

最高法院民事判決

109年度台上字第1765號

上訴人 國防部政治作戰局
法定代理人 簡士偉
訴訟代理人 林志宏律師
複代理人 楊翕翱律師
上訴人 嵐海投資股份有限公司（原名天韻投資有限公司）
法定代理人 林庭暉
上訴人 力悅實業股份有限公司（原名群悅投資有限公司）
法定代理人 黃素梅
上訴人 富悅投資股份有限公司
法定代理人 黃希文
上訴人 顏金蘭
羅櫻惠
李震華
上列六人共同
訴訟代理人 江如蓉律師
被上訴人 林輔政
黃希文
曾俊盛
王俊傑
共同
訴訟代理人 江如蓉律師
上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年1月29日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第818號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回上訴人國防部政治作戰局之訴、其餘追加之訴；(二)駁回上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅投資股份有限公司之其餘上訴，命上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅投資股

份有限公司拆除四四八地號土地上如原判決附圖二編號⑧圍牆、編號⑨平台增建，返還如該附圖編號⑥⑦⑧⑨⑪⑫所示土地，並依序給付新臺幣三萬五千六百二十二元、三萬五千六百二十二元、三萬五千六百二十二元、十三萬零六百十五元本息，及自民國一〇七年六月一日起按月給付，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅投資股份有限公司之其他上訴，上訴人嵐海投資股份有限公司、力悅實業股份有限公司之上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅投資股份有限公司負擔；關於駁回上訴部分，由嵐海投資股份有限公司、力悅實業股份有限公司負擔。

理 由

本件上訴人國防部政治作戰局（下稱國防部政戰局）之法定代理人已由黃開森依序變更為于親文、簡士偉，有派令可稽，業據于親文、簡士偉先後具狀聲明承受訴訟；對造上訴人天韻投資有限公司更名為嵐海投資股份有限公司（下稱嵐海公司），法定代理人由林輔政變更為林庭暉，有該公司變更登記表足按，亦據林庭暉具狀聲明承受訴訟，經核均無不合，應予准許。合先敘明。

次查國防部政戰局主張：伊所管理坐落臺北市○○區○○段00段000地號國有土地（下稱448地號土地），前經原管理機關即訴外人國防部陸軍總司令部（下稱陸軍司令部）所屬第一營產管理所（下稱第一營管所）於民國64年7月11日核准訴外人項克恭自費興建房屋，作為國軍眷舍使用，與項克恭就該筆土地成立使用借貸契約（下稱A使用契約）。詎項克恭於64年9月23日與訴外人劉嘉勛簽訂房屋合建契約書，並將所分得門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號房屋（下稱系爭房屋）於65年4月25日售予訴外人徐許阿梅，徐許阿梅又將之售予訴外人陳玉利，陳玉利於91年2月22日完成建物所有權第一次登記後，於95年4月25日將該房屋移轉登記與對造上訴人顏金蘭、羅櫻惠、被上訴人林輔政、黃希文、曾俊盛、王俊傑及訴外人盧莉菱分別共有，應有部分如

01 原判決附表（下稱附表）丙欄位(二)所示，嗣盧莉菱於96年6月6日
02 將其應有部分移轉與對造上訴人李震華，林輔政於100年6月15日
03 將其應有部分移轉與對造上訴人力悅實業股份有限公司（下稱力
04 悅公司），曾俊盛、黃希文、王俊傑則於同年5月24日及6月14日
05 將各該應有部分移轉登記與嵐海公司，該二公司復於103年11月5
06 日將之移轉登記與對造上訴人富悅投資股份有限公司（下稱富悅
07 公司），即系爭房屋現為顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司（
08 下稱顏金蘭等4人）共有。項克恭未將系爭房屋作為自己居住使
09 用之眷舍，違反民法第467條及國軍在臺軍眷業務處理辦法（下
10 稱軍眷業務處理辦法）第67條第1項規定，依民法第470條第1項
11 規定，A使用契約於64年9月23日或65年4月25日即因借貸目的使
12 用完畢而消滅。縱認A使用契約已由嵐海公司、力悅公司、顏金
13 蘭等4人繼受，或認彼等間就448地號土地另成立使用借貸契約（
14 下稱B使用契約），亦經伊於106年12月25日依法終止，系爭房屋
15 即無占有該土地之權源，伊除得請求系爭房屋現共有人拆除外，
16 並得請求自99年11月1日起之系爭房屋共有人返還占用448地號土
17 地期間所受相當租金之不當得利等情。爰依民法第767條第1項、
18 第179條規定，求為命顏金蘭等4人拆除如原判決附圖（下稱附圖
19 ）一編號E、F、G、H、I及附圖二編號⑩所示系爭房屋，騰空返
20 還附圖一編號F及附圖二編號⑩所示土地；顏金蘭等4人、嵐海公
21 司、力悅公司及被上訴人分別給付自99年11月1日起至返還土地
22 之日止，如附表乙-1-1「減縮一審請求（不當得利）」、「原一
23 審範圍之追加（不當得利）」欄所示不當得利之判決。嗣於原審
24 主張：系爭房屋另占用448地號土地如附圖二編號⑥⑦⑧⑨⑪⑫
25 所示部分，及無權占用伊所管理同段447地號國有土地（下稱447
26 地號土地）如該附圖編號8-1部分，亦應拆除騰空返還各該土地
27 ，並給付自102年6月1日起至返還土地之日止之不當得利等情，
28 爰追加起訴，求為命顏金蘭等4人拆除448地號土地上如附圖二編
29 號⑧⑨及447地號土地上如該附圖編號8-1所示地上物，騰空返還
30 該附圖編號⑥⑦⑧⑨⑪⑫8-1所示土地；顏金蘭等4人、嵐海公司
31 、力悅公司分別返還如附表乙-2「二審追加請求（不當得利）」

