臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第416號

上　訴　人　曾素
　　丁信禮
　　丁國倫
　　丁家程
共　　同
訴訟代理人　羅湘蓉律師
被 上訴 人　國防部軍備局
000000000000000000
法定代理人　林文祥
被 上訴 人　財政部國有財產署
000000000000000000
法定代理人　曾國基
共　　同
訴訟代理人　蔚中傑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年10月20日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第976號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18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應共同給付被上訴人國防部軍備局逾自民國111年7月19日起至返還如原判決主文第一項之㈠所示土地之日止，按月給付國防部軍備局新臺幣1萬2,031元部分；及主文第五項命上訴人應共同給付被上訴人財政部國有財產署逾自民國111年7月19日起至返還如原判決主文第四項之㈠所示土地，按月給付財政部國有財產署新臺幣1萬5,377元部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人曾素負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：臺北市○○區○○段○○段000-000、000-

00地號土地（下各以地號代稱）均為中華民國所有，000-000地號土地由被上訴人國防部軍備局（下稱軍備局）管理，000-00地號土地由被上訴人財政部國有財產署（下稱國產署）管理，上訴人使用之未辦保存登記建物即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）坐落於000-000地號土地上如原判決附圖（下稱附圖）所示編號J1部分（面積35平方公尺，下稱J1土地）及000-00地號土地上如附圖所示編號J2部分（面積56平方公尺，下稱J2土地，與J1土地合稱系爭土地）。系爭房屋為上訴人曾素之配偶丁學賢早年擔任軍職經同意使用系爭土地興建而來，原法院102年度重訴字第1225號民事判決認定丁學賢與系爭土地管理機關就系爭土地有使用借貸關係存在（下稱系爭前案）。嗣丁學賢於108年3月12日死亡，使用借貸關係終止，軍備局再於108年7月31日以律師函（下稱系爭律師函）為終止系爭土地之使用借貸關係，伊等另以本件起訴狀、民事更正訴之聲明狀繕本之送達對上訴人為終止系爭土地使用借貸關係之意思表示。因系爭房屋由曾素繼承取得，爰依民法第767條、使用借貸關係終止後返還請求權，請求曾素拆除系爭房屋，返還系爭土地；另上訴人無權占有系爭土地，應依民法第179條規定給付相當於租金之不當得利。求為命：㈠曾素應將系爭房屋拆除，將J1土地騰空遷讓返還予軍備局、將J2土地騰空遷讓返還予國產署。㈡上訴人應共同給付軍備局新臺幣（下同）28萬9,047元、國產署36萬9,087元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年11月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自110年11月26日起至返還J1土地之日止按月給付軍備局1萬2,031元、自110年11月26日起至返還J2土地之日止按月給付國產署1萬5,377元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：陸軍兵工學校54年7月2日（54）援力字第2012號令（下稱系爭第2012號令）記載丁學賢因遷出營區而經同意於系爭土地興建眷舍，並獲撥發補助費。丁學賢係具「眷

戶」身分，系爭房屋應為國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）第3條所稱軍眷宿舍，不得由國家單方終止使用借貸關係，配偶也有權繼續使用土地。而系爭律師函發文日已在丁學賢死亡後，受文者仍為丁學賢，自不生合法終止效力，且丁信禮、丁國倫已長久未實際居住在系爭房屋，被上訴人向其等請求不當得利並無理由等語，資為抗辯。

三、原審就此部分為被上訴人勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（本院卷第156至157頁）

㈠000-000地號土地登記所有權人為中華民國（權利範圍為全部），管理者為軍備局；000-00地號土地登記所有權人為中華民國（權利範圍為全部），管理者為國產署，均自60年4月23日接管，60年9月6日登記（見原審卷一第35、39頁）。

㈡系爭房屋占用系爭土地（見附圖）。

㈢被上訴人前向上訴人起訴請求拆屋還地等事件，系爭前案認定丁學賢與被上訴人就系爭土地有使用借貸關係，並非無權占有，而判決被上訴人敗訴確定（見原審卷一第83至101頁）。

