臺灣高等法院臺南分院民事判決

107年度上易字第344號

上　訴　人　林腰
　　余小琴
　　蘇家淑
　　毛慧容
　　崔志鵬
　　李玉華
　　林錦鳳
　　洪月琴
　　黃淑萍
　　黃品翎
　　張嫚育
　　謝網
　　彭素琴
　　張嘉煜
　　楊恣苒
　　張智誠
　　蔡清硃
　　冷朴文
　　涂宗源
　　蔡清輝
　　郭蕊
　　蘇順隆
　　曾月美
　　蘇銀修
　　蘇冬香
　　蘇筠雅
兼上一人
法定代理
人　　蘇洺萱
上　訴　人　蘇文雄

		蘇育賢	
		蘇順清	
		蘇憬玟	
		蘇順利	
		林清溪	
		林清源	
		王儒青	
		陳儷文	
		林素娥	
		陳愛玲	
		林晨雄	
		孫素梅	
		林怡妏	
		林怡君	
		李柏駪	
		施見煌	
		施嘉竹	
	兼上四十五		
	人共同訴訟		
	代理人	張智仁	
	上　訴　人	孫川木	
		黃郁雯	
		陳勝利	
		陳佳偉	
		陳玟伶	
		黃靖純	
		蔡妤錚	
	兼上二人法		
	定代理人	陳誼蒨	
	上　訴　人	陳克文	
		柯慶宗	嘉義市○區○○里○○00號

	陳麗蝶
	柯懿玲
	柯懿芳
	柯昊宏
	林侯罔飼
	鍾明山
	鍾惠峯
	何貴琴
	鍾文瑞
	吳呂富
	吳志權
	吳晏霖
	吳孟玲
	陳昆華
	陳錦春
	陳昆明
	陳昆仁
	陳庭宇
	滕憶陸
	黃文翰
	滕明雪
	林世聰
	林峰正
上三十三人	
共同訴訟代	
理人	陳國瑞律師
	劉鍾錡律師
被上訴人	中國石油化學工業開發股份有限公司
法定代理人	林克銘
訴訟代理人	蔡朝安律師
	李益甄律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年6月29日臺灣臺南地方法院第一審判決（105年度重訴字第45號）提起上訴，本院於108年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為附表所示之房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地之所有人，上訴人無權占用系爭房屋，屢經催討均拒絕返還房屋，因系爭房屋業經臺南市政府於民國103年11月17日指定為古蹟，依文化資產保存法第20條及第21條之規定，伊對系爭房屋負有日常保養、定期維修、防盜防災、擬定管理維護計畫及修復、再利用計畫等義務，如有違反將遭主管機關裁罰，惟系爭房屋遭上訴人無權占用，致伊無法履行前揭義務，爰依民法第767條第1項之規定，請求上訴人應自系爭房屋遷出。原審就上開部分為伊勝訴判決並無不合。並聲明：上訴駁回（被上訴人超過上開部分之請求，經原審判決駁回後，未據聲明不服；上訴人就原判決主文第二項有關不當得利判決部分未據聲明不服，均不在本院審理範圍）。

二、上訴人之抗辯：

(一)上訴人戊○以次46人：渠等均屬前台灣碱業股份有限公司（下稱台碱公司）員工或眷屬，分別自35年迄至72年5月1日前分配眷屬宿舍入住，並經公司同意設籍，上訴人入住宿舍屬合法占有。渠等主張與被上訴人間就宿舍有不定期租賃關係，依行政院人事行政局函，退休人員准予續住至宿舍處理時為止，而被上訴人承認收費至74年，爾後未能收取租金，因法規規定退休人員享受退休待遇，依實務見解，類似情況認定為不定期租賃關係。被上訴人屢次催繳租金，依其信件均承認為租賃行為，然被上訴人催繳之租金，其金額過高，被上訴人終止雙方租賃關係，應屬未合法終止租約，且被上訴人未依宿舍管理規則之規定，程序上不合法等語，資為抗辯

。並聲明：(一)原判決關於伊等應自附表所載之房屋遷出，並將房屋騰空返還被上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

(二)上訴人B○○以次33人：依被上訴人之自承，其收取員工宿舍使用費至74年，台碱公司本是經濟部所屬國營事業，68年4月24日經濟部頒布「經濟部所屬事業眷舍房地處理實施要點」，第八點規定：「依本要點價讓眷舍基地改建集合住宅，其對象為依規定配住有眷宿舍且尚未住滿得借住期間之現住人；本人已亡故者，以其仍住於原宿舍之配偶、父母或未成年子女中一人為準」。上訴人均為台碱公司之員工本人，或配偶，或直系血親卑親屬，自始居住於眷屬宿舍，且台碱公司遭被上訴人合併後，上訴人亦繼續配住眷屬宿舍，由被上訴人繼續收取宿舍使用費至74年間，既然被上訴人收取宿舍使用費，宿舍使用費等同租金，與上訴人間自發生租賃關係，則上訴人並非無權占有眷屬宿舍。又被上訴人自74年後雖未繼續向員工及眷屬收取宿舍使用費，卻繼續讓員工及眷屬居住使用，甚至要求居住人自費修繕殘破不堪之宿舍，及要求變更為居住人名義繳交水電費，應可認定被上訴人有讓上訴人繼續租賃使用宿舍之默示意思表示等語資為抗辯。並聲明：(一)原判決關於伊等應自附表所載之房屋遷出，並將房屋騰空返還被上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭房屋及其坐落之土地為被上訴人所有。

