

最高法院民事判決

111年度台上字第2191號

上訴人 國防部政治作戰局

法定代理人 楊 安

訴訟代理人 林志宏律師

複代理人 楊翕翱律師

被上訴人 黃月琴

周翠女

孫愛素（盧阿芳即盧孝友之承當訴訟人之承受
訴訟人）

鄔自財

上列五人

訴訟代理人 陸詩薇律師

倪映驊律師

被上訴人 詹蔣美妹

詹勳義

林惠真

林惠華

崔婉慧

寶島開發管理顧問有限公司

上列一人

法定代理人 張羿嫻 同上

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年3月22日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第44號），提

起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，其中關於駁回上訴人請求(一)被上訴人林惠真、林惠華、詹蔣美妹拆除附圖所示a1房屋、c3-2水塔、b2房屋及給付不當得利；(二)被上訴人詹勳義遷出；(三)被上訴人林惠真、林惠華、周翠女、盧阿芳、黃月琴、崔婉慧、詹蔣美妹、鄔自財、陳定國拆除附圖所示c1公共梯廳、c2水塔及給付不當得利；(四)被上訴人寶島開發管理顧問有限公司給付不當得利新臺幣玖萬陸仟玖佰捌拾捌元本息在第一審之訴及追加之訴；暨該訴訟費用部分，發回臺灣高等法院。

理 由

本件於第三審上訴程序中，上訴人之法定代理人於民國111年10月1日由簡士偉變更為楊安，有國防部令在卷可稽，楊安聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查原審廢棄第一審所為命被上訴人寶島開發管理顧問有限公司（下稱寶島公司）給付新臺幣（下同）9萬6,988元本息，及命被上訴人林惠真、林惠華、周翠女、盧孝友（經盧阿芳承當訴訟，盧阿芳於原審判決後死亡，由孫愛素承受訴訟）、黃月琴、崔婉慧、詹蔣美妹、鄔自財、陳定國（下稱林惠真等9人）拆屋還地、給付不當得利，命被上訴人詹勳義遷出之判決，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，暨駁回上訴人對鄔自財、陳定國、周翠女追加之訴（未繫屬本院者，不予贅述），係以：第一審判決命林惠真等9人應分別將各自專有門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號1樓至4樓、4-1號1樓至4樓之房屋（即附圖所示a1至a4、b1至b4，以下均逕載號碼樓層，並合稱為系爭建物）、頂樓增建物（附圖所示a5、b5）、金屬水塔（附圖所示c3-1、c3-2），及渠等9人共有之附圖所示c1公共梯廳、c2水塔（下稱共用之梯廳、水塔）拆除，將占用上訴人管理之坐落臺北市○○區○○段00小段第00地號國有土地（下稱系爭土地）返還，雖僅林惠真、林惠華、詹蔣美妹、黃月琴（以下合稱林惠真等4人）提起第二審上訴，然共用之梯廳、水塔其構造及使用上與整棟建物不可

分，屬全體區分所有人即林惠真等9人共有，上訴人請求拆除該
共用之梯廳、水塔，訴訟標的對全體區分所有人必須合一確定，
林惠真等4人對於第一審判決命伊拆除該共用之梯廳、水塔部分
所提之上訴，效力及於未提起上訴之周翠女、盧阿芳、崔婉慧、
鄔自財、陳定國（下稱崔婉慧等5人）。又上訴人訴請林惠真等9
人拆除其專有部分及共用部分，係主張各該部分一體占用系爭土
地，並本於單一訴訟標的為請求，為求裁判結果之一致性及達到
統一解決紛爭之目的，該訴訟標的不宜分就專有部分及共用部分
割裂處理，且依系爭建物之構造觀察，上下樓層在拆除上亦有事
實上之牽連關係。第一審判命崔婉慧等5人拆除該共用之梯廳、
水塔並返還所占用土地部分，與命其拆除各自專有部分及頂樓加
蓋暨金屬水塔，並返還所占用土地與不當得利部分，依民事訴訟
法第56條第1項第1款規定，亦在視同上訴之範圍。黃月琴嗣撤回
其上訴，則不生撤回之效力。系爭土地於41年間登記為國有，現
管理機關為上訴人。次查謝義於57年8月30日在系爭土地上興建
系爭建物並辦理建物所有權第一次登記，嗣將各區分建物以買賣
為原因移轉登記予他人，其中4號1樓房屋（附圖a1）輾轉由林惠
真、林惠華取得，應有部分各2分之1；4號2樓房屋（附圖a2）輾
轉由周翠女取得；4號3樓房屋（附圖a3）移轉予盧孝友，盧孝友
再以調解移轉為原因移轉予盧阿芳；4號4樓房屋（附圖a4）輾轉
由寶島公司取得，寶島公司再移轉予黃月琴；4-1號1樓房屋（附
圖b1）輾轉由崔婉慧取得；4-1號2樓房屋（附圖b2）輾轉由詹蔣
美妹取得；4-1號3樓房屋（附圖b3）輾轉由鄔自財取得；4-1號4
樓房屋（附圖b4）由陳定國取得。謝義於57年8月30日申請系爭
建物之建築執照時，陸軍總司令部曾發函予臺北市政府工務局，
同意謝義在系爭土地上興建房屋，謝義申請建築時所附工程設計
圖載明為雙併4層共計8戶之公寓，且謝義係在○○街000巷0號舊
址拆除原來78坪之4號舊眷舍，原地重建系爭建物，足見陸軍總
司令部同意謝義在系爭土地上興建系爭建物，雙方成立使用借貸
契約。而依社會通念，必待系爭建物已無使用基地之需要，始得
謂依借貸目的使用系爭土地完畢。系爭土地為國有，僅管理機關

