

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第609號

上訴人即附

帶被上訴人 張葉元妹

兼上 一 人

訴訟代理人 張含淳

上訴人即附

帶被上訴人 張聖華

訴訟代理人 吳宜臻律師

上 訴 人 廣南國際有限公司

法定代理人 亓瓊玲

訴訟代理人 蔡世祺律師

賴彥杰律師

被上訴人即

附帶上訴人 國立臺灣大學

法定代理人 管中閔

訴訟代理人 陳琬渝律師

陳致璇律師

董彥革律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年3月31日臺灣士林地方法院108年度重訴字第146號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於110年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人張葉元妹給付金錢部分，及該部分假執行之宣告，(二)駁回被上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，(三)命上訴人張含淳、張葉元妹負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄(一)部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁

01 回。

02 上開廢棄(二)部分，上訴人張含淳應再給付被上訴人新臺幣壹佰肆
03 拾伍萬捌仟壹佰捌拾玖元，及自民國一〇八年四月二十五日起至
04 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一〇八年
05 四月二日起至返還原判決主文第四項土地之日止，按月再給付被
06 上訴人新臺幣貳萬伍仟肆佰元。

07 上訴人張葉元妹其餘上訴駁回。

08 被上訴人其餘附帶上訴駁回。

09 上訴人張含淳、張聖華、廣南國際有限公司之上訴駁回。

10 第一審訴訟費用關於命上訴人張含淳、張葉元妹負擔訴訟費用部
11 分，由上訴人張含淳負擔。第二審訴訟費用，關於上訴部分，由
12 上訴人張含淳、張葉元妹、張聖華、廣南國際有限公司各自負
13 擔；關於附帶上訴部分，由上訴人張含淳負擔二分之一，餘由被
14 上訴人負擔。

15 事實及理由

16 一、被上訴人即附帶上訴人國立臺灣大學（下稱被上訴人）主
17 張：坐落臺北市〇〇區〇〇段〇〇段000地號土地（下稱系
18 爭土地）為國有土地，民國40年7月16日登記被上訴人為管
19 理者，系爭土地重測前地號為〇〇〇段〇〇〇〇段251-3、2
20 51-4、251-5地號（下分別以地號稱之），前由訴外人國防
21 部情報局（現為國防部軍事情報局，下稱軍情局）向被上訴
22 人無償借用251-5地號、面積176.14坪，使用期限為47年4月
23 1日至48年12月31日，於借用期間屆滿後，自58年7月1日至6
24 3年6月30日再續借5年，被上訴人同意軍情局在土地上興建
25 房屋，但限於自用，軍情局如不續借時，應將地上物全部無
26 償交予被上訴人接管。惟軍情局未得被上訴人同意，擅自於
27 59年間將系爭土地如原判決附圖編號B所示部分（面積：27
28 1.34平方公尺，下稱系爭附圖編號B部分）供訴外人楊志源
29 於62年間興建門牌號碼臺北市〇〇區〇〇路00號房屋（下稱
30 系爭24號房屋），並於62年6月9日就系爭24號房屋辦理建物
31 所有權第1次登記（登記總面積：252.44平方公尺），上訴

人即附帶被上訴人張聖華於86年間向楊志源之配偶即訴外人金毓秀購買系爭24號房屋，並於86年7月14日辦理所有權移轉登記完畢。張聖華自88年10月起將系爭24號房屋出租予上訴人廣南國際有限公司（下稱廣南公司）作為營業使用，自101年11月1日起至105年10月31日止，每月租金新臺幣（下同）10萬元，自105年11月1日起至110年10月31日止，每月租金10萬5,000元。另上訴人即附帶被上訴人張含淳具事實上處分權未辦理保存登記之門牌號碼臺北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭22號房屋），亦無正當權源占有系爭土地如原判決附圖編號A所示部分（面積233.92平方公尺，下稱系爭附圖編號A部分），其與上訴人即附帶被上訴人張葉元妹（下合稱張含淳等2人）共同居住使用。嗣被上訴人因有使用系爭土地計畫，於借用期間屆滿後，業於76年10月9日、77年1月7日、78年10月24日發函通知軍情局請求返還系爭土地，均未獲置理。張含淳等2人、張聖華、廣南公司（下合稱上訴人）無權占有系爭土地，並因此獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受損害。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求廣南公司將系爭土地如系爭附圖編號B部分所示系爭24號房屋內所有物品騰空遷離，張聖華將系爭附圖編號B部分所示系爭24號房屋及圍牆等地上物（下稱系爭24號房屋及地上物）拆除，並將該部分土地返還被上訴人，張含淳等2人將系爭附圖編號A部分所示系爭22號房屋內所有物品騰空遷離，張含淳將系爭附圖編號A部分所示系爭22號房屋及圍牆等地上物（下稱系爭22號房屋及地上物）拆除，並將該部分土地返還被上訴人。張聖華並應給付不當得利939萬9,321元，及加計自起訴狀繕本送達翌日即108年4月25日起算之法定遲延利息，暨自起訴翌日即108年4月2日起至返還系爭附圖編號B部分所示土地之日止，按月給付不當得利16萬3,681元。張含淳等2人應給付不當得利810萬3,081元，及加計自108年4月25日起算之法定遲延利息，暨自108年4月2日起至返還系爭附圖編號A部分所示土地

