

01 最高法院民事判決

02 113年度台上字第760號

03 上訴人 桃園市桃園區東門國民小學

04 法定代理人 黃玉鳳

05 訴訟代理人 謝清昕律師

06 被上訴人 邱黃月光

07 廖元光

08 共 同

09 訴訟代理人 林明信律師

10 被上訴人 廖文光

11 廖冰光

12 廖中光

13 廖仁光

14 廖心光

15 廖化光

16 上列當事人間請求返還宿舍等事件，上訴人對於中華民國112年8
17 月8日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第409號），提
18 起上訴，本院判決如下：

19 主 文

20 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

21 理 由

01 一、上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段390地號土地為伊管
02 理之桃園市土地，被上訴人廖元光以次7人（下稱廖元光7
03 人）之母即訴外人廖謝建楣為伊所屬教師，雖出資在伊舊有
04 宿舍基地即上開土地上如第一審判決附圖編號390(1)所示部
05 分（面積54平方公尺，下稱系爭土地），建築門牌號碼同區
06 ○○路000號房屋（下稱系爭建物），惟廖謝建楣起造時即
07 與伊約定，由伊取得系爭建物所有權，做為宿舍使用，廖謝
08 建楣僅取得使用權，雙方就系爭建物成立使用借貸關係。廖
09 謝建楣及其配偶即訴外人廖德濟均已死亡，系爭建物之使用
10 借貸期限屆滿，被上訴人邱黃月光占有使用系爭建物，無正
11 當權源等情。爰先位依民法第767條第1項前段、中段、第18
12 4條第1項前段、第179條規定，擇一求為命邱黃月光遷出騰
13 空返還系爭建物，及自民國107年6月29日起至騰空返還系爭
14 建物之日止，按月給付新臺幣（下同）5,535元之判決。縱
15 認系爭建物為廖謝建楣向伊借地所建，廖謝建楣及其配偶死
16 亡後，借用土地之目的已完畢，系爭建物亦無權占有系爭土
17 地等情。爰備位依繼承及宿舍借用契約第2條約定、民法第7
18 67條第1項前段、中段、第470條第1項規定，擇一求為命廖
19 元光7人拆除系爭建物，返還系爭土地（上訴人於原審始就
20 先位之訴騰空遷讓返還系爭建物部分追加民法第184條第1項
21 前段、第179條規定之請求權；就備位之訴追加依宿舍借用
22 契約第2條約定、民法第470條第1項規定之請求權）。

23 二、邱黃月光、被上訴人廖文光抗辯：廖謝建楣出資向上訴人借
24 地建屋，原始取得系爭建物所有權，嗣由廖元光7人繼承系
25 爭建物所有權及借地建屋關係，並將系爭建物委任邱黃月光
26 管理而占有、使用，上訴人亦非系爭建物所有人或事實上處
27 分權人，請求騰空遷讓返還系爭建物及給付不當得利，均無
28 理由。上訴人未依廖謝建楣於70年9月17日出具之切結書
29 （下稱系爭切結書）及宿舍借用契約之約定，給付系爭建物
30 之補償，亦不得請求拆屋還地。

01 三、原審廢棄第一審所為上訴人先位之訴勝訴之判決，改判駁回
02 上訴人之訴，並駁回上訴人備位之訴及先、備位之追加之
03 訴，理由如下：

04 (一)廖謝建楣原為上訴人所屬教師，簽立系爭切結書予上訴人
05 後，自費出資在上訴人原木造宿舍（已滅失）基地（即系爭
06 土地）上建築系爭建物。廖謝建楣於90年9月3日死亡，繼承
07 人為廖德濟及廖元光7人，嗣廖德濟於94年9月22日死亡，其
08 繼承人為廖元光7人。

09 (二)依系爭切結書內容，廖謝建楣自費出資就地整建房屋，無贈
10 與並轉讓新建房屋之所有權或事實上處分權予上訴人，亦無
11 向上訴人借用新建房屋，使上訴人因此取得新建房屋之間接
12 占有，以代交付之意旨，且約定收回基地或地上物時，應從
13 優補償現住人。可見簽立切結書時，上訴人、廖謝建楣均誤
14 認出資新建房屋之廖謝建楣為宿舍現住人，非系爭建物所有
15 人，所約定之「現住人」應指出資新建房屋之廖謝建楣，廖
16 謝建楣係向上訴人借用系爭土地建築系爭建物，而非向上訴
17 人借用系爭建物。依系爭切結書第5條約定，上訴人補償系
18 爭建物所有人後，始取得請求建物所有人移轉系爭建物所有
19 權或事實上處分權之債權，方可向現住人請求收回系爭建物
20 及系爭土地。而廖謝建楣及廖德濟先後簽立宿舍借用契約予
21 上訴人，所約定廖謝建楣退休後借用系爭建物期限，或使用
22 期限至借用人及配偶死亡時止等，係系爭建物興建完成後就
23 借用建物所為，非廖謝建楣借用系爭土地之使用期限約定。
24 堪認上訴人與廖謝建楣間就系爭土地所成立之借地建屋契
25 約，未定有期限。