變更，本於貸與人之一體性，上訴人繼受陸軍總司令部與謝義間之使用借貸關係。借地建屋之使用借貸，於借用人興建之房屋移轉於他人時，房屋受讓人對基地之占有權源如何，民法並未規範。審諸民法第426條之1規定之立法趣旨，於借地建屋之場合，土地借用人移轉其房屋，若房屋受讓人無基地之占有權源，亦將發生基地所有人可請求拆屋收回基地，致危害社會經濟之弊，本於安定社會經濟及促進土地利用之同一規範目的，應將民法第426條之1規定類推適用於借地建屋，使房屋受讓人得對基地所有人主張使用借貸關係繼續存在，以免房屋遭訴請拆除。林惠真等9人直接或輾轉自謝義受讓取得各樓層建物所有權，類推適用民法第426條之1規定，自得對上訴人主張使用借貸關係繼續存在。系爭建物尚有繼續使用系爭土地作為基地之需要，使用借貸目的尚未終了，亦不因崔婉慧等5人將其區分所有房屋點交上訴人而有不同。林惠真等9人繼受使用借貸契約後並無使第三人使用系爭土地，無民法第472條第2款規定之情事。上訴人之上級機關國防部自主決定將系爭土地列為國軍老舊眷村辦理改建範圍，本於行政機關一體性，應視同上訴人任意變更計劃致需使用系爭土地，亦不得以同法第472條第1款所定自己需用借用物為由終止使用借貸契約。林惠真等9人基於類推適用民法第426條之1規定，就系爭土地與上訴人間存有使用借貸關係，該使用借貸關係未因上訴人之終止而消滅，渠等依使用借貸契約有權占有系爭土地。黃月琴之前手寶島公司，本於相同理由，亦得主張其為4號4樓房屋（附圖a4）所有人期間，對上訴人有使用借貸之占有本權。另詹勳義本於詹蔣美妹之同意而使用4-1號2樓房屋（附圖b2），亦非無權占有。故上訴人請求林惠真等9人拆屋還地及給付不當得利、詹勳義遷出、寶島公司給付不當得利，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按民事訴訟法第56條第1項所謂合一確定，係指依法律之規定必須數人一同起訴或一同被訴，否則當事人之適格有欠缺，原告即因此不能得本案之勝訴判決者而言。上訴人起訴請求林惠真等9人各將專有之房屋（附圖a1至a4、b1至b4）、頂樓增建物（附圖

a5、b5）、金屬水塔（附圖c3-1、c3-2）拆除，返還所占用之土地及分別給付該不當得利，暨請求詹勳義自附圖b2房屋遷出，寶島公司給付不當得利部分，其訴訟標的之法律關係對於被上訴人非必須合一確定（按：林惠真、林惠華須合一確定），林惠真等4人對第一審判決提起第二審上訴，其效力不及於第一審命崔婉慧等5人拆除渠等專有房屋（附圖a2、a3、b1、b3、b4）、增建物（附圖b5）及該不當得利部分。又黃月琴於提起第二審上訴後，嗣撤回其上訴（見原審卷(三)第47頁），對第一審命其拆除專有房屋（附圖a4）、增建物（附圖a5、c3-1）及給付該不當得利部分，已生撤回之效力。原審見未及此，遽認林惠真等4人上訴之效力及於崔婉慧等5人上開被訴部分，復認黃月琴撤回上訴，不生效力，爰就此部分併列崔婉慧等5人、黃月琴為第二審上訴人，進而為此部分上訴人不利之判決，自屬訴外裁判。次按使用借貸係債之關係，除法律另有規定外，僅於當事人間有其效力，亦無適用或類推適用民法第426條之1規定之餘地。原審係認謝義因興建系爭建物而與系爭土地前管理機關陸軍總司令部間成立使用借貸契約，嗣以買賣為原因將系爭建物分別移轉予林惠真等9人或其前手。則林惠真等9人及黃月琴之前手寶島公司，自無從對上訴人主張有使用借貸契約存在。原審見未及此，遽謂林惠真等9人及寶島公司得類推適用民法第426條之1規定，對上訴人主張使用借貸契約繼續存在，爰就上訴人請求林惠真、林惠華、詹蔣美妹拆除附圖a1房屋、c3-2水塔、b2房屋及給付不當得利，詹勳義自附圖b2房屋遷出，林惠真等9人拆除附圖c1、c2共用之梯廳、水塔及給付不當得利，寶島公司給付不當得利9萬6,988元本息等部分，為其敗訴之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由，就上述訴外裁判部分，不另為發回之諭知，以臻適法。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 12 日
最高法院民事第一庭

01		審判長法官	陳	國	禎
02		法官	鄭	純	惠
03		法官	李	瑜	娟
04		法官	高	榮	宏
05		法官	邱	景	芬
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	陳	禹	任
08	中 華 民 國	112 年 1		月	17 日