01 之日止，按月給付不當得利14萬1,108元等語。（原審判決
02 廣南公司應將系爭附圖編號B部分所示系爭24號房屋內所有
03 物品騰空遷離，張聖華應將系爭附圖編號B部分所示系爭24
04 號房屋及地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，張含
05 淳等2人應將系爭附圖編號A部分所示系爭22號房屋內所有物
06 品騰空遷離，張含淳應將系爭附圖編號A部分所示系爭22號
07 房屋及地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人。張聖華
08 應給付被上訴人614萬5,000元本息，及自108年4月2日起至
09 返還系爭附圖編號B部分所示土地之日止，按月給付不當得
10 利10萬5,000元。張含淳等2人應給付被上訴人518萬4,671元
11 本息，及自108年4月2日起至返還系爭附圖編號A部分所示土
12 地之日止，按月給付不當得利9萬309元，而駁回被上訴人其
13 餘之訴。被上訴人就其請求張聖華、張含淳等2人給付不當
14 得利敗訴部分，聲明不服，提起附帶上訴，上訴人各就敗訴
15 部分，聲明不服，提起上訴。至被上訴人請求超逾上開部分
16 即請求廣南公司給付不當得利部分，未據其聲明不服，該部
17 分非本院審理範圍）。並於本院聲明：(一)答辯聲明：上訴駁
18 回。(二)附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回被上訴人後開第
19 2、3項之訴部分廢棄。2.張聖華應再給付被上訴人325萬4,3
20 21元，及自108年4月25日起至清償日止，按週年利率5%計
21 算之利息，並自108年4月2日起至返還系爭附圖編號B部分所
22 示土地之日止，按月再給付被上訴人5萬8,681元。3.張含淳
23 等2人應再給付被上訴人291萬8,410元，及自108年4月25日
24 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自108年4月2
25 日起至返還系爭附圖編號A部分所示土地之日止，按月再給
26 付被上訴人5萬799元。

27 二、張含淳等2人則以：軍情局向被上訴人借用251之5地號土地
28 興建房屋，張含淳父親即訴外人張行蘭於57年間向訴外人徐
29 昌俊購買系爭22號房屋，依民法第426條之1規定，系爭22號
30 房屋有權占用系爭土地。被上訴人於57年間曾允諾與軍情局
31 完成系爭土地借用契約續約後即出具土地使用同意書，事後

01 卻拒絕，違反誠信原則。又國防部自93年起陸續與被上訴人
02 商談換地事宜，可知軍情局與被上訴人所簽訂之借用土地契
03 約係以換地為前提。被上訴人明知張含淳等2人居住在系爭2
04 2號房屋，且該房屋占用系爭土地，卻長期未對其行使權
05 利，依權利失效原則，不得再主張權利。張含淳等2人並不
06 知悉系爭22號房屋占用系爭土地無法律上原因，且未出租謀
07 利，依民法第182條第1項規定，無須給付被上訴人相當於租
08 金之不當得利等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上訴聲
09 明：1.原判決不利於張含淳等2人部分廢棄。2.上開廢棄部
10 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(二)附帶
11 上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

12 三、張聖華則以：軍情局於47年間向被上訴人借用251-5地號土
13 地興建房屋，被上訴人收回該筆土地時，同時取得軍情局自
14 行興建之房屋及附屬設備所有權，該房屋及附屬設備即為使
15 用土地之對價，被上訴人與軍情局係簽訂有償之租地建屋契
16 約。該租約至63年6月30日屆滿後，系爭24號房屋仍繼續占
17 用251-5地號土地，被上訴人未為反對之意思表示，依民法
18 第451條規定，上開租約已成為不定期租賃契約。嗣張聖華
19 向金毓秀購買系爭24號房屋，並於86年7月14日辦理移轉登
20 記完畢，依占有連鎖及類推適用民法第426條之1規定，張聖
21 華繼受前開不定期租賃關係，並有權占有系爭附圖編號B部
22 分土地。楊志源於57年間因系爭24號房屋之地基傾斜，透過
23 軍情局向被上訴人請求准予拆除重建，被上訴人同意自58年
24 7月1日起至63年6月30日止續約5年，軍情局於59年5月間出
25 具土地使用同意書，楊志源據以向陽明山管理局請領建築執
26 照，並於61年10月20日領取使用執照，復於62年6月9日完成
27 建物所有權第1次登記，對外令人產生合理信賴該房屋有權
28 占用土地，被上訴人已明示或默示同意楊志源在系爭附圖編
29 號B部分土地上興建系爭24號房屋。被上訴人同意楊志源在
30 系爭附圖編號B部分土地上興建系爭24號房屋，以致土地與
31 房屋所有權人相異，為調和房屋對土地利用權及土地所有權

人利益之需求，類推適用民法第425條之1規定，系爭24號房屋有權占用系爭附圖編號B部分土地。被上訴人與軍情局簽訂之租約消滅時，系爭24號房屋須交由被上訴人接管，張聖華並無拆除系爭24號房屋之權限。廣南公司有意繼續承租系爭24號房屋，被上訴人並未受有損害，而被上訴人要求張聖華拆屋還地，損及其購買系爭24號房屋取得之權利，且該房屋拆除後即不得再為使用收益，重創其經濟狀況致陷於窘境，顯有違反誠信原則及構成權利濫用。被上訴人提起本件訴訟前，張聖華無從知悉被上訴人與軍情局簽訂之租約及書信往來內容，在本件判決確定前，張聖華為民法第952條規定之善意占有人，被上訴人不得請求本件起訴前回溯5年相當於租金之不當得利。縱認張聖華受有不當得利，應以其出租予廣南公司之租金計算不當得利，而非以被上訴人所受損害作為計算基準等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決不利於張聖華部分廢棄。2.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。(二)附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