26 (三)先位之訴部分：上訴人出借系爭土地予廖謝建楣自費建屋居
27 住，係為解決當時無法提供所屬教師宿舍之問題，系爭建物
28 現仍堪居住使用，與因任職關係獲准配住宿舍情形不同，可
29 認廖謝建楣自費建造系爭建物而使用系爭土地之目的尚未完
30 畢。廖謝建楣原始取得系爭建物所有權，其與配偶死亡後，
31 系爭建物由廖元光7人繼受取得，邱黃月光基於與廖元光7人

01 間之委任關係而占有、使用系爭建物，上訴人未取得系爭建
02 物所有權或事實上處分權，則邱黃月光占有、使用系爭建
03 物，未侵害上訴人之權益。上訴人請求邱黃月光騰空遷讓返
04 還系爭建物及給付相當於租金之不當得利，尚非有據。

05 (四)備位之訴部分：宿舍借用契約第2條約定，係誤認廖謝建楣
06 未原始取得系爭建物所有權，而就建物使用期限所為約定，
07 對借用土地部分不生影響，廖謝建楣自費建築系爭建物而使
08 用系爭土地之目的尚未完畢，系爭切結書約定之借地建屋關
09 係仍存在，系爭建物占用系爭土地有正當權源，上訴人亦不
10 得請求拆除系爭建物，返還系爭土地。

11 (五)從而，上訴人先位依民法第767條第1項前段、中段、第184
12 條第1項前段、第179條規定之法律關係，請求邱黃月光遷出
13 騰空返還系爭建物，及自107年6月29日起至騰空返還系爭建
14 物之日止，按月給付5,535元；備位依繼承及宿舍借用契約
15 第2條約定、民法第767條第1項前段、中段、第470條第1項
16 規定，請求廖元光7人拆除系爭建物，返還系爭土地，均為
17 無理由，不應准許。

18 四、本院之判斷：

19 (一)按當事人於房屋建築完成前，如約定由一方為他方出資並興
20 建，而依立約當時之情形，可認該一方有由他方原始取得該
21 新建房屋所有權之真意者，非不得由該他方於該新建房屋建
22 築至可遮風蔽雨，成為獨立之不動產物權客體時，原始取得
23 該房屋之所有權，此與出資者係為自己而新建房屋可原始取
24 得所有權者，尚屬有間，且無違物權法定主義。又契約發生
25 疑義，法院依民法第98條規定，應通觀契約全文，斟酌立約
26 當時之情形，並參酌交易習慣與衡量誠信原則，就文義上及
27 理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷
28 當事人間權利義務之依據。

29 (二)依卷附系爭切結書記載，已明示廖謝建楣「願意自費就地整
30 建」、「工程費由現住人（廖謝建楣）自行負擔」、「現住
31 人享有地上物使用權」、「居住權不得轉讓或出租」、「地

上建築物之維護費用由使用人（廖謝建楣）自理」、「公家（上訴人）須收回該建築基地或地上物時」等情（一審卷一73頁），其文義及用語甚為明確及淺顯。又系爭建物之前身，即為上訴人管理而配住予當時任職上訴人之教師廖謝建楣之宿舍；嗣因廖謝建楣與上訴人意思合致，由廖謝建楣書立切結書，出資建築完成現有建物一節，為原審確定之事實。似見尚非無識之老師廖謝建楣，應無誤認其可在原有宿舍基地上，新建屬於自己所有房屋之可能；亦難認上訴人無任何法令依據，竟願將宿舍基地交由廖謝建楣老師個人新建非屬宿舍之房屋。參以廖謝建楣嗣後多次書立宿舍借用契約，載明「借用人（廖謝建楣）服行公務需要，向貸與人（上訴人）借用後開宿舍使用」、「借用期間」、「借用人」、「將借用宿舍交還貸與人」、「違反之者應即終止借用契約」、「願遵守……事務管理規則、宿舍管理之規定」各等語（一審卷一19、21頁），再度多次清楚表明「宿舍借用」之旨。則原審將此文義甚為明確之系爭切結書及宿舍借用契約，解釋為係上訴人與廖謝建楣因誤認而為，非屬宿舍借用契約，而為系爭土地之借地建屋契約，已與意思表示解釋之規定有違。況上述事證如經綜合觀察，是否不足以認定廖謝建楣當時係為上訴人出資並興建，非為自己興建，而有使上訴人原始取得系爭建物所有權之真意，亦待澄清。是原審徒以出資建築之廖謝建楣原始取得系爭建物所有權，而系爭建物仍堪使用，使用土地之目的尚未完成，現住人邱黃月光未侵害上訴人權益，且廖元光7人因繼承而取得系爭建物所有權或事實上處分權，有占有使用系爭土地之正當權源等詞，駁回上訴人先位、備位及追加先、備位之請求，所為契約解釋及判斷，難認符合論理、經驗及證據法則，亦不符契約解釋之規定。

(三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日
02 最高法院民事第一庭
03 審判長法官 沈 方 維
04 法官 陳 麗 芬
05 法官 方 彬 彬
06 法官 游 悅 晨
07 法官 林 麗 玲
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 謝 榕 芝
10 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日