

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第789號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

上訴人 胡秀英  
胡良英  
周樹桃  
王建秋  
張秀花  
盧小紅  
崔家榛  
上7人共同  
訴訟代理人 潘艾嘉律師  
複代理人 蘇俐萍律師  
上訴人 高美玲  
周英華  
鍾梅蘭  
陳華英  
陳金香  
姜曉蘭  
上13人共同  
訴訟代理人 連永盛  
上訴人 吳翠紅  
趙福滋  
上2人共同  
訴訟代理人 許名志律師  
複代理人 袁瑋謙律師  
呂思翰律師  
被上訴人 國防部軍備局  
法定代理人 林文祥

01 共 同

02 訴訟代理人 馬嘉鴻

03 張尊皓

04 張家尉

05 洪慶傳

06 詹家樑

07 上列當事人間請求遷讓房舍事件，上訴人對於中華民國114年3月  
08 7日臺灣臺北地方法院113年度訴字第3343號第一審判決提起上  
09 訴，本院於114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原判決主文關於命上訴人將如附表一「大樓/國軍不動產編號」  
12 及「房號」欄所示之房舍騰空返還、戶籍遷出（除高美玲外）並  
13 給付不當得利部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

14 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

15 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序事項

18 按當事人適格，係指就為訴訟標的之特定權利或法律關係，  
19 得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格而言。故在  
20 給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，  
21 他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。  
22 次按國有財產權由各地國家機關使用者，名義上雖仍為國  
23 有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故最高法院對  
24 是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有人之權利  
25 （最高法院51年台上字第2680號判例參照）。查坐落臺北市  
26 ○○區○○段○○段000-00地號土地（下稱系爭土地）屬被  
27 上訴人所管理（見原審一第97頁），其上門牌號碼臺北市○  
28 ○區○○街000巷00弄0號之未辦保存登記建物「大勇樓」、  
29 「大智樓」、「大仁樓」國軍單身退員宿舍係國防部興建，  
30 依「國軍單身退員宿舍管理作業規定」（下稱系爭作業規  
31 定）第2條權責劃分規定，其中(一)國防部：2.軍務局：負責

01 國防部所屬單位退舍管理、維護、修繕及退員照顧、服務、  
02 慰問、醫療等工作及相關行政事宜（見原審卷一第69頁）。  
03 另依國防部陸軍司令部單身退員宿舍管理策進作法及違規占  
04 住人員處理作業規定（前為「國軍單身退員宿舍管理策進作  
05 法暨違規占住人員處理原則」，下稱系爭處理原則）參、權  
06 責劃分第2條規定：由六、八軍團、陸勤部及教準部督導所  
07 屬各單身退員宿舍維管執行單位（見原審卷一第82頁），是  
08 依上開規定，被上訴人負責所屬單位退舍管理、維護等，而  
09 陸軍汽車基地勤務廠（下稱陸基廠）僅為執行單位，被上訴  
10 人就其管理之上揭宿舍提起本件訴訟，於當事人適格並無欠  
11 缺，上訴人趙福滋、吳翠紅（下稱姓名）辯以陸基廠始為適  
12 格當事人云云，非屬可取。

## 13 貳、實體事項

14 一、被上訴人主張：如附表一「大樓/國軍不動產編號」及「房  
15 號、面積」欄所示之房舍（下稱系爭宿舍）依系爭作業規  
16 定，本於無償使用借貸關係，提供退役軍、士官使用之單身  
17 宿舍。上訴人均不具單身退員身分，且不符合系爭處理原則  
18 所定留住人員之資格，經伊發函通知上訴人應於民國110年7  
19 月1日起至110年12月31日前搬離並遷出戶籍，然上訴人仍無  
20 權占有系爭宿舍，且未將戶籍遷出，繼續無權占有，獲取相  
21 當於租金之不當得利等情，爰依民法第767條第1項前段、第  
22 179條規定，求為命上訴人各將所占用之房舍騰空遷讓返還  
23 予伊，並將戶籍自系爭宿舍遷出，應給付如附表一「回溯5  
24 年內所獲之不當得利」，及自起訴狀繕本送達翌日起，依  
25 「按月給付相當租金之損害」欄所示金額之判決（原審就此  
26 部分，為上訴人敗訴之判決，其提起上訴；其餘未繫屬本院  
27 部分，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

## 28 二、上訴人方面：

29 (一)胡秀英以次7人則以：伊等長期居住使用系爭宿舍，並依被  
30 上訴人要求繳納水電費用，兩造間實已成立未定期限之默示  
31 使用借貸契約，且借貸目的及期限為使國軍眷屬及遺眷得於