四、廣南公司則以：其向張聖華承租系爭24號房屋，張聖華有權占用系爭附圖B部分土地，基於占有連鎖之法律關係，廣南公司亦有權占用系爭附圖B部分土地等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)原判決不利於廣南公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在之第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)251-3地號土地於69年重測時合併251-4、251-5地號土地為系爭土地，系爭土地為國有土地，自40年7月16日起迄今均登記被上訴人為管理者。

(二)軍情局前向被上訴人借用251-5地號土地，使用期限為47年4月1日起至48年12月31日止，期滿後，自58年7月1日起至63年6月30日止，再續借5年，被上訴人同意軍情局在該筆土地上建築房屋，但限於自用，如軍情局不續借時，應將該筆土地上現有房屋交由被上訴人接管，並不得索取任何費用。

01 (三)軍情局於59年5月間同意楊志源在251-5地號土地上興建系爭
02 24號房屋，系爭24號房屋於62年6月9日完成建物所有權第1
03 次登記，楊志源過世後，張聖華向金毓秀購買系爭24號房
04 屋，並於86年7月14日辦理移轉登記完畢。

05 (四)被上訴人於76年10月9日、77年1月7日、78年10月24日通知
06 軍情局，表示借用期限已過，其有使用系爭土地之計畫，請
07 軍情局將系爭土地及地上物一併交還其接管使用。

08 (五)系爭24號房屋所有權人為張聖華，自88年10月起出租予廣南
09 公司作為營業使用，自101年11月1日起至105年10月31日
10 止，每月租金10萬元，自105年11月1日起至110年10月31日
11 止，每月租金10萬5,000元。

12 (六)系爭22號房屋為未辦保存登記之違章建物，該房屋事實上處
13 分權人為張含淳，並由張含淳等2人共同居住使用。

14 (七)系爭22號、24號房屋及地上物占用系爭土地之位置及面積如
15 系爭附圖編號A、B部分所示，面積分別為233.92平方公尺、
16 271.34平方公尺。

17 六、被上訴人主張系爭22號、24號房屋及地上物分別無權占有系
18 爭土地如系爭附圖編號A、B部分，其得請求廣南公司將系爭
19 附圖編號B部分所示系爭24號房屋內所有物品騰空遷離，張
20 含淳等2人將系爭附圖編號A部分所示系爭22號房屋內所有物
21 品騰空遷離，再由張含淳、張聖華分別將系爭附圖編號A、B
22 部分所示系爭22號、24號房屋及地上物拆除，並將該部分土
23 地返還被上訴人，張含淳等2人、張聖華另應給付相當於租
24 金之不當得利等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經
25 查：

26 (一)張聖華於本院所提關於系爭24號房屋占用系爭土地係基於占
27 用連鎖及類推適用民法第426條之1規定之抗辯，是否屬新攻
28 擊防禦方法而不得提出？

29 按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第
30 一審已提出之攻擊或防禦方法為補充、如不許其提出顯失公
31 平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定

有明文。張聖華固於本院始抗辯系爭24號房屋基於占用連鎖及類推適用民法第426條之1規定占用系爭土地，其非無權占有等情。惟張聖華於原審即抗辯其向楊志源購買系爭24號房屋，繼受楊志源借地建屋之合法權源，其有權占用系爭土地等語（原審卷第113頁），張聖華於本院為上開抗辯，僅係就其有權占有系爭土地之攻擊或防禦方法為補充。且張聖華之上開抗辯，攸關被上訴人得否請求張聖華拆除系爭24號房屋及給付相當於租金之不當得利，如不許張聖華提出，亦有顯失公平之情形，依上開規定，自應許其於本院提出。

(二)系爭22號、24號房屋及地上物分別占有系爭土地如系爭附圖編號A、B部分有無正當權源？

1.按原告以無權占有為原因，請求返還土地者，原告就土地為其所有及被告占有之事實已為舉證證明，被告以其非無權占有為抗辯者，原告對其土地被無權占有之事實無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。系爭土地為國有土地，自40年7月16日起迄今登記被上訴人為管理者，有土地登記第2類謄本在卷可稽（原審卷第41頁）。系爭22號、24號房屋及地上物分別占有系爭土地如系爭附圖編號A、B部分，面積分別為233.92平方公尺、271.34平方公尺，有土地複丈成果圖附卷可憑（原審卷第253頁）。又系爭22號房屋之事實上處分權人為張含淳，系爭24號房屋登記所有權人為張聖華，系爭22號房屋目前由張含淳等2人共同居住使用，系爭24號房屋則由張聖華出租予廣南公司營業使用，為兩造所不爭。是本件應由上訴人就系爭22號、24號房屋及地上物分別占有系爭土地如系爭附圖編號A、B部分有正當權源負舉證之責。

2.次按租賃契約與使用借貸契約均係以使用他人之物為要件，所不同者，在於契約中如有支付對價之約定，即屬租賃，而未按約定支付對價，則屬積欠租金之問題，與使用借貸契約應為無償，性質上迥不相同（最高法院87年度台上字第495號判決意旨參照）。被上訴人與軍情局就251-5地號土地先