㈣系爭房屋由丁學賢興建，為未辦保存登記建物。丁學賢於108年3月12日死亡，系爭房屋經其全體繼承人協議由曾素繼承取得（見原審卷一第55、109至111、131頁）。

㈤108年7月31日軍備局及陸軍後勤訓練中心（前身為陸軍兵工學校）以系爭律師函通知丁學賢，雙方就系爭土地乃屬未定期限之使用借貸關係，因丁學賢已退伍或退休，借貸之目的已達成而使用完畢，並得隨時請求返還借用之土地，以該信函為終止土地使用借貸關係之意思表示，上訴人有收受上開律師函（見原審卷一第49至50、107頁）。

㈥被上訴人另以民事更正訴之聲明狀繕本送達為終止使用借貸之意思表示，並於111年7月18日送達上訴人。（見原審卷一

第175頁、第177至183頁）

五、得心證之理由：

被上訴人依民法第767條、使用借貸關係終止後返還請求權，請求曾素拆除系爭房屋，返還系爭土地，及依民法第179條規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，為上訴人所否認，並以上開情詞置辯，茲就兩造之爭點及本院之判斷，析述如下：

㈠系爭房屋坐落在系爭土地屬無權占用，被上訴人請求曾素拆屋還地，為有理由：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按國有財產權由各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產准由管領機關起訴，代國家主張所有人之權利（最高法院108年度台上字第101號判決意旨參照）。又按房屋之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院110年度台上字第1906號判決意旨參照）。又按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約；借用人死亡者，貸與人得終止契約，民法第464條、第472條第4款亦有明定。又按借用人死亡者，貸與人固得依民法第472條第4款規定終止契約，惟仍應對原借用人之全體繼承人為終止之意思表示，始生合法終止之效力，此觀民法第263條準用第258條第1項規定自明（最高法院110年度台上字第370號判決意旨參照）。

2.系爭土地登記所有權人為中華民國，其中000-000地號土地管理者為軍備局，000-00地號土地管理者為國產署；又系爭房屋由丁學賢興建，為未辦保存登記建物，並分別占用J1、J2土地（見兩造不爭執事項㈠、㈡、㈣）。依系爭第2012號令記載：「…二、本校六張犁營區內居住之…丁學賢…等四眷戶遷出營區一案…2.新建眷舍水電設備應由各眷戶自行向

電力公司及自來水廠申請裝置…3.兵工署及本校撥發該四眷戶補助費共新臺幣壹萬貳千元正…」（見原審卷一第109至113頁、本院卷第49至51頁），可知丁學賢確因遷出營區而經陸軍兵工學校同意於系爭土地自費興建眷舍即系爭房屋，並獲撥發補助費，堪認丁學賢已與系爭土地管理機關就系爭土地成立使用借貸關係，系爭前案判決亦為相同之認定（見原審卷一第94頁）。嗣丁學賢於108年3月12日死亡（見兩造不爭執事項㈣），其全體繼承人為配偶曾素、兒子即上訴人丁家程、丁信禮，有戶籍謄本在卷可憑（見原審卷一第55頁），且無人拋棄繼承，有原法院民事紀錄科查詢表附卷可稽（見原審卷一第223頁）。被上訴人應依前揭說明，對曾素、丁家程、丁信禮為終止系爭土地使用借貸關係之意思表示，始為合法。被上訴人雖執最高法院91年台上字第1926號判決先例主張：丁學賢於108年3月12日死亡，即為終止使用借貸之日，且另有以系爭律師函為終止系爭土地之使用借貸關係等語，並提出該律師函為憑（見原審卷一第49至50）。然上開判決先例之案件事實為公務員因任職關係獲准配住宿舍，而於任職中死亡之情形，而按公務人員於任職期間，經報准在公有土地上，自費搭建房屋居住，與最高法院44年台上字第802號、91年台上字第1926號判決先例所指因任職關係獲准配住房屋(宿舍)之情形有別，仍應視其使用借貸是否定有期限，或有無使用目的，而定其使用是否完畢，以決定貸與人得否請求返還借用物（最高法院87年度台上字第1116號、97年度台上字第262號判決意旨參照）。本件丁學賢係因遷出營區而經陸軍兵工學校同意於系爭土地自費建屋，業如前述，是依上揭說明，自與因任職關係獲准配住房屋(宿舍)之情形有別，況丁學賢亦非於任職中死亡，上開最高法院判決先例尚難逕予比附援引，不得遽認使用借貸關係於丁學賢死亡之日即告終止，被上訴人此部分所指，尚不足採。另觀諸系爭律師函所載之受文者為丁學賢，丁學賢於斯時既已死亡，且系爭律師函並未代國產署為終止使用借貸關係，

