台北市○○路000巷0號朱厝崙段興建房屋申請發給建築執照，敬請查照。說明：一、附謝義少將興建住宅關係位置圖暨興建藍圖各乙份。二、所使用範圍朱厝崙段地號48-9、49-18、49-20、43-14、43-15」等詞，有該函文（下稱系爭函文，見本院(三)卷第13頁）可考，並經本院調取該建築執照卷宗核閱無誤。上開48-9、49-18地號嗣於68年分割合併至43-14地號，43-14地號於68年重測後為長春段1小段60地號即系爭土地乙節，亦有土地登記簿可查（見本院(三)卷第19-23頁）。據此可知陸軍總司令部同意謝義在系爭土地上興建房屋。

2.謝義申請建築之型制，為雙併4層共計8戶之公寓，業已載明於申請時所附工程設計圖（見本院(三)卷第25頁），衡諸事理，陸軍總司令部出具系爭函文為謝義申請建築執照，應無不加聞問之理。且建物樓層、棟數乃得共聞共見之外觀，謝義並無可能向陸軍總司令部謊報所建樓房之型制。再依軍事機關於57年6月15日填報之「撥配個人眷地建舍款源調查表」（見本院(四)卷第491頁）所載當時龍江街229巷4號為78坪建物、使用情形為眷舍、據當事人告稱完全私費自建等內容以觀，可知當時4號舊建物係供眷舍使用之已竣工建物，並無申請建築執照之需要。稽諸謝義申請系爭建物之建築執照，所檢附之切結書記載「具切結人謝義今於本市○○街○○○巷○號（原朱厝崙段48-9、49-18、48-4、43-14地號）擬建樓房願遵守左列事項：一、本工程基地上原有房屋全部確係本人之所有，…於開工前全部拆除決不留存…」等詞（見本院(四)卷第256頁）以觀，可知謝義係在龍江街229巷4號舊址，拆除原來78坪之4號舊眷舍，原地重建系爭建物，

而陸軍總司令部出具系爭函文，即在協助謝義申請原地重建系爭建物之建築執照。據此足見謝義在系爭土地上興建雙併4層共計8戶之系爭建物，顯為陸軍總司令部所明知且同意。被上訴人否認軍事機關知悉謝義興建4層8戶建物云云，並不可採。

3.依系爭建物申請建築執照及竣工當時之「國軍在台軍眷業務處理辦法」第85條規定，眷舍分配以一戶一舍為限（見本院(一)卷第501頁）。系爭建物既為8戶之公寓，且為謝義一人所興建，由其取得8戶房屋所有權，顯見該建物並非國軍眷舍。此由國防部108年9月24日函文表示：系爭建物非屬軍眷住宅之情（見本院(三)卷第375頁），亦可得徵。至被上訴人稱：依陸軍總司令部（48）旺昇字第389號令記載「受文者：謝委員義」、「一、貴官請撥龍江街土地已奉核定其位置面積如附圖…」等語，及陸軍總司令部陸軍作戰研究督察委員會51年6月19日（51）潤演字第457號函記載「一、本會…委員兼組長謝義…前奉陸軍總司令部（48）旺昇字第389號令核定撥龍江路朱厝崙段48之1、48之2、49、43、44地號內自行建造眷舍。復又奉總司令部（49）北異昇字第041號令於3個月內構建完成。二、該員等於奉到上項飭令後經即由各該員自費興工構建並已建築完工遷入居住是實…」等語，可知訴外人謝義於48年間曾經軍事機關同意於系爭土地自費興建房屋作列入營產管理之國軍眷舍居住使用云云。然上開函文所述朱厝崙段48之1、48之2、49、43、44地號，均非系爭土地之地號，自與系爭土地上興建系爭建物無涉，被上訴人所陳並不可採。

4.基此，堪認系爭建物應屬陸軍總司令部同意謝義在系爭土地上興建之自有房屋。而依社會通念以察，陸軍總司令部出借系爭土地供謝義興建系爭建物，借貸目的既在供房屋基地使用，則必待系爭建物已無使用基地之需要，始得謂依借貸目的使用系爭土地完畢。再系爭建物興建時，系爭土地管理機關雖登記為財政部國有財產局，惟考諸當時建築法第11條規