01 後所簽訂之契約分別記載：「立合約人國立臺灣大學（甲
02 方）、國防部情報局（乙方，即軍情局）一茲因乙方需要，
03 經商允甲方繼續將甲方原士林林子口小二五一—五地號土地
04 （即251-5地號土地）一筆，共面積〇.〇六〇〇甲，合一七
05 六.〇四〇坪借與乙方使用，雙方訂立合約以資遵守。二本
06 契約期間暫定一年九個月，自民國四十七年四月一日起至四
07 十八年十二月三十一日止。三乙方所借用土地限於自用建築
08 房屋，不得轉租或轉讓，如有背約，應由甲方無條件收回。
09 四乙方不需用上項土地、房屋或契約期滿時，除應將該借用
10 土地返還甲方外，至乙方所興建之房屋及附屬設備應全部無
11 償交甲方所有，不得毀損」（本院卷一第123至125頁）。
12 「立合約人國立臺灣大學（甲方）、國防部情報局（乙方，
13 即軍情局）茲因乙方需要，經商允甲方繼續將甲方原士林林
14 子口小二五一—五地號土地（即251-5地號土地）一筆，共
15 面積〇.〇六〇〇甲，合一七六.〇四〇坪借與乙方使用，雙
16 方訂立本合約如左。一本契約期間定為伍年即自民國五十八
17 年七月一日起至六十三年六月三十日止。二乙方借用之房屋
18 及原經甲方同意建築之房屋，均限自用，不得轉讓，或委任
19 他人代辦貸款暨將所建房屋設定典權及抵押權等對於內外建
20 築物、地上設施等尤應加保護，時加修飾，不使破壞，如有
21 改造變更或需建築（包括增建改建）房屋必要時，須事先繪
22 製圖樣商得甲方同意為之。三本借約期限屆滿，如乙方仍須
23 續借時，應商得甲方同意後續訂新約，如乙方不續借時，乙
24 方應將現有房屋（包括增改建）完全交還甲方接管，不得需
25 索任何費用」（本院卷一第133頁）。上開契約中僅提及被
26 上訴人將251-5地號土地借與軍情局使用之期間、軍情局對
27 該筆土地之使用限制、軍情局不續借時，該筆土地現有地上
28 物應如何處理等事宜，並未約定軍情局須給付被上訴人使用
29 該筆土地之對價。張聖華雖辯稱被上訴人收回251-5地號土
30 地時，同時取得軍情局自行興建之房屋及附屬設備所有權，
31 該房屋及附屬設備即為使用該筆土地之對價，上開契約應為

有償之租地建屋契約等語。然軍情局將251-5地號土地返還被上訴人時，本應先將該筆土地現有地上物拆除以回復原狀，或得向被上訴人請求增加該筆土地價值之有益費用，被上訴人與軍情局為避免權利義務關係複雜化，遂於上開契約約定，軍情局不續借時，應將該筆土地現有房屋（包括增改建）交予被上訴人接管，且不得向被上訴人索討任何費用，軍情局即無庸先將該筆土地回復原狀，同時亦不得向被上訴人請求增加該筆土地價值之有益費用，該約定顯非以軍情局自行興建之房屋及附屬設備所有權作為軍情局給付被上訴人使用251-5地號土地之對價，張聖華此部分所辯，要無可取。準此，軍情局與被上訴人既未約定軍情局使用251-5地號期間應給付對價，依上開說明，被上訴人與軍情局就251-5地號土地所簽訂之契約，性質上應屬使用借貸契約。上訴人抗辯軍情局向被上訴人租用251-5地號土地興建房屋，並簽訂有償之租地建屋契約，即非可採。

3. 又租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1定有明文。至使用借貸，非如租賃之有民法第426條之1規定，即無適用或類推適用該規定之餘地（最高法院107年度台上字第988號判決意旨參照）。張含淳等2人抗辯軍情局向被上訴人借用251-5地號土地興建系爭22號房屋，張行蘭於57年間向徐昌俊購買系爭22號房屋，依民法第426條之1規定，系爭22號房屋有權占用該土地等語。張聖華則辯稱被上訴人與被上訴人簽訂之租地建屋契約至63年6月30日屆滿後，系爭24號房屋仍繼續占用251-5地號土地，被上訴人未為反對之意思表示，上開租約已成為不定期租賃契約，嗣張聖華向金毓秀購買系爭24號房屋，依占有連鎖及類推適用民法第426條之1規定，張聖華繼受上開不定期租賃關係，並有權占有系爭附圖編號B部分土地等語。惟被上訴人與軍情局就251-5地號土地係簽訂使用借貸契約，而非租地建屋契約，已如前述，依上開說明，本件並無適用或類推適用民法第426條之

01 1、第451條規定之餘地。再者，使用借貸契約屬債之關係，
02 僅當事人間有其效力，不得以之對抗契約以外之第三人。軍
03 情局自47年4月1日起至48年12月31日止，向被上訴人借用25
04 1-5地號土地，有借用契約附卷可憑（本院卷一第123至125
05 頁）。嗣楊志源以其居住系爭24號房屋之地基傾斜為由，向
06 軍情局表明願自費拆除重建，軍情局於57年6月27日向被上
07 訴人函詢是否可行，被上訴人於57年9月24日回覆軍情局，
08 須先就系爭24號房屋坐落251-5地號土地續訂借用契約，再
09 憑辦理系爭24號房屋重建，復於59年4月14日函覆同意將251
10 -5地號土地自58年7月1日起至63年6月30日止借予軍情局使
11 用5年，有軍情局57年6月27日（57）甸勤（三）字第2289號
12 函稿、被上訴人57年9月24日（57）校總5174號、59年4月24
13 日（59）校總2098號函稿、借用契約附卷可憑（本院卷一第
14 127至133頁）。可知251-5地號土地之使用借貸契約僅存在
15 於被上訴人與軍情局之間，並不及於楊志源。此外，被上訴
16 人已於76年10月9日、77年1月7日、78年10月24日發函向軍
17 情局催討返還251-5地號等多筆借用土地，有被上訴人76年1
18 0月9日（76）校總13584號、77年1月7日（77）校總0104
19 號、78年10月24日（78）校總17421號函，歸還借用土地明
20 細表等件在卷可稽（原審卷第75至78頁）。足見被上訴人於
21 借用期間屆滿後已未與軍情局續訂251-5地號土地之使用借
22 貸契約，則張聖華於86年間向金毓秀購買系爭24號房屋時，
23 亦無可能繼受上開使用借貸關係，或依占有連鎖之法律關係
24 主張有權占有。是張含淳等2人、張聖華上開所辯，均非可
25 採。