依上揭規定及說明，被上訴人仍應對原借用人之全體繼承人為終止之意思表示，始生合法終止之效力，軍備局逕向已死亡之丁學賢為終止之意思表示，難認為合法。被上訴人又主張：調解不成立證明書及民事起訴狀均有對上訴人為終止契約之意思表示，再以民事更正訴之聲明狀繕本之送達對上訴人為終止系爭土地使用借貸關係之意思表示等語(見原審卷一第175頁)，惟綜觀卷附調解不成立證明書及民事起訴狀（見原審卷一第61、9至21頁）全文，並未見有何為終止系爭契約意思表示之記載，且上訴人並未於調解日到場，僅民事更正訴之聲明狀有表明為終止借貸契約之意思表示（見原審卷一第173至176頁），該狀則於111年7月18日送達上訴人（見兩造不爭執事項㈥），應認被上訴人業於111年7月18日合法終止系爭土地之使用借貸契約，系爭房屋坐落在系爭土地上於終止翌日即111年7月19日起即屬無權占有。

3.丁學賢死亡後，系爭房屋經其全體繼承人協議由曾素繼承取得等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈣），依上揭規定及說明，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求曾素拆除系爭房屋，並將J1土地騰空遷讓返還予軍備局、將J2土地騰空遷讓返還予國產署，即屬有據，為有理由。

4.至上訴人雖辯稱系爭房屋屬於眷改條例第3條第1項第3款所稱軍眷住宅，丁學賢亦屬眷改條例第3條第2項所稱原眷戶身分，被上訴人未依規定通知眷舍改建，違反誠信，有權利濫用情形云云。然按眷改條例第3條第1項第3款規定：「本條例所稱國軍老舊眷村，係指於民國69年12月31日以前興建完成之軍眷住宅，具有下列各款情形之一者：三、政府提供土地由眷戶自費興建者。」，其性質係為照顧軍人及眷屬，便利管理及穩定軍心，所建造之房舍。同條第2項並規定：「本條例所稱原眷戶，係指領有主管機關或其所屬權責機關核發之國軍眷舍居住憑證或公文書之國軍老舊眷村住戶」。而依國防部陸軍司令部112年4月18日國陸工程字第1120059915號函復內容所示，可知系爭第2012號令僅係陸軍兵工學校

基於職務關係，同意原居住人遷出營區使用土地之文件，並非眷改條例所稱之主管機關或其所屬權責機關核發之國軍眷舍居住憑證或公文書（見原審卷一第445頁）。又依國防部政治作戰局112年2月22日國政眷服字第1120038447號函復內容所示，可知系爭房屋係坐落軍備局所管「六張犁北營區」範圍內，非眷村使用範圍，無眷改條例暨其相關規定之適用，即所居房舍非眷改條例第3條第1項所稱之「國軍老舊眷村」，所占用土地亦無報奉行政院核准納列「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」管理（見原審卷一第371頁），益徵系爭房屋所在之六張犁北營區非屬眷改條例列管之眷村。而上訴人迄未提出國軍眷舍居住憑證或公文書以證明其等具有「原眷戶」身分，且上訴人無權占有國有之系爭土地，被上訴人請求返還，堪認係為維護公共利益，自非權利濫用。是上訴人所辯，尚不足採。

5.小結：被上訴人已終止系爭土地之使用借貸契約，系爭房屋坐落系爭土地上屬無權占用，被上訴人請求曾素拆屋還地，為有理由。

㈡被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還相當於租金之不當得利，為有理由：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；又依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，依平均地權條例施行細則第21條規定，公有土地之公告地價即為申報地價。又基地租金之數額，除

