臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第144號

上　訴　人　王乖秀
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
　　洪慶傳
　　詹家榤

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7月10日臺灣臺北地方法院113年度訴字第5966號第一審判決提起上訴，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

原判決主文第三項關於上訴人部分更正為：「被告王乖秀應給付原告新臺幣壹萬肆仟伍佰叁拾叁元，及自民國一一三年八月三十一日起至遷讓返還如主文第一項所示房屋之日止，按月於每月末日給付壹仟玖佰柒拾玖元」。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0小段000-00地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，其上門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號之未辦保存登記建物（即○○街退舍「○○館」，下稱系爭宿舍）係國防部興建，伊為管理機關。上訴人配偶楊忠興前獲分配借住系爭宿舍0000號房舍（國軍不動產編號為AA000000-000；面積8.35平方公尺；下稱系爭房屋，與其所坐落土地合稱系爭房地；就使用借貸關係下稱系爭借貸契約），上訴人因與楊忠興結婚同住在該房屋，嗣楊忠興於民國112年7月10日死亡時，系爭借貸契約終止，上訴人不符合「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（下稱系爭原則）第5條第3項第2款所定暫時留住人員資格，亦未與伊成立使用借貸契約，應於楊忠興死亡後6個月內遷出，竟拒不遷出，無權占用系爭房屋迄今，並受有相當於租金之不當得利等情，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命上訴人遷讓返還系爭房屋並遷出戶籍，暨給付1萬4,533元，及自113年8月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月末日給付1,979元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，被上訴人減縮關於不當得利請求金額如上開所述，其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊與楊忠興結婚後合法住在系爭房屋，楊忠興死亡後，伊有繳交審查資料予被上訴人，兩造就系爭房屋成立無償使用借貸契約。況伊長期居住該處、按月繳納水電費用，信賴可繼續居住該處，被上訴人應依誠信原則讓伊繼續居住至伊百年，系爭原則不應溯及既往適用等語，資為抗辯。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭房地由被上訴人管理。

㈡上訴人於82年10月18日與楊忠興結婚後同住在系爭房屋，楊忠興於112年7月10日死亡。

四、被上訴人主張上訴人無權占用系爭房屋、設籍該址，請求上訴人遷讓返還系爭房屋、遷出戶籍，並給付相當於租金之不當得利等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭點析述如下：

㈠被上訴人主張上訴人無權占有系爭房地，為有理由：

1.按國軍單身退員宿舍源自故總統經國先生於國防部長任內指示，旨在安頓歷年住留營區無依（眷）之單身退伍人員，特在現行法定退除權益外，調騰若干營舍，集中居住，以資照顧；係過渡、階段性因應措施，非居住人之法定權益，故應確實管制查察，維護居住環境、品質及營區安全。人員管理（制）：㈠借住對象：1.已奉准進住退舍之單身退員…2.

軍、士官退除役後支領退休俸、生活補助費、贍養金，且無直系親屬在台，確為單身者。…㈤現住退員若已婚，應即註銷借住，並搬離退舍，嚴禁私自將配偶（眷屬）安置於退舍，俾維他人權益與居住環境安寧，國軍單身退員宿舍管理作業規定（下稱系爭作業規定）第1條、第3條第1項第1款、第2款、第5項分別定有明文（見原審卷第23頁），可知被上訴人為安頓住留營區無眷屬之單身退員，無償提供系爭房屋供單身退員使用，使用之對象僅限於單身退員，不包含退員之配偶或眷屬，楊忠興於112年7月10日死亡，則系爭借貸契約於其死亡時，已因照顧其晚年生活之借貸使用目的已達而當然終止，被上訴人主張系爭借貸契約於112年7月10日終止，應可採憑。

2.次按「國防部為強化國軍單身退員宿舍管理作為…並採分級遷出方式，調整各階段作法，特訂定本原則」、「㈡未符合借住條件人員依身分分級管理，區分條件如下：1.第一級退員配偶⑴具中華民國國籍…」、「五人員管理…㈢符合暫時留住人員身分條件及遷出期程如下：…1.第一級退員配偶，於退員亡故日起六個月遷出…」等詞，為系爭原則第1條、第3條第2項第1款第1目、第5條第3項第1款所明定（見原審卷第27頁），足見單身退員死亡後，其配偶需於其死亡日起6個月內遷出，楊忠興既已於112年7月10日死亡，系爭借貸契約當然終止後，上訴人應於6個月內遷出系爭房屋，被上訴人主張上訴人應於113年1月9日前遷出系爭房屋，卻拒絕遷出，無權占有系爭房屋等語，洵屬有據。

3.上訴人雖辯以兩造間就系爭房屋成立使用借貸契約，且伊有支付水電費用云云，並提出國軍單身退員宿舍暫留住人員住宿約定（下稱暫留住宿約定書）2紙為證。觀之暫留住宿約定書第2條雖分別記載：「…暫時留住至113年12月31日…」（下稱甲約定書）、「…暫時留住至114年12月31日…」（下稱乙約定書）等語，甲約定書之列管單位代表人欄並蓋有「汽基廠翻修工廠輔導長余弘偉」印章，乙約定書則無被