26 4.張含淳等2人辯稱被上訴人於57年間允諾與軍情局完成系爭
27 土地借用契約續約後即出具土地使用同意書，事後卻拒絕出
28 具，違反誠信原則等語。然被上訴人於61年1月7日通知軍情
29 局之函文記載略以：「貴局（即軍情局）函囑續借本校管有
30 士林○○○段二五一—八號土地，并出具土地使用同意書各
31 節，本校（即被上訴人）原則上表示同意，惟土地借用，應

01 以機關為對象，仍請比照前借○○○段二五一—五號土地
02 （即251-5地號土地），先與本校訂立契約後，再憑出具同
03 意書」（本院卷二第53至54頁）。又軍情局自58年7月1日起
04 至63年6月30日向被上訴人借用251-5地號土地，並續訂契
05 約，軍情局於59年5月間出具同意書，同意楊志源在該筆土
06 地上興建系爭24號房屋，有上開契約、軍情局59年5月5日
07 （59）笠勤（三）字第1497號同意書在卷可佐（本院卷一第
08 133、143頁）。可知被上訴人僅與軍情局簽訂土地使用借貸
09 契約，軍情局再憑該使用借貸契約所載使用期間、使用限制
10 等內容決定是否出具同意書，被上訴人並無出具土地使用同
11 意書予軍情局所屬或其遺族之義務，張含淳等2人上開所
12 辯，容有誤會。又251-5地號土地（重測後為系爭土地）目
13 前仍登記被上訴人為管理者，為兩造所不爭，張含淳等2人
14 辯稱國防部自93年起陸續與被上訴人商談換地事宜，軍情局
15 與被上訴人簽訂之借用土地契約係以換地為前提乙節，均未
16 舉證以實其說，自不得作為系爭22號房屋占用系爭土地有正
17 當權源之依據。

18 5.另按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情
19 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除
20 有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂
21 為默示之意思表示。張聖華雖抗辯楊志源於57年間因系爭24
22 號房屋之地基傾斜，透過軍情局向被上訴人請求准予拆除重
23 建，被上訴人同意自58年7月1日起至63年6月30日止，再續
24 約5年，軍情局於59年5月間出具土地使用同意書，楊志源據
25 以向陽明山管理局請領建築執照，並於61年10月20日領取使
26 用執照，復於62年6月9日完成建物所有權第1次登記，對外
27 令人合理信賴該房屋有權占用土地，被上訴人已明示或默示
28 同意楊志源在251-5地號土地上興建系爭24號房屋等語。然
29 被上訴人僅與軍情局簽訂251-5地號土地使用借貸契約，並
30 未出具土地使用同意書予楊志源，尚難認被上訴人同意楊志
31 源在251-5地號土地上興建系爭24號房屋。又依上開使用借

貸契約約定，被上訴人同意軍情局於借用期間內在251-5地號土地興建房屋，但限於自用，不得轉讓該房屋，且未辦理續借時，軍情局應將該筆土地上現有房屋交予被上訴人接管（本院卷一第133頁）。被上訴人並未以言語、文字以外之其他方法使楊志源間接推知被上訴人已有默示同意楊志源在251-5地號土地上興建系爭24號房屋之意思表示。且楊志源之遺孀金毓秀將系爭24號房屋出售予張聖華，亦已違反被上訴人與軍情局簽訂上開使用借貸契約中關於軍情局興建之房屋限於自用，並不得轉讓該房屋之限制。又張聖華向金毓秀購買系爭24號房屋時，即已知悉買賣標的物不包含該房屋坐落之基地，本應主動瞭解系爭24號房屋有何占用系爭土地之權源，自難僅憑系爭24號房屋已辦理建物所有權第1次登記，即謂其可信賴系爭24號房屋有權占用系爭土地。再者，楊志源興建系爭24號房屋時，即已知悉251-5地號土地係軍情局向被上訴人借用，楊志源曾委請軍情局向被上訴人申購該筆土地，遭被上訴人否准，有軍情局69年4月25日（69）里籌（四）字第1013號簡便行文表在卷可憑（本院卷二第491頁），益證系爭24號房屋於上開借用期間屆滿後即無占用系爭土地之正當權源，否則楊志源何以向被上訴人申購系爭24號房屋坐落基地，張聖華上開所辯，自非可取。

6. 張聖華另抗辯被上訴人同意楊志源在251-5地號土地上興建系爭24號房屋，以致土地與房屋所有權人相異，為調和房屋對土地利用權及土地所有權人利益之需求，應類推適用民法第425條之1規定，系爭24號房屋有權占用系爭土地等語。然類推適用係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定加以適用。民法第425條之1係就土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，推定土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內有租賃關係加以規定。而251-5地號土地為國有土地，並自40年7月16日登記被上訴人為管理