以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院109年台上字第1925號判決意旨參照）。另按依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地；一人同時不得有兩住所，民法第20條亦有明定。

2.查曾素繼承取得系爭房屋所有權，與丁家程、丁信禮、丁國倫，共同居住，丁國倫為丁家程之子，於00年00月00日出生一情，業據丁家程於原審自承明確（見原審卷一第106頁），且有戶籍謄本在卷可憑（見原審卷一第55頁）。上訴人雖抗辯丁信禮、丁國倫未有占用系爭土地之事實，然其係稱：丁國倫很早在外租屋，丁信禮則是住在鐵路局宿舍，因為租屋處及鐵路局均無法接受辦理戶籍遷入，故未將戶籍遷出系爭房屋等語，並提出丁國倫畢業典禮照片、住宅轉租契約書為憑（見本院卷第199至225頁）。惟丁國倫係外出求學及工作在外租屋，上開住宅轉租契約書之租賃期間為113年4月10日起至114年4月9日（見本院卷第201頁），尚在原判決宣判之112年10月20日之後，期間亦僅1年，且承租人之戶籍址仍記載系爭房屋住址（見本院卷第201、211頁），實難認丁國倫有以久住之意思住於租屋處，而有變更住所之情，而丁家程亦當庭表示並未指示丁國倫住於系爭房屋等語（見本院卷第243頁），丁國倫即不符合民法第942條占有輔助人之適用；又丁信禮並未提出任何證據證明其有何變更住所之意，況丁學程陳稱：鐵路警察局不願發住宿證明，因為是後勤休息室，但丁信禮確實長期住在那裡等語（見本院卷第230頁），而一般後勤休息室係供輪班人員備勤休息之用，實難認丁信禮有以久住之意思，而將住所設於該後勤休息室之情，上訴人所辯，尚不足採。

3.被上訴人業於111年7月18日合法終止系爭土地之使用借貸契約，系爭房屋坐落在系爭土地上於翌日之111年7月19日起即屬無權占有，業如前述，上訴人仍以系爭房屋為住所，未返

還所占用之系爭土地，既屬無權占有，致被上訴人受有不能使用收益之損害，故被上訴人依不當得利之法律關係請求上訴人給付自111年7月19日起至返還系爭土地之日止，無權占有系爭土地所獲得相當於租金之利益，應屬有據。查系爭土地係位於城市區域，應有土地法第97條第1項、第105條關於租金限制規定之適用。又系爭房屋為一層樓水泥磚牆房屋，有俯視圖、房屋照片可參（見原審卷一第57至60頁），屋齡超過50年，坐落臺北市信義區吳興街巷弄內，鄰近公園、臺北醫學大學及住宅區，交通位置便利，生活機能良好，系爭房屋係上訴人居住使用，占用000-000地號土地、000-00地號土地面積各為35、56平方公尺，爰審酌系爭房屋所處位置、附近繁榮程度及使用狀態等情，認被上訴人請求以系爭土地109年之申報總價年息5%，計算被上訴人所受相當於租金之利益（見原審卷一第17頁、卷二第15頁）為適當。而000-000地號土地109年之申報地價為每平方公尺8萬2,501元，000-00地號土地則為每平方公尺6萬5,900元（見原審卷一第35、39頁），據此計算上訴人應給付軍備局每月相當於不當得利之數額為1萬2,031元（計算式：82,501元×35×5%÷12=12,031元），應給付國產署之數額則為1萬5,377元（計算式：65,900元×56×5%÷12=15,377元）。

六、綜上所述，被上訴人請求曾素將系爭房屋拆除，將J1土地騰空遷讓返還予軍備局、將J2土地騰空遷讓返還予國產署，及請求上訴人自111年7月19日起至返還J1土地（面積35平方公尺）予軍備局之日止，共同按月給付軍備局1萬2,031元，暨請求上訴人自111年7月19日起至返還J2土地（面積56平方公尺）予國產署之日止，共同按月給付國產署1萬5,377元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，為無理由，不應准許。上訴論旨指摘原判決此部分不當（即逾111年7月19日起算之不當得利），求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決

該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分之上訴。

七、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，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　15　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　王育珍

法　官　賴武志

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　蔡明潔