# 臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1083號

上　訴　人　趙文琴
　　陳蝦仔
　　鄒樹萍
　　劉素香
共　　同
訴訟代理人　連永盛
被 上訴 人　國防部軍備局
法定代理人　林文祥
訴訟代理人　馬嘉鴻
　　張家尉
　　張尊皓
　　高小筑
　　彭宇瑄
　　洪家雄
　　張道恩

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國114年4月30日臺灣臺北地方法院113年度訴字第6433號第一審判決提起上訴，本院於115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0小段000、000地號土地（合稱系爭土地）登記所有權人為中華民國，伊為管理機關，其上門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號「○○新舍」（下稱系爭宿舍），係屬未辦理保存登記建物，伊為系爭宿舍之事實上處分權人，系爭宿舍係依「國軍單身退員宿舍管理作業規定」（下稱系爭作業規定），本於

無償使用借貸關係，提供退役軍、士官使用之單身宿舍，上訴人為如附表所示退員之遺孀，並不符合系爭作業規定第3點第1項第2款之安置人員，本應依「國軍單身退員宿舍管理策進作法及違規占住人員處理原則」（下稱系爭處理原則）第6點第3項第1款、第9點第2項規定，於各退員亡故後6個月內繳交戶籍遷出證明後遷離退舍。然上訴人迄今仍無權占用如附表所示房號房屋（合稱系爭房屋），Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５（下稱Ａ０２等3人）並拒絕將戶籍自附表編號2-4所示房號房屋（合稱系爭房號）遷出，伊已寄送存證信函予上訴人，並於113年2月23日在系爭房屋張貼公告，表明上訴人應依規定搬離且完成戶籍遷出，未完成上述作業，將於3月30日前提起訴訟等語，向上訴人為終止借貸契約之意思表示，兩造借貸契約已於113年2月23日終止，爰依民法第767條第1項前段及第179條規定，求為判決命上訴人遷讓返還系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利，Ａ０２等4人並應將戶籍自系爭房號遷出等語（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊等之配偶係依系爭作業規定進住系爭宿舍，並依軍階分配房號，伊等及配偶居住系爭房屋多年，均受國家照顧，產生信賴關係，於伊等配偶死亡後，國家照顧榮民遺眷之目的尚未完成，伊等仍得居住使用系爭房屋；又伊等之配偶於105年、106年間均有簽立切結書，並配合安裝水電錶自己付費，伊等為遺眷，應有居住系爭房屋之權源等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：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及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第283頁）

㈠系爭土地登記所有權人為中華民國，被上訴人為管理機關，系爭宿舍坐落土地為系爭土地，係未辦理所有權保存登記建物，被上訴人為系爭宿舍之事實上處分權人。

㈡系爭房屋之借住人、房號、面積係如附表所示，上訴人目前

仍占用系爭房屋，Ａ０２等3人之戶籍仍設於系爭房號。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人得否請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及Ａ０２等3人應將戶籍自系爭房號遷出?

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，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還房屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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實證明之。經查系爭土地登記所有權人為中華民國，被上訴人為管理機關，系爭宿舍坐落基地為系爭土地，被上訴人為系爭宿舍之事實上處分權人，有土地建物查詢資料可稽（見本院卷第173-174頁），並為上訴人所不爭執，則上訴人自應就其等占用系爭房屋之合法權源，負證明之責。

2.上訴人抗辯：伊等之配偶係依系爭作業規定進住系爭宿舍，並依軍階分配房號，伊等及配偶居住系爭房屋多年，均受國家照顧，產生信賴關係，於伊等配偶死亡後，國家照顧榮民遺眷之目的尚未完成，伊等仍得居住使用系爭房屋云云。經查：

⑴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，民法第464條定有明文。次按借用人死亡者，貸與人得終止契約，民法第472條第4款亦有明文。經查系爭作業規定第3條第1項第1款規定：「借住對象：1.已奉准進住退舍之單身退員，並能遵守借住合約、自治公約（附件1、2）者……」，前開規定所稱附件1即為國軍單身退員宿舍借住合約書，該契約第1條約定：「甲方（列管單位）為使國軍單身退員有安頓之所，將列管坐落……之退舍乙間，核准借予乙方（借住人）居住」，第2條約定：「甲、乙雙方同意自甲方核准乙方借住之日起，至乙方終止借住權之日止，乙方應即遷出退舍」等語，有系爭

作業規定、國軍單身退員宿舍借住合約書可稽（見原審卷第47-48頁）。則據此可見被上訴人係將管理之系爭宿舍，以無償方式供國軍退休人員使用，雙方成立使用借貸契約，已約明被上訴人終止借住權時，借住人應即遷出退舍。

⑵又系爭房屋之借住人為上訴人配偶，上訴人配偶死亡後，被上訴人已寄送存證信函予上訴人，並於113年2月23日在系爭房屋張貼公告，表明依系爭處理原則，上訴人列屬第2級其他違占人員及已收取存證信函，請上訴人依規定搬離且完成戶籍遷出，未完成上述作業，將於3月30日前提起訴訟等語，有存證信函、公告照片可稽（見原審卷第87、91、99、103、109、113、121、125頁），上訴人對於有收受前開存證信函及看到公告乙情，並不爭執（見本院卷第325頁），足見被上訴人已向上訴人為終止使用借貸之意思表示。則上訴人之配偶均已死亡，被上訴人主張其於113年2月23日終止本件借貸契約，上訴人係無權占用系爭房屋，應屬有據。故上訴人前開抗辯云云，並不可採。