01 系爭宿舍內安居至其終老為止，則被上訴人不得於借貸之目的  
02 的使用完畢前，要求伊等騰空返還系爭宿舍、遷出戶籍，亦  
03 不得向伊等請求相當租金之不當得利。又基於行政自我拘束  
04 原則，及憲法第10條、第15條、第155條規範之「適足住房  
05 權」保障，被上訴人不得請求伊等遷出等語，資為抗辯。並  
06 上訴聲明：(一)原判決不利胡秀英等7人部分均廢棄。(二)上開  
07 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴均駁回。

08 (二)胡秀英以次12人則以：伊等係依民法941條基於其他類似之  
09 法律關係，而占有系爭宿舍。且被上訴人每年要求伊等繳交  
10 審查資料，繳交水電費，有公權力行使之表徵，堪認有使伊  
11 等居住意思，被上訴人不得於照顧退員及其遺屬之借貸目的  
12 完成前，要求伊等騰空返還系爭宿舍。伊等老窮並非故意為  
13 占有不法行為，對無權占有、不當得利無可歸責等語，資為  
14 抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利胡秀英等12人部分均廢  
15 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴均駁回。

16 (三)吳翠紅以次2人則以：伊等為退員之遺孀，基於被上訴人照  
17 顧退員及其遺屬之福利而居住於系爭宿舍，並依被上訴人要求  
18 繳納水電費用，被上訴人已默許伊等持續居住。被上訴人  
19 未於退員死亡後即發函要求伊等依規定遷出，伊等居住於系  
20 爭宿舍，乃被上訴人福利與政策之延續，足使伊等產生正當  
21 信賴，不能認伊等係無權占有。況上訴人主張之不當得利金  
22 額計算有誤。又趙福滋已返還房舍並遷出戶籍等語，資為抗  
23 辯。並上訴聲明：(一)原判決不利吳翠紅等2人部分均廢棄。  
24 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴均駁回。

25 三、系爭土地為中華民國所有，於60年9月6日登記由被上訴人為  
26 管理者，系爭宿舍為被上訴人所管理。上訴人（除姜曉蘭、  
27 趙福滋外）占用房舍情形如附表一「大樓/國軍不動產編  
28 號」及「房號」欄所示。另高美玲已將戶籍自系爭房舍遷出  
29 等情，有土地登記公務用謄本、地籍圖謄本、房建物清冊、  
30 土地清冊、房建物坐落基地清冊、圖說、姜曉蘭戶籍謄本等  
31 資料、點交證明、趙福滋民事陳報狀等件在卷可稽（見原審

01 卷一第97頁至第111頁、本院卷一第477、481頁、卷二第10  
02 0、113頁），且為兩造所不爭，堪信為真。

03 四、被上訴人主張上訴人未符合系爭作業規定及系爭處理原則，  
04 無權占用系爭房舍，請求上訴人應將如附表一「大樓/國軍  
05 不動產編號」及「房號」欄所示之房舍騰空返還、將戶籍自  
06 系爭宿舍中遷出（不含高美玲在內），並給付占用期間相當  
07 租金之不當得利等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經  
08 查：

09 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
11 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還房  
12 屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非無  
13 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  
14 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  
15 證明之。

16 (二)依系爭作業規定第3條第1項第2款、第5項規定：「三、人員  
17 管理（制）：(一)借住對象：…2、軍、士官退除役後支領退  
18 休俸、生活補助費、贍養金，且無直系親屬在台，確為單身  
19 者。…(五)現住退員若已婚，應即註銷借住，並搬離退舍，嚴  
20 禁私自將配偶（眷屬）安置於退舍，俾維他人權益與居住環  
21 境安寧」（見原審卷一第70頁）、系爭處理原則第4條第1  
22 項、第2項規定：「符合借住條件人員：單身退員。未符合  
23 借住條件人員依身分分級管理，區分條件如下：……(二)第二  
24 級退員遺孀：1、具中華民國國籍。2、大陸地區人民、香港  
25 及澳門居民或外國人士取得中華民國身分證。3、大陸地區  
26 人民、香港及澳門居民或外國人士僅取得居留證。」（見原  
27 審卷一第82頁）。查系爭宿舍由國防部起造，依使用借貸關  
28 係，提供予單身退伍人員借住，且借住之退伍人員於結婚  
29 時，即無繼續占用房舍之權利，亦不得私自將其配偶、眷屬  
30 安置於房舍。上訴人為附表二「退除役官兵」欄所示退員之  
31 配偶，且其等配偶均已死亡等情，有戶籍資料可參（見原審