01 出售系爭房屋，僅屬有無違反該房屋興建時有效之軍眷業務處理
02 辦法第67條第1項規定，出借人得否依民法第472條第2款規定終
03 止A使用契約之範疇，A使用契約並無因借貸目的使用完畢之情形
04 。且該契約為債權契約，僅有契約當事人間應受拘束，亦無民法
05 第426條之1規定之類推適用。則由項克恭輾轉受讓系爭房屋之徐
06 許阿梅、陳玉利，自無從對448地號土地所有人主張A使用契約繼
07 續存在。惟陳玉利於95年4月7日以出售系爭房屋為由，通知基地
08 管理機關即國防部政戰局行使先買權，國防部政戰局不否認於同
09 年5月4日收受該通知書，應認其於斯時已知系爭房屋並非項克恭
10 所有，並知陳玉利即將出售該屋並交付該屋所占用之448地號土
11 地予買受人。且國防部政戰局曾於103年4月10日覆函力悅公司表
12 示無法配合參與都市更新。參以陸軍司令部於103年4月22日檢送
13 會勘紀錄之函文說明所載：「李震華等5戶領有建物所有權狀，
14 並表達自辦都更之訴求，案涉土地活化政策，宜請貴局（指國防
15 部政戰局）釋復處理原則，俾利憑辦後續事宜」等語，足以間接
16 推知國防部政戰局有默示同意陳玉利及受讓系爭房屋之人繼續使
17 用該筆土地之意思，而與陳玉利成立B使用契約，並由系爭房屋
18 受讓人繼受。嗣國防部政戰局依民法第472條第1款規定，以106
19 年12月25日陳述意見狀為終止B使用契約之意思表示，應屬合法
20 ，B使用契約於該書狀繕本送達日即同年月26日消滅，顏金蘭等4
21 人自斯時起，所共有系爭房屋如附圖一編號E、F、G、H、I及附
22 圖二編號⑧⑨⑩即屬無權占用448地號如附圖一編號F、附圖二編
23 號⑥至⑫所示土地。至系爭房屋如附圖二編號8-1圍牆所坐落之
24 447地號土地，非為陳玉利前函所提及，不屬默示成立B使用契約
25 之範圍，自始即無占有權源。則國防部政戰局本於系爭土地管理
26 機關之地位，自得代國家行使所有權人之權利，請求系爭房屋現
27 共有人即顏金蘭等4人拆屋還地。又地政機關辦理建物所有權第
28 一次登記時，僅為形式審查，申請人所檢附之土地同意資料有無
29 法律效力，非其所問，系爭房屋雖已辦竣建物所有權第一次登記
30 ，亦不足以引起該屋有權占有447、448地號土地之正當信賴，國
31 防部政戰局依法行使權利，未違誠信原則，亦無權利濫用可言。

再者，系爭房屋無法律上原因占用系爭土地，致國防部政戰局受有相當於租金之損害，自得請求房屋所有人返還不當得利。爰審酌447、448地號土地位於精華地段，生活機能發達，交通便利等情狀，認以按該土地申報地價年息10%計算為相當。依此計算，國防部政戰局在第一審請求因無權占有448地號土地如附圖一編號F及附圖二編號⑩之不當得利，應自106年12月26日合法終止B使用契約之日起至返還土地之日止，按持分比例計算，即顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司應按月依序給付新臺幣（下同）1萬4079元、1萬4079元、1萬4079元、5萬1625元。其在原審追加起訴，則僅得請求顏金蘭、羅櫻惠、李震華、嵐海公司、力悅公司依序給付自102年6月1日起至103年11月4日止，無權占有447地號土地如附圖二編號8-1之不當得利1036元、1036元、1039元、3039元、760元；顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司自103年11月5日起至106年12月26日止無權占有447地號土地如附圖二編號8-1，及自106年12月27日起無權占有447、448地號土地如附圖二編號⑧⑨⑪⑫8-1之不當得利，依序為3萬5622元、3萬5622元、3萬5622元、13萬0615元，暨自107年6月1日起至返還土地之日止，按月依序給付6339元、6339元、6339元、2萬3244元。綜上，國防部政戰局依民法第767條第1項、第179條規定，請求顏金蘭等4人拆除448地號土地上如附圖一編號E、F、G、H、I及附圖二編號⑧⑨⑩所示系爭房屋，騰空返還如附圖一編號F及附圖二編號⑥至⑫所示土地，及拆除447地號土地上如該附圖編號8-1所示圍牆，騰空返還如該附圖編號8-1之土地，暨請求渠等4人及嵐海公司、力悅公司給付上開不當得利，洵屬正當，應予准許；逾此範圍即屬不應准許。因而將第一審所命顏金蘭、羅櫻惠、李震華、曾俊盛、黃希文、王俊傑、林輔政、嵐海公司、力悅公司分別給付如原判決附表乙-1-1序號1至4「減縮一審請求（不當得利）」、「原一審範圍之追加（不當得利）」欄所示；及命顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司按月依序給付如該附表序號5其中超過1萬4079元、1萬4079元、1萬4079元、5萬1625元之判決廢棄，改判駁回國防部政戰局該部分之訴，及駁回顏金蘭等4人其餘上