01 定申請建築執照必須檢附土地權利證明文件，而陸軍總司令
02 部於謝義申請系爭建物建築執照時即出具系爭函文作為土地
03 權利證明文件；及系爭土地嗣後皆由國防部軍務局、總政治
04 作戰局、軍備局等軍事機關管理等情，參互以觀，可知系爭
05 土地向由軍事機關支配，則該土地於謝義申請興建系爭建物
06 時，應係陸軍總司令部所管理，足堪認定。據此，陸軍總司
07 令部出具系爭函文，同意系爭土地供謝義興建系爭建物，就
08 謝義使用系爭土地，雙方已成立使用借貸契約，可以確定。
09 又系爭土地為國有，所有人始終未曾變更，僅管理機關有所
10 更迭，而國有土地向由管理機關代為行使所有權，陸軍總司
11 令部以管理機關地位與謝義所成立之使用借貸契約，於事後
12 管理機關變更時，該使用借貸契約之權利義務本於貸與人之一
13 體性，應遞次移轉於後任之管理機關。被上訴人自97年起
14 任系爭土地管理機關，即已繼受陸軍總司令部與謝義間之使
15 用借貸關係，亦堪認定。

- 16 5.借地建屋之使用借貸，於借用人興建之房屋移轉於他人時，
17 房屋受讓人對基地之占有權源如何，民法並未規範。審諸民
18 法第426條之1規定「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權
19 移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在」，
20 乃立法者考量租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉
21 時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請求拆屋
22 收回基地，殊有害社會之經濟，為促進土地利用，並安定社
23 會經濟，故明定其租賃契約繼續存在，以杜紛爭。循此立法
24 趣旨，於借地建屋之場合，土地借用人移轉其房屋，若房屋
25 受讓人無基地之占有權源，亦將發生基地所有人可請求拆屋
26 收回基地，致危害社會經濟之弊。基此，本於安定社會經濟
27 及促進土地利用之同一規範目的，自有將民法第426條之1規
28 定類推適用於借地建屋法律關係，使房屋受讓人得對基地所
29 有人主張使用借貸關係繼續存在，以免房屋遭訴請拆除之必
30 要。被上訴人雖謂：使用借貸未具有民法第426條之1規定弱
31 勢承租人保障之社會性，且為無償契約，不具類推適用之基

礎云云。然自承租人受讓房屋之人，原非承租人，未必為經濟弱勢，民法第426條之1仍賦予房屋受讓人享有原租約之租賃權，實著眼於社會經濟維持與地利保護之公益性，而非基於保護承租人之社會性或租賃契約之有償性，故不應以租賃契約之社會性與有償性排除第426條之1規定之類推適用。被上訴人此部分所論尚不足取。準此，系爭建物為謝義借用系爭土地所興建，林惠真等9人直接或輾轉自謝義受讓取得各樓層建物所有權，即應類推適用民法第426條之1規定，認其對系爭土地之管理機關即被上訴人，得主張系爭土地之使用借貸關係繼續存在，並據為占有系爭土地之權源。

6.系爭建物既為林惠真等9人所有，僅其有拆除之處分權，其未有拆除之意，亦無事證可認系爭建物已失建物之性質而須拆除或已滅失，則系爭建物尚有繼續使用系爭土地作為基地之需要，系爭土地之使用借貸目的並未終了，甚為明晰，亦不因周翠女、盧阿芳、陳定國、鄔自財、崔婉慧將其區分所有房屋點交被上訴人而有不同。被上訴人謂：系爭土地之使用借貸關係，於謝義將系爭房屋轉讓後手時，即因謝義無以系爭土地作為國軍眷舍基地使用以解決居住問題之必要，依借用目的已可認使用完畢而消滅云云，並不可採。應認林惠真等9人基於類推適用民法第426條之1規定，就系爭土地與被上訴人間存有使用借貸關係。

(二)被上訴人終止系爭土地使用借貸契約，不生終止之效力。

1.被上訴人謂：國軍在台軍眷業務處理辦法第102條第1項關於「凡未配眷舍，經奉准劃撥營公地或奉准在眷村範圍內自費建築之房舍，一律視為營產列管，嚴禁出租或轉讓圖利」之規定，乃軍事機關與謝義就系爭土地所成立使用借貸契約之條款，可知軍事機關確無許可謝義將系爭土地供第三人使用之意。謝義未經系爭土地管理機關同意即將系爭土地提供予上訴人或其前手使用，有民法第472條第2款所指「借用人未經貸與人同意允許第三人使用」之情事，伊得依該規定終止系爭土地使用借貸契約云云。然系爭土地之使用借貸關係因