者，軍情局向被上訴人借用251-5地號土地，再同意楊志源在251-5地號土地上興建系爭24號房屋，並辦理建物所有權第1次登記，足見系爭24號房屋原係基於軍情局與被上訴人間之使用借貸關係占有251-5地號土地，此與民法第425條之1推定有租賃關係之性質並不相類。且251-5地號土地與系爭24號房屋自始非同屬一人所有，與民法第425條之1推定租賃之規定，均以土地及地上房屋同屬一人所有為前提，亦非類似。況系爭24號房屋係在軍情局向被上訴人借用251-5地號土地期間，由軍情局出具同意書予楊志源所興建，亦無法推斷被上訴人默許系爭24號房屋受讓人繼續使用系爭土地，益見本件與民法第425條之1規定之性質並不相類，張聖華此部分所辯，亦不足採。

7.廣南公司抗辯其向張聖華承租系爭24號房屋，張聖華有權占用系爭附圖編號B部分土地，基於占有連鎖之法律關係，廣南公司亦有權占用系爭附圖編號B部分土地等語。然張聖華所有系爭24號房屋並無占用系爭土地之正當權源，已如前述。廣南公司向張聖華承租系爭24號房屋僅係債之關係，並不足以對抗被上訴人。此外，上訴人復未舉證證明系爭22號、24號房屋及地上物有占用系爭附圖編號A、B部分之正當權源，故被上訴人主張上訴人無權占用該部分土地，應可採取。

(三)被上訴人得否依民法第767條第1項前段、中段規定，請求廣南公司將系爭附圖編號B部分所示系爭24號房屋內所有物品騰空遷離，張含淳等2人將系爭附圖編號A部分所示系爭22號房屋內所有物品騰空遷離，再由張含淳、張聖華分別將系爭附圖編號A、B部分所示系爭22號、24號房屋及地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人？

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、中段分別定有明文。本件被上訴人為系爭土地管理者，上訴人無正當權源占有系爭土地如系爭附圖編號A、B部分作

01 為系爭22號、24號房屋及地上物之基地，已如前述。張聖華
02 雖辯稱被上訴人與軍情局簽訂之租約消滅時，系爭24號房屋
03 交由被上訴人接管，張聖華並無拆除系爭24號房屋之權限等
04 語。然被上訴人已於76年10月9日、77年1月7日、78年10月2
05 4日發函向軍情局催討返還251-5地號等多筆借用土地，業如
06 前述（原審卷第75至78頁），可知軍情局並未於借用期間屆
07 滿後，將251-5地號土地返還，亦未將系爭24號房屋交予被
08 上訴人接管。又系爭24號房屋已辦理建物所有權第1次登
09 記，現登記為張聖華所有，張聖華亦將系爭24號房屋出租予
10 廣南公司營業使用，張聖華對於系爭24號房屋自有拆除之權
11 限，其此部分所辯，要無可取。再者，張含淳等2人另辯稱
12 被上訴人明知張含淳等2人居住在系爭22號房屋，卻長期未
13 對其行使權利，依權利失效原則，不得再主張權利等語。張
14 聖華則辯稱廣南公司有意繼續承租系爭24號房屋，被上訴人
15 即未受有損害，被上訴人要求張聖華拆屋還地，損害其購買
16 系爭24號房屋取得之權利，且該房屋拆除後即不得再為使用
17 收益，重創其經濟狀況致陷於窘境，顯有違反誠信原則及構
18 成權利濫用等語。惟上訴人並未能舉證證明被上訴人已明示
19 或默示同意系爭22號、24號房屋及地上物繼續占用系爭土
20 地，被上訴人提起本件訴訟，自難認其係以損害上訴人為主
21 要目的。且被上訴人僅與軍情局就251-5地號土地簽訂使用
22 借貸契約，復於76年10月9日、77年1月7日、78年10月24日
23 發函向軍情局催討返還土地，已如前述（原審卷第75至78
24 頁），系爭22號、24號房屋係於軍情局借用期間所興建，本
25 應由軍情局依其與被上訴人簽訂之使用借貸契約於使用借貸
26 關係屆滿後將系爭22號、24號房屋交予被上訴人接管，被上
27 訴人既已向軍情局行使權利，即難認其有長期不行使權利，
28 而足以讓上訴人產生合理信賴被上訴人不再行使權利之情
29 事，自無權利失效原則之適用。又系爭土地面積為1,652.53
30 平方公尺，而系爭22號、24號房屋及地上物分別占用系爭附
31 圖編號A、B部分、面積分別為233.92平方公尺、271.34平方