01 卷一第29、33至35、39至51、59至67頁），且為其等所不爭  
02 執，可知上訴人均屬系爭處理原則所列「第二級退員遺  
03 孀」，並未符合借住條件，先予敘明。

04 (三)惟按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特  
05 殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利，或  
06 不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、權義時空  
07 背景及其他主、客觀等因素，認依一般社會通念，可認其權  
08 利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利  
09 於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得  
10 行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特殊救濟  
11 方法（最高法院107年度台上字第1386號判決意旨參照）。

12 1.被上訴人執系爭處理原則第6條第3項第2款規定：「符合暫  
13 時留住人員身分條件及遷出期程如下：……(二)第二級退員遺  
14 孀：1、年滿80歲以上無親屬者暫時留住。2、年滿65歲以上  
15 未滿80歲，在中華民國境內無一等親以內親(家)屬、個人  
16 (含一等親)名下無房產、個人每月收入金額不足以支付眷  
17 住地區安養中心最低收費標準者，於切結書(如附件四)簽  
18 定期限暫時留住。3、簽立退員生活照顧同意書者，於照顧  
19 對象亡故日起六個月內遷出。4、身心障礙、中(低)收入  
20 戶，於社福機構協助完成安置前暫時留住」；第10條第2項  
21 則規定：「違占人員處理期程：……第二級遺孀：(一)公告通  
22 知：110年1月1日至1月31日期間，各單位於退舍完成公告及  
23 逐戶通知，要求退員遺孀繳交本人國民身分證影本、個人全  
24 國財產總歸戶資料(持居留證者提供個人財產證明)、身心  
25 障礙證明、中(低)收入戶證明等文件，並由該住員自行提  
26 供一等親以內之親(家)屬新式戶口名簿影本或電子戶籍謄  
27 本等文件，由連絡人統一收取審查；期間拒絕繳交相關證明  
28 文件者，均列為未符合暫時留住人員處置。(二)資料審查：11  
29 0年2月1日至110年3月31日，由連絡人配合退舍服務及訪視  
30 時機，收繳相關證明文件並審查。(三)切結書簽立：經確認符  
31 合暫時留住人員，應由列管單位繕造清冊，簽奉主官核定

01 後，管制於110年4月30日前完成切結書簽立（如附件4），  
02 由列管單位彙整後，於110年6月30日送交法院公證，以利後  
03 續可強制執行。(四)未符暫時留住人員遷出期：1、110年7月1  
04 日至12月31日：經資料蒐整後，屬未符暫時留住人員，應於  
05 期限內清空房間，並與列管單位完成點交，並繳交戶籍謄本  
06 後遷出退舍。」（見原審卷一第84頁至第85頁、第89頁至第9  
07 0頁），主張上訴人雖為第二級遺孀，仍需依前開處理原則繳  
08 交相關證明，經其審核後，簽立切結書，且切結書需經法院  
09 公證，始符合暫時留住之條件等語，然依上開規定，係經確  
10 認符合暫時留住人員，由列管單位繕造清冊，簽奉主官核定  
11 後，方為提供上訴人簽立切結書之條件。若未配合繳交相關  
12 證明文件者，自不在列管單位造冊名單之列，無須給予簽署  
13 切結書至明。

14 2.觀諸附表二所示「國軍單身退員宿舍暫留住人員住宿約定」  
15 範本記載：「……二、中華民國境內無一等親以內親屬，無  
16 個人不動產，所得財產無法支付安養中心等費用，請列管單  
17 位同意留住人員暫留住至○○年○○月○○日（以○○年○  
18 ○月○○日為限），以利安排個人住所」。另「退舍留住切  
19 結書」範本記載：「……於中華民國境內無一等親以內親  
20 屬，無個人不動產，所得財產無法支付安養中心等費用，請  
21 列管單位同意於暫時留住至○○年○○月○○日……」等內  
22 容。上訴人均有簽立如附表二所載請列管單位同意暫時留住  
23 至114年12月31日之住宿約定、切結書（下合稱系爭住宿約  
24 定、系爭切結書），為被上訴人所不否認。雖被上訴人主張  
25 系爭住宿約定、切結書僅有上訴人之簽名，未經列管單位審  
26 核並公證，不符合系爭宿舍之暫時留住資格等語。然查，被  
27 上訴人自承：系爭切結書是伊繕打的，內部規定是每年都要  
28 向上訴人收繳切結書，但當時承辦人不清楚程序，把所有要  
29 簽署的文件都交給上訴人簽署。不否認有將系爭住宿約定、  
30 切結書都是伊提供給上訴人簽署等語（見本院卷一第393、3  
31 94頁）；又承：伊在提本件訴訟前有寄發存證信函及公告限