類推適用民法第426條之1規定，由上訴人繼受，系爭土地之借用人已變更為上訴人，則適用上開民法第472條第2款規定，須上訴人有未經被上訴人同意而允許第三人使用系爭土地之情況，始足當之。被上訴人以謝義未經同意將系爭土地供上訴人或其前手使用為由，終止系爭土地使用借貸契約，與民法第472條第2款規定即有未合，自不生終止之效力。

2.被上訴人另謂：系爭土地業經國防部列入國軍老舊眷村辦理改建之範圍，按諸國軍老舊眷村改建條例等相關規定，系爭土地需配合國防部眷村改建作業收回，以辦理後續系爭土地上物騰空標售處分程序，再將處分得款作為補助原眷戶購宅款及充實國軍老舊眷村改建基金之用，此一需用系爭土地之情事，發生在謝義就系爭土地成立使用借貸契約之後，為使用借貸契約成立當時陸軍總司令部所不可預知，亦符合民法第472條第1款所定得終止使用借貸契約之事由，伊並已向上訴人為終止之意思表示云云。然民法第472條第1款雖規定貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止使用借貸契約。但在借地建屋之場合，因返還土地必先拆除房屋，而房屋價值不斐，倘因土地貸與人隨意需用土地即應拆除房屋，對房屋所有人之財產權保障顯然失衡。尤以房屋性質為耐久財，使用年限長，出借土地供房屋基地使用，借貸期限當與房屋堪用年限等同，在房屋未傾頹損毀或拆除前，土地應續供房屋基地使用，應為土地借貸雙方所預期。如任由土地所有人但憑主觀對於土地利用之計劃變更，即無視借貸雙方預期之信賴保護，而令房屋所有人拆除房屋、返還土地，亦難謂與誠信原則相符。以故，在借地建屋之使用借貸，民法第472條第1款所稱「貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物」，應不包括貸與人任意變更出借土地計劃致需使用土地之情形。準此，被上訴人之上級機關國防部雖將系爭土地列為國軍老舊眷村辦理改建範圍，然其將系爭土地由眷村改建計劃變更為處分用地，乃自主決定，報由行政院備查，此有行政院94年6月14日院臺防字第0940026955號備查

01 函可稽（見本院(三)卷第387、399頁）。而本於行政機關一體
02 性，國防部之自主決定應視同被上訴人對系爭土地之利用決
03 定，則依上開說明，被上訴人任意變更出借土地計劃至需使
04 用系爭土地，應非屬民法第472條第1款所稱「因不可預知之
05 情事，自己需用借用物」，即難認其得本於該計劃而依民法
06 第472條第1款規定終止系爭土地之使用借貸契約。是其所為
07 終止之表示，不生終止之效力。

08 四、綜上，林惠真等9人基於類推適用民法第426條之1規定，就
09 系爭土地與被上訴人間存有使用借貸關係，該使用借貸關係
10 未因被上訴人之終止意思表示而消滅，林惠真等9人自得依
11 使用借貸關係，對被上訴人主張有權占有系爭土地。黃月琴
12 之前手寶島公司，本於相同理由，亦得主張其在102年5月18
13 日至103年3月16日為4號4樓房屋所有人期間，對被上訴人有
14 使用借貸之占有本權。另詹勳義本於詹蔣美妹之同意而使用
15 4-1號2樓，亦不能謂為無權占有。從而，被上訴人主張上訴
16 人無權占有系爭土地，獲取相當於租金不當得利，依民法第
17 767條第1項、第179條規定，求為如其一審聲明之判決，不
18 應准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，並為准、免
19 假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不
20 當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第二項所
21 示。被上訴人追加之訴依民法第179條規定，求為如其追加
22 聲明所示之判決及假執行之宣告，亦無理由，應併予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無
25 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

26 六、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為無理由，依民事
27 訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 3 月 22 日

30 民事第十八庭

31 審判長法 官 黃明發

01 法 官 林政佑

02 法 官 賴彥魁

03 正本係照原本作成。

04 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
05 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
06 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
07 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
08 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之
09 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起
10 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 3 月 28 日

12 書記官 紀昭秀