公尺，合計505.26平方公尺，約佔系爭土地整體面積30%（ $505.26 \div 1,652.53 \approx 30\%$ ）。準此，若系爭系爭22號、24號房屋及地上物不予拆除，系爭土地即無法發揮最大經濟效用。此外，系爭土地於108年1月之公告現值為每平方公尺263,208元，有系爭土地公告現值資料在卷可稽（原審卷第84頁），張聖華以系爭24號房屋占用系爭土地之面積為271.34平方公尺，該部分土地之公告現值總價為7,141萬8,859元（ $271.34 \text{ 平方公尺} \times 263,208 \text{ 元/平方公尺} \approx 71,418,859 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入），而系爭24號房屋係於62年1月23日建造完成，主要建材為加強磚造，有建物登記第2類謄本附卷可憑（原審卷第64頁），迄今已逾財政部頒「固定資產耐用年數表」對於加強磚造住宅所定35年之耐用年限，系爭24號房屋所餘價值有限，另系爭22號房屋為未辦理保存登記之違章建築，該房屋所餘價值亦屬不高，比較權衡之下，被上訴人因取回系爭土地所能取得之經濟利益顯然大於他人及國家社會因被上訴人取回土地所受之公共利益損失，被上訴人請求張含淳、張聖華分別將系爭22號、24號房屋及地上物拆除及返還該部分土地，並未違反誠信原則，亦無權利濫用之情事。故被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求廣南公司將系爭附圖編號B部分所示系爭24號房屋內所有物品騰空遷離，張含淳等2人將系爭附圖編號A部分所示系爭22號房屋內所有物品騰空遷離，再由張含淳、張聖華分別將系爭附圖編號A、B部分所示系爭22號、24號房屋及地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，應屬有據。

(四)被上訴人得否依民法第179條規定，請求張含淳等2人、張聖華給付相當於租金之不當得利？其金額若干始屬適當？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。本件被上訴人為系爭土地管理者，系爭22號房屋之事實上處分權人為張含淳，系爭24號房屋所有權人為張聖華，且張含淳、張聖

華無權占有系爭土地如系爭附圖編號A、B部分，面積分別為233.92平方公尺、271.34平方公尺作為系爭22號、24號房屋之基地，已如前述，張含淳、張聖華因此受有相當於租金之利益，並致被上訴人受有損害。張含淳雖辯稱其不知悉系爭22號房屋占用系爭土地無法律上原因，且未出租謀利，依民法第182條第1項規定，無須給付相當於租金之不當得利等語。然張含淳知悉張行蘭僅向徐昌俊購買系爭22號房屋，並未一併購買該房屋坐落基地（即251-5地號土地），有房屋契約書在卷可稽（原審卷第217頁），且軍情局已告知徐昌俊251-5地號土地係該局向被上訴人借用，若被上訴人欲取回該筆土地，即應無條件歸還土地，有軍情局54年7月2日（54）新勤（一）字第2637號稿附卷可憑（本院卷一第275頁），則張含淳理應知悉軍情局向被上訴人借用土地期間屆滿後，系爭22號房屋即無權占用系爭土地，張含淳此部分所辯，要無可取。張聖華另辯稱被上訴人提起本件訴訟前，其無從知悉被上訴人與軍情局簽訂之契約及書信往來內容，在本件判決確定前，張聖華為善意占有人，被上訴人不得請求本件起訴前回溯5年相當於租金之不當得利等語。然張聖華於86年間向金毓秀購買系爭24號房屋時，即已知悉其買賣標的僅系爭24號房屋而不包括土地，有不動產買賣契約在卷可憑（本院卷二第415頁）。系爭24號房屋坐落於系爭土地上，而系爭土地為國有土地，並登記被上訴人為管理者，此為一般人可得查證之事項，張聖華復未曾給付使用系爭土地之對價，自難認其為善意占有人，其此部分所辯，為不足採。故被上訴人依上開規定請求張含淳、張聖華給付相當於租金之不當得利，應予准許。至張葉元妹僅居住使用系爭22號房屋，與系爭土地管理者即被上訴人所受損害間，並無因果關係，則被上訴人請求張葉元妹給付相當於租金之不當得利，即屬無據。

2. 又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範

01 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
02 準。次按城市地方土地之租金，以不超過土地申報價額年息
03 10%為限，土地法第105條、第97條第1項定有明文。所謂土
04 地申報價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。
05 所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依
06 土地法所申報之地價。且依平均地權條例施行細則第21條規
07 定，公有土地以公告地價為申報地價。系爭22號房屋坐落於
08 臺北市士林區雨農路上，且為獨棟透天建築物，現供張含淳
09 等2人居住使用，附近有多家便利商店、餐飲店，距福志公
10 園、士林捷運站、公車站、泰北高中步行約4至15分鐘，距
11 臺北市立聯合醫院陽明院區車程約2分鐘，有現場照片、網
12 路地圖資料在卷可稽（原審卷第197至207頁）。本院審酌上
13 情，及張含淳占用上開土地係供自行居住使用，認其相當於
14 租金之不當得利以申報地價年息5%為適當，原審酌定為年
15 息8%尚屬過高。被上訴人雖主張依國有公用不動產收益原
16 則第5條規定，參照系爭22號房屋之使用方式、區位條件、
17 市場行情、稅費支出等因素，以公告地價10%計算相當於租
18 金之不當得利等語。然本院已就張含淳占用系爭土地所受利
19 益之相關因素為綜合考量，業如前述，被上訴人此部分主
20 張，要無可採。又張含淳占用系爭土地之面積為233.92平方
21 公尺，103年1月、105年1月、107年1月之公告地價分別為5
22 萬8,384元、7萬6,854元、7萬2,388元，有系爭土地歷年公
23 告地價資料在卷可佐（原審卷第84頁）。則本件起訴前5年
24 即自103年4月1日起至108年3月31日止，張含淳應給付被上
25 訴人如附表一所示相當於租金之不當得利共405萬524元，及
26 自起訴翌日即108年4月2日起至返還上開土地予被上訴人之
27 日止，按月給付如附表一所示相當於租金之不當得利7萬554
28 元。被上訴人依民法第179條規定，請求張含淳給付如附表
29 一所示之金額，核屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