3.上訴人又抗辯：伊等之配偶於105年、106年間均有簽立切結書，並配合安裝水電錶自己付費，伊等為遺眷，應有居住系爭房屋之權源云云。經查上訴人自陳其等配偶係於105年、106年間，與被上訴人就使用系爭宿舍簽立借住合約書或切結書，上訴人並無留存，其後亦無與被上訴人逐年簽立借住合約書或切結書（見原審卷第54頁、本院卷第285、323-324頁），可見簽立借住合約書或切結書者為上訴人配偶，上訴人並無簽立借住合約書或切結書，且上訴人配偶自107年之後已無再簽立借住合約書或切結書。又觀之前開切結書，記載：「……請列管單位同意於暫時留住至　年　月　日（以　年　月　日為限），……，於暫時留住期間，願意配合列管單位管理規範，並依使用者付費原則，支付每月水電費用，如未配合管理者，則由列管單位取消暫時留住資格」等語（見原審卷第54頁）；且依國軍單身退員宿舍借住合約第2條約定（見原審卷第48頁），被上訴人終止借住權之日

止，借住人應即遷出退舍，已如前述；亦見列管單位僅同意借用人暫時留住，並定有期限，而借住人支付每月水電費用，係依使用者付費原則，非謂支付水電費用即有占用系爭宿舍之正當權源。則上訴人並無簽立借住合約書或切結書，且上訴人配偶自107年之後已無再簽立借住合約書或切結書，上訴人據此抗辯有居住系爭房屋之權源云云，亦不可採。

4.上訴人雖又舉本院114年度上字第789號判決為據，抗辯其等有合法占用之權源云云。經查依本院前開判決所示事實（見本院卷第381-393頁），被上訴人迄至114年為止，係每年提供該案上訴人簽立延續1年期限暫時留住之住宿約定、切結書等情，核與本件上訴人並無簽立借住合約書或切結書，且上訴人配偶自107年之後已無再簽立借住合約書或切結書之情形有別，自無從比附援引。故上訴人前開抗辯，即不可採。

5.綜上，上訴人並無舉證其等有何繼續占用系爭房屋之正當權源，且Ａ０２等3人對於現仍設籍於系爭房號，並不爭執（見本院卷第287頁）。則被上訴人已於113年2月23日終止借貸契約，其主張上訴人係無權占用系爭房屋，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，Ａ０２等3人並應將戶籍自系爭房號遷出，即屬有據。

㈡被上訴人得否請求上訴人給付其相當於租金之不當得利?

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。而無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念。經查上訴人占有系爭房屋並無正當權源，自係無法律上之原因而受利益，致被上訴人受有不能管理使用系爭房屋之損害，被上訴人自得請求上訴人就所占系爭房屋返還相當於租金之利益。

2.次按基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查系爭宿舍臨臺北市○○區○○○路0段道路，附近為○○自然生態公園、○○生態公園、臺北市立○○○（○○館），為兩造所不爭執（見本院卷第289頁）。又本件借貸契約係由被上訴人於113年2月23日合法終止，而系爭宿舍於80年7月1日興建完工，屋齡約34年，係未辦理所有權保存登記之加強磚造地上5層樓建物，有○○新社房舍建物清冊暨坐落土地清冊為憑（見原審卷第79至83頁）。本院審酌系爭宿舍之屋齡、屋況、週邊交通、經濟、生活機能，及兩造均同意以每月每間房號1,000元計算上訴人占有系爭宿舍所受利益等情（見本院卷第289頁），

則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自113年8月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付如附表所示金額之相當於租金不當得利，核屬有據。

六、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並自113年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付如附表所示金額，及Ａ０２等3人應將戶籍自系爭房號遷出，均屬正當，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，及為假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　3　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　溫祖明

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，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　　115　　年　　2　　月　　3　　日

書記官　張淨卿

附表：上訴人無權占有系爭房屋之情形

| 編號 | 姓名 | 坐落土地（臺北市○○區○○段0小段） | 借住人（退員）（死亡日期） | 房號 | 面積（平方公尺） | 上訴人應返還被上訴人之不當得利 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 趙文琴 | 000地號 | 袁培舉（000年0月00日） | 大忠樓000號 | 24 | 每月1,000元 |
| 2 | 陳蝦仔 | 000地號 | 周亞生（000年0月00日） | 大義樓000號 | 11.57 | 每月1,478元 |
| | | | | 大義樓000號 | 11.57 | |
| 3 | 鄒樹萍 | 000地號 | 陳信元（000年0月00日） | 大忠樓000號 | 24 | 每月1,000元 |
| 4 | 劉素香 | 000地號 | 吳芳福（000年0月00日） | 大忠樓000號 | 24 | 每月2,000元 |
| | | | | 大忠樓000號 | 24 | |