01 訴；並就追加之訴部分，命顏金蘭等4人拆除448地號土地上如附
02 圖二編號⑧⑨所示圍牆、平台增建及447地號土地上如該附圖編
03 號8-1所示圍牆，騰空返還如該附圖編號⑥⑦⑧⑨⑪⑫8-1所示土
04 地，及命顏金蘭、羅櫻惠、李震華、嵐海公司、力悅公司依序給
05 付1036元、1036元、1036元、3039元、760元本息；顏金蘭、羅
06 櫻惠、李震華、富悅公司依序給付3萬5622元、3萬5622元、3萬
07 5622元、13萬0615元本息，並自107年6月1日起至返還土地之日
08 止，按月依序給付6339元、6339元、6339元、2萬3244元，並駁
09 回國防部政戰局其餘追加之訴。

10 關於廢棄發回部分：

11 按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以
12 間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除有特別情事，
13 依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示
14 。查國防部政戰局曾收受陳玉利所發是否行使系爭房屋先買權之
15 通知；且於收受力悅公司邀請參與都市更新之函文後，表示無法
16 配合參與；並經陸軍司令部函文指示，就李震華等人自辦都市更
17 新之訴求，釋復相關處理原則，固為原判決所認定。惟國防部政
18 戰局繼受擔任448地號土地之管理機關，對於原管理機關核准興
19 建眷舍及房屋輾轉讓與之情形，均不明瞭，其於收受上開通知或
20 函文後，僅未立即表示系爭房屋欠缺合法占有權源，似屬單純沈
21 默，倘無特別情事，能否逕認其已默示同意借用448地號土地予
22 陳玉利，而與之成立B使用契約，非無疑義。又倘B使用契約未成
23 立，原審復已認定A使用契約未由受讓系爭房屋之顏金蘭等4人、
24 嵐海公司、力悅公司及被上訴人繼受，則國防部政戰局請求渠等
25 返還自99年11月1日起至106年12月25日止因無權占有448地號土
26 地所受不當得利，是否全無足取，即有研求之餘地。原審就此未
27 詳加審究，遽認國防部政戰局與陳玉利間成立B使用契約，於B使
28 用契約106年12月25日終止前，系爭房屋非無權占用為由，駁回
29 國防部政戰局此部分請求，不無可議。又B使用契約有無成立既
30 尚待原審查明審認，自應將原判決關於以國防部政戰局終止B使
31 用契約為由，就448地號土地命顏金蘭等4人拆屋還地、返還不當

01 得利部分，予以廢棄發回；且原判決就顏金蘭等4人自103年11月
02 5日起，無權占用447、448地號土地應返還之不當得利合併計算
03 如原判決主文第8項之金額（即原判決附表戊「二審追加得請求
04 金額」欄序號2），因無從區分其中屬於448地號土地之不當得利
05 金額為若干，亦有將該項金額全部併予廢棄發回之必要。國防部
06 政戰局及顏金蘭等4人上訴論旨，分別指摘上開於其不利部分之
07 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

08 關於駁回上訴部分：

09 國防部政戰局追加請求顏金蘭等4人拆除447地號土地上如附圖二
10 編號8-1所示圍牆，騰空返還該部分土地，及顏金蘭、羅櫻惠、
11 李震華、嵐海公司、力悅公司依序應返還自102年6月1日起至103
12 年11月4日止，無權占有該土地所受不當得利1036元、1036元、
13 1036元、3039元、760元本息部分，原審為其勝訴之判決，經核
14 於法並無違誤。顏金蘭等4人、嵐海公司、力悅公司之上訴論旨
15 ，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

16 據上論結，本件國防部政戰局之上訴為有理由；顏金蘭等4人之
17 上訴一部為有理由，一部為無理由，嵐海公司、力悅公司之上訴
18 為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481
19 條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 11 月 25 日

21 最高法院民事第二庭

22 審判長法官 陳 重 瑜

23 法官 周 舒 雁

24 法官 陳 麗 玲

25 法官 黃 書 苑

26 法官 梁 玉 芬

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官

29 中 華 民 國 109 年 12 月 7 日