01 期搬遷，106年就有寄發存證信函，於111年11月25日最後一  
02 次寄發存證信函催告，113年10月也有請相關機關來說明可  
03 媒合住宿地點的說明會等語（見本院卷二第113頁），足見  
04 被上訴人固於111年間寄發存證信函催告上訴人遷離系爭宿  
05 舍，並於111年11月28日在上訴人各房舍門口張貼搬離及遷  
06 出戶籍之公告（見原審卷一第113至123頁），然於隔年，甚  
07 至114年，仍每年提供系爭住宿約定、切結書讓上訴人簽  
08 立，為被上訴人自承如前，且上訴人簽立暫時留住至114年1  
09 2月31日前之住宿約定、切結書前，即便陸基廠或代表人未  
10 於其上蓋印或簽章，上訴人仍留住於系爭宿舍，並於隔年再  
11 由被上訴人提供簽立延續一年期限之住宿約定、切結書，乃  
12 為被上訴人向來之作業模式，自應受此拘束；又依前述規  
13 定，經確認上訴人符合暫時留住人員，方為列管單位造冊之  
14 人員，並經主官簽奉核定後，方交由上訴人簽立系爭住宿約  
15 定、切結書。蓋上訴人均為大陸地區人民嫁入臺灣，現成為  
16 國軍單身退員之遺孀，多為年老之長者或知識水平不高（見  
17 原審卷一第29、33至35、39至51、59至67頁），實無從知悉  
18 簽立系爭住宿約定、切結書後，尚須經法院公證，方屬完成  
19 暫時留住系爭宿舍之程序；另觀諸系爭處理原則第10條第2  
20 項第3款「送交法院公證，以利後續可強制執行」之規定文  
21 義，僅在於證明該項法律行為之作成，並非暫時留住之使用  
22 借貸契約成立或生效之要件。再者，陸基廠於請求上訴人搬  
23 遷之後，又給予簽立暫時留住之文件，甚仍按時發放水電費  
24 單據，要求上訴人繳納（見本院卷二第37至56頁），被上訴  
25 人上揭之舉，已使上訴人產生有權暫時留住至114年12月31  
26 日，以利其等安排個人住所之合理信賴。是被上訴人徒以系  
27 爭住宿約定、切結書未經審核公證，向上訴人為本件請求，  
28 對上訴人有重大不利益且顯失公平，故衡諸一般社會通念，  
29 被上訴人所為請求，其行使權利自有誠信原則之違反。

30 (四)按使用借貸契約之借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借  
31 用物，民法第470條第1項前段定有明文。又意思表示有明示

01 及默示之分，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。系  
02 爭宿舍固為國軍單身退員居住，若現住退員已婚，應即註銷  
03 借住，並搬離退舍，嚴禁私自將配偶（眷屬）安置於退舍，  
04 又針對未符合借住條件人員，係依其身分分級管理，並規範  
05 不同分級人員之處理期限等情，業於前述。上訴人之配偶於  
06 結婚時，雖已喪失借用房舍之資格，本應立即搬離，然被上  
07 訴人之執行單位即陸基廠，依系爭處理原則第10條第2項第3  
08 款規定，將符合暫時留住人員造冊後，每年仍提供系爭住宿  
09 約定、切結書交由上訴人簽立，已使上訴人信賴其等有暫時  
10 留住至114年12月31日之權源，即被上訴人以積極行為同意  
11 上訴人繼續使用系爭宿舍至114年12月31日之意思，於此，  
12 兩造應成立定有期限之使用借貸關係。

13 (五)是以，上訴人於114年12月31日前非屬無權占用，已如前  
14 述，被上訴人於此之前，自不得依民法第767條第1項前段規  
15 定，請求上訴人各將所占用之房舍騰空遷讓返還，並將戶籍  
16 （除高美玲外）自系爭宿舍遷出；另姜曉蘭、趙福滋已返還  
17 該房舍並遷出戶籍，為被上訴人所不爭，被上訴人就此即無  
18 訴之利益。其次，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴  
19 人給付相當於租金之不當得利，亦非可取。