上訴人簽章（見本院卷第163至165頁），但該約定第2條規定：「中華民國境內無一等親以內親屬，無個人不動產，所得財產無法支付安養中心等費用，請列管單位同意留住人員暫時留住…」等語（同上頁），可見上訴人必須符合該要件，方得請列管單位同意其暫時居住在系爭房屋。而上訴人有2名成年子女居住在我國境內，為其所不爭執（見本院卷第211頁），且其名下有不動產，有全國財產稅總歸戶財產查詢清單可參（見原審卷第147頁、本院卷第131頁），可見上訴人不符合暫時留住資格，無從僅因該約定書上蓋有被上訴人管理人員印文，即認兩造間就系爭房屋成立借貸契約。縱上訴人使用系爭房屋期間支付每月水電費用，惟退舍電費基本用度由各單位年度預算付費，超額費用由退員個人依實際用度付費，俾符使用者付費及公平原則，並因應環境變革，為系爭作業規定第4條第4項所明定，故上訴人本應負擔因使用系爭房屋所生水電費，不得據此推認其即有占用系爭房屋之正當權源，上訴人所辯，委無足採。

㈡被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房地並遷出戶籍，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。民法第767條第1項前段定有明文。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，系爭宿舍坐落在系爭土地上，被上訴人為系爭宿舍之事實上處分權人，有土地謄本、房建物暨土地清冊可稽（見原審卷第31至45頁），又上訴人無權占有系爭房屋，業經本院認定如上，被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋並遷出戶籍等語，自屬有據。

2.上訴人雖抗辯伊居住在該處多年，信賴可繼續居住，被上訴人請求其遷讓返還系爭房屋，有違誠信原則云云。然上訴人並無系爭房地所有權，又未與被上訴人成立借貸契約，要無足使其正當信賴被上訴人對其不行使所有物返還請求權之情事，上訴人前開抗辯，要無可採。上訴人復辯以：伊在系爭原則於106年、107年5月21日頒布、修正前即居住在系爭房

屋，不得溯及既往適用該原則云云。惟系爭原則在楊忠興死亡前頒布，上訴人係因與楊忠興結婚，同住在系爭房屋，系爭借貸契約已於112年7月10日楊忠興死亡時終止，兩造間又未就該房屋成立借貸契約，被上訴人依斯時業已頒布之系爭原則處理系爭房屋遷讓返還事宜，自無所謂溯及既往之情形，上訴人上開所辯，洵不可採。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，並將戶籍自系爭房屋遷出，為有理由。

㈢被上訴人請求上訴人給付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，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。查上訴人占有系爭房地並無正當權源，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地之損害，被上訴人自得請求上訴人給付無權占有系爭房地期間相當於租金之利益。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。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，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）。查系爭房屋於71年間興建完工，係未辦理所有權保存登記建物，坐落臺北市○○區，臨臺北市○○路0段、○○路0段，附近有捷運站、臺北醫學大學暨附設醫院、臺北國際會議中心、臺北101購物中心及各大百貨公司，有Google地圖、房建物暨土地清冊為憑（見原審卷第167、39頁），可認鄰近週遭經濟繁榮、交通便利、生活機能完善，本院審酌上開情形，及系爭房屋之屋齡、屋況、面

積、折舊，認上訴人依系爭土地公告地價、系爭房屋建築成本，作為計算系爭土地、房屋價值之基礎，並按年息7%計算不當得利，應屬允當。又系爭土地113年公告地價為平方公尺11萬1,000元，系爭房屋8.35平方公尺、每平方公尺建築成本價格為7666.2元，是系爭房地每月相當於租金之不當得利為1,979元（詳如附表所示）。上訴人自113年1月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月受有1,979元之利益，致被上訴人受有損害，從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付⑴自113年1月10日（即楊忠興死亡後6個月）起至同年8月29日（起訴前1日）止，共7個月20日不當得利1萬4,533元，未逾越此期間得請求範圍1萬5,172元（詳附表），⑵自113年8月31日（即起訴翌日）起至返還系爭房屋之日止按月給付不當得利1,979元，均應准許。

五、綜上所述，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，將戶籍自系爭房屋遷出，並給付1萬4,533元，及自113年8月31日起至返還系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利1,979元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。併依被上訴人減縮不當得利請求金額（見本院卷第210、215頁），更正原判決主文第3項關於上訴人部分如本判決主文第3項所示。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第二十六庭

審判長法　官　胡宏文

法　官　盧軍傑

法　官　朱美璘

附表：

	土地部分								
房舍	請求期間	公告地價(A)	使用面積(㎡)(B)	年息(C)	土地使用比例(D)	月(E)	單價(A*B*C*D)/E（小數點以下四捨五入）	日數	金額（小數點以下四捨五入）
○○樓0000室	113年1月10日至113年8月29日	111,000元	8.35	7%	0.35	12	1,892元	7個月又20日	14,505元

		建物部分							
房舍	請求期間	建物單價(A)	1-（年折舊率*屋齡年數）(B)	使用面積(㎡)(C)	年息(D)	月(E)	單價(A*B*C*D)/E（小數點以下四捨五入）	日數	金額（小數點以下四捨五入）
○○樓0000室	113年1月10日至113年8月29日	7,666.2元	1-(0.018*42.5)=0.2336	8.35	7%	12	87元	7個月又20日	667元

編號	被告	房屋	土地坐落	使用面積（㎡）	113年1月10日至同年8月29日之不當得利	起訴後按月給付之不當得利
1	王乖秀	臺北市○○區○○街000巷00弄0號○○樓0000室	臺北市○○區○○段0小段000-00號	8.35	14,533元（此期間金額為15,172元，被上訴人僅為上開請求）	1,979元（計算式：1,892元+87元=1,979元）

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　張郁琳