30 3.再者，張聖華自88年10月起將系爭24號房屋出租予廣南公司
31 作為營業使用，自101年11月1日起至105年10月31日止，每

01 月租金10萬元，自105年11月1日起至110年10月31日止，每
02 月租金10萬5,000元，有租賃契約書、租金支票在卷可稽
03 （原審卷第137、142、148、166至189頁），原審審酌上
04 情，認其相當於租金之不當得利以張聖華向廣南公司收取之
05 租金為準，並無不合。被上訴人雖主張依國有公用不動產收
06 益原則第5條規定，參照張聖華將系爭24號房屋出租予廣南
07 公司營業使用、區位條件、市場行情、稅費支出等因素，以
08 公告地價10%計算相當於租金之不當得利等語。然張聖華占
09 用系爭土地所受之利益即為其將出租予廣南公司收取之租
10 金，被上訴人上開主張，顯非以張聖華所受之利益為準，自
11 無可採。則本件起訴前5年即自103年4月1日起至108年3月31
12 日止，張聖華應給付被上訴人如附表二所示相當於租金之不
13 當得利共614萬5,000元，及自起訴翌日即108年4月2日起至
14 返還上開土地予被上訴人之日止，按月給付如附表二所示相
15 當於租金之不當得利10萬5,000元。被上訴人依民法第179條
16 規定，請求張聖華給付如附表二所示之金額，核屬有據，逾
17 此範圍之請求，則無理由。

18 七、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條
19 規定，請求廣南公司將系爭附圖編號B部分所示系爭24號房
20 屋內所有物品騰空遷離，張含淳等2人將系爭附圖編號A部分
21 所示系爭22號房屋內所有物品騰空遷離，再由張含淳、張聖
22 華分別將系爭附圖編號A、B部分所示系爭22號、24號房屋及
23 地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，暨請求張含
24 淳、張聖華給付如附表一、二所示之金額，為有理由，應予
25 准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就超過
26 上開應予准許部分即命張葉元妹給付被上訴人不當得利259
27 萬2,336元本息（ $5,184,671 \text{ 元} \div 2 = 2,592,336 \text{ 元}$ ，元以下四
28 捨五入），及按月給付不當得利4萬5,155元（ $90,309 \text{ 元} \div 2 =$
29 $45,155 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入），為張葉元妹敗訴之判決，尚
30 有未洽。張葉元妹上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
31 棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所

01 示。原審就上開應予准許其中張含淳應給付被上訴人不當得
02 利145萬8,189元【4,050,524元-（5,184,671元-2,592,336
03 元）=1,458,189元】本息，及自108年4月2日起至返還系爭
04 附圖編號A部分所示土地之日止，按月給付不當得利2萬5,40
05 0元【70,554元-（90,309元-45,155元）=25,400元】部分，
06 為被上訴人敗訴之判決，尚有未洽。被上訴人附帶上訴意旨
07 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本
08 院予以廢棄改判如主文第3項所示。至上開應予准許部分及
09 駁回被上訴人其餘請求部分，原審為上訴人、被上訴人敗訴
10 之判決，均無不合。上訴人上訴意旨、被上訴人附帶上訴意
11 旨各就其上開敗訴部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，均
12 無理由，應駁回其上訴及附帶上訴。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此
15 敘明。

16 九、據上論結，本件張葉元妹之上訴、被上訴人之附帶上訴，均
17 為一部有理由，一部無理由，張含淳、張聖華、廣南公司之
18 上訴，均為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1
19 項、第79條、第78條、第85條第1項前段、但書，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 110 年 5 月 12 日
22 民事第十二庭

23 審判長法 官 陳秀貞

24 法 官 蔡世芳

25 法 官 林哲賢

26 附表一：（元以下四捨五入）

27 系爭22號房屋占用系爭土地面積233.92平方公尺

28 (一)103年4月1日至103年12月31日：

29 233.92平方公尺X58,384元X5%X275/365=514,483元。

30 (二)104年1月1日至104年12月31日：

233.92平方公尺 $\times 58,384$ 元 $\times 5\%$ $=682,859$ 元。
(三)105年1月1日至106年12月31日：
233.92平方公尺 $\times 76,854$ 元 $\times 5\% \times 2=1,797,769$ 元。
(四)107年1月1日至107年12月31日：
233.92平方公尺 $\times 72,388$ 元 $\times 5\%=846,650$ 元。
(五)108年1月1日起至108年3月31日：
233.92平方公尺 $\times 72,388$ 元 $\times 5\% \times 90/365=208,763$ 元。
(六)103年4月1日至108年3月31日不當得利數額合計：
 $514,483$ 元 $+682,859$ 元 $+1,797,769$ 元 $+846,650$ 元 $+208,763$
元 $=4,050,524$ 元。
(七)自108年4月2日起，按月應給付金額：
 233.92 平方公尺 $\times 72,388$ 元 $\times 5\% \div 12=70,554$ 元。

附表二：

(一)103年4月1日至105年10月31日：
 $100,000$ 元 $\times 31$ 月 $=3,100,000$ 元。
(二)105年11月1日至108年3月31日：
 $105,000$ 元 $\times 29$ 月 $=3,045,000$ 元。
(三)103年4月1日至108年3月31日不當得利數額合計：
 $3,100,000$ 元 $+3,045,000$ 元 $=6,145,000$ 元。
(四)108年4月2日起，按月應給付金額：
 $105,000$ 元

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 5 月 13 日

02 書記官 陳盈真