20 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規  
21 定，請求上訴人各將如附表一「大樓/國軍不動產編號」及  
22 「房號」欄所示之房舍騰空遷讓返還，並將戶籍（除高美玲  
23 外）自系爭宿舍遷出，另應給付如附表一「回溯5年內所獲  
24 之不當得利」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起，  
25 給付依「按月給付相當租金之損害」欄所示金額，均無理  
26 由，不應准許。從而，原審判命上訴人應將如附表一「大  
27 樓/國軍不動產編號」及「房號」欄所示之房舍騰空返還予  
28 被上訴人、應將戶籍自系爭房舍遷出（高美玲除外）、應給  
29 付被上訴人如原審附表三「相當於租金之不當得利」欄所示  
30 之金額部分，即有未合，上訴人指摘原判決此部分不當，求  
31 予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。

01 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本  
02 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

05 民事第六庭

06 審判長法 官 周美雲

07 法 官 王 廷

08 法 官 汪曉君

09 正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 （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  
13 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  
14 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  
15 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  
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

18 書記官 戴伯勳

01  
02

附表一：

編號	上訴人	大樓/國軍不動產編號	房號	面積(m <sup>2</sup> )	回溯5年內所獲之不當得利(新臺幣)	按月給付相當租金之損害(新臺幣)
1	高美玲	大勇樓/ 0000000 0-000	0000	10	19萬361元	3,392元
2	胡秀英		0000	10	19萬361元	3,392元
3	胡良英		0000	10	19萬361元	3,392元
4	周英華		0000	10	19萬361元	3,392元
5	周樹桃		0000	10	19萬361元	3,392元
6	鍾梅蘭		0000	10	19萬361元	3,392元
7	姜曉蘭		0000	10	19萬361元	3,392元
8	陳華英		0000	10	19萬361元	3,392元
9	王建秋		0000	10	19萬361元	3,392元
10	陳金香		0000	10	19萬361元	3,392元
11	張秀花	大仁樓/ 0000000 0-000	0000 0000 0000 0000	40	76萬1,382元	1萬3,566元
12	盧小紅		0000 0000 0000	30	57萬1,056元	1萬175元
13	崔家榛		0000	10	19萬361元	3,392元
14	吳翠紅		0000 0000 0000	30	57萬1,056元	1萬175元
15	趙福滋		0000 0000 0000	30	57萬1,056元	1萬175元
合計					590萬1,021元	10萬5,146元

03

附表二：

編	上	退除役	國軍單身退員宿	退舍留
---	---	-----	---------	-----

號	訴人	官兵		舍暫留住人員住宿約定(至114年12月31日)	住切結書
		姓名	往生日(民國)		
1	高美玲	方玉華	103年4月29日	原審卷二第207頁	
2	胡秀英	王盤根	99年8月1日	原審卷二第273頁、本院卷二第9頁	原審卷二第275頁
3	胡良英	蘇阿塘	未載	原審卷二第343頁、本院卷二第11頁	原審卷二第349頁
4	周英華	吳理芝	108年6月19日	原審卷二第391頁、卷三第259頁、本院卷二第13頁	見原審卷二第393頁、卷三第261頁
5	周樹桃	夏文衡	106年9月4日	原審卷二第329頁、本院卷二第15頁	原審卷二第327頁
6	鍾梅蘭	徐文豪	107年6月18日	本院卷二第17頁	
7	姜曉蘭	曾銘	未載	本院卷二第19頁	
8	陳華英	喻立群	101年4月26日	本院卷二第21頁	
9	王	蓋	未載	原審卷二第321	原審卷

	建 秋	慶 仁		頁、本院卷二第 23頁	二第323 頁
10	陳 金 香	陳 德 魁	101年2月25日	原審卷三第143 頁、本院卷二第 25頁	
11	張 秀 花	李 至 明	102年7月8日	原審卷二第295 頁、本院卷二第 27頁	原審卷 二第297 頁
12	盧 小 紅	張 仰 之	102年1月21日	本院卷二第29頁	
13	崔 家 榛	胡 發 坤	102年8月25日	本院卷二第31頁	原審卷 二第17 頁
14	吳 翠 紅	武 文 卿	110年3月26日	原審卷二第364 頁、卷三第93 頁、本院卷二第 33頁	原審卷 二第375 頁
15	趙 福 滋	劉 隆 清	110年5月6日	原審卷三第181 頁、本院卷二第 35頁	原審卷 三第179 頁