(二)附表之上訴人各居住及設籍在附表之房屋。

(三)系爭房屋為台碱公司之員工宿舍，供台碱公司安順廠員工及眷屬之身分住居。

(四)台碱公司安順廠於66年9月間併由臺灣製鹽總廠經營，原安順廠員工自台碱公司離職，台碱公司於72年4月1日，由被上訴人合併概括承受，同年7月25日接管安順廠。

四、被上訴人主張上訴人無權占有系爭房屋，請求自系爭房屋遷

出，惟為上訴人所否認，並以前情置辯。是上訴人就系爭房屋有無占有權源？被上訴人請求上訴人自系爭房屋遷出，有無理由？厥為本件應審究之爭點。茲分述如下：

(一)上訴人就系爭房屋並無占有權源：

1、按被上訴人以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，上訴人以非無權占有為抗辯者，被上訴人於上訴人無權占有之事實，無舉證責任，上訴人應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認被上訴人之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號、72年度台上字第2516號裁判意旨參照）。

2、上訴人雖主張渠等與被上訴人間就系爭房屋有不定期租賃關係云云，上訴人戊○以次46人並提出宿舍管理手冊、行政院人事行政局函、國有宿舍及眷舍房地加強處理方案、被上訴人公司通知、里長證明、設籍、投保及水電資料、行政院函、公務人員住宅及福利委員會書函等件為證（本院卷二第63至132頁、第155至159頁）；上訴人B○○以次33人並提出言詞辯論筆錄、經濟部所屬事業眷舍房地處理實施要點(本院卷一第303至316頁)為證，惟查：

(1)上訴人戊○以次46人雖提出宿舍管理手冊、行政院人事行政局函、國有宿舍及眷舍房地加強處理方案、被上訴人公司通知、里長證明、設籍、投保及水電資料、行政院函、公務人員住宅及福利委員會書函等件為證，主張退休人員准予續住至宿舍處理時為止云云，惟宿舍管理手冊僅在於規範行政院所屬各機關有關公有宿舍之借用及管理事宜，行政院人事行政局74.5.18臺(74)人政肆字第14927號函雖提及「眷屬宿舍」之退休人員，准予續住至宿舍處理時為止，惟上訴人究竟有無符合該等要件，且所謂續住至宿舍處理時為止，被上訴人既已處理宿舍，追訴請求遷移，則上訴人是否仍有權利占有使用，且其使用宿舍權源究竟為何，是否即為不定期租賃關係，上訴人戊○以次46人仍未進一步舉證以實其說，其主張已難採信。且依大法官釋字第557號解釋文，前揭行政院

人事行政局函文內容僅適用於「依法任用並依公務人員退休法辦理退休之公務人員為限」，並不含公營事業機構非依公務人員任用及退休之人員，上訴人為台碱公司之員工或眷屬，自無該函之適用，渠等依該等函主張有不定期租賃關係云云，並非可採。至戊○以次46人雖聲請傳訊證人張永鈞、陳科長，惟其待證事實僅泛稱證明證人曾承辦過員工宿舍及宿舍如何處理云云(本院卷一第356頁)，尚難認為有傳訊必要，併予敘明。

(2)上訴人B○○以次33人雖提出言詞辯論筆錄、經濟部所屬事業眷舍房地處理實施要點主張兩造間就系爭房屋有不定期租賃關係云云，查被上訴人訴訟代理人固曾於原審表示收取台碱公司員工宿舍使用費至74年(本院卷一第312頁)，惟B○○以次33人自75年之後均未繳納員工宿舍使用費，亦為B○○以次33人所不爭執(本院卷二第27頁)，且被上訴人業已催告B○○以次33人繳納費用，惟B○○以次33人仍未繳納，業經被上訴人發文終止契約等情，B○○以次33人亦不爭執(本院卷二第27頁)，參諸民法第440條第1、2項之規定，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。本件縱被上訴人與B○○以次33人曾成立不定期租賃關係，惟B○○以次33人既於被上訴人催告繳納宿舍使用費後，均未繳納，且自75年迄今，顯逾二個月之租額，被上訴人終止與B○○以次33人之租約關係，自屬有據，B○○以次33人就系爭房屋已無占有權源，亦堪認定。

(3)上訴人戊○以次46人對於自75年以後即未繳納宿舍使用費亦不爭執(本院卷二第410頁)，被上訴人主張業已催繳宿舍使用費及終止租約，並提出催繳宿舍使用費函件、郵件掛號回執、終止契約函件等件為證(本院卷二第183至392頁)。戊○

以次46人雖抗辯E○○、F○○、n○○、天○○、午○○等人並未收受催繳宿舍使用費及終止契約函件(本院卷二第411頁)，被上訴人則主張於原審已多次以書狀催繳宿舍使用費，即以起訴狀(原審補字卷第10頁反面)及書狀(原審卷八第293頁)為催繳宿舍使用費，並於當庭主張對包括E○○、F○○、n○○、天○○、午○○等戍○以次46人為終止契約之意思表示(本院卷二第412頁)，故本件縱被上訴人與戍○以次46人間曾成立不定期租賃關係，惟戍○以次46人既於被上訴人催告繳納宿舍使用費後，均未繳納，且自75年迄今，顯逾二個月之租額，被上訴人終止與戍○以次46人之租約關係，亦屬有據，戍○以次46人就系爭房屋自已無占有權源，應堪認定。

(4)上訴人雖抗辯被上訴人前揭催繳之租金過高，每戶原不得超過600元，但被上訴人均催繳3,000元至4,000元，被上訴人之催繳租金及終止租約並不合法云云(本院卷二第408至409頁)，惟上訴人縱認被上訴人催繳之租金數額過高，仍得繳納原來之租金，就租金數額有爭執部分再訴請法院為解決，而非全然未繳，上訴人主張租金過高而未繳納，已非無疑。而上訴人亦不否認縱依上訴人所主張之租金數額，上訴人亦未繳納(本院卷二第410頁、第413頁)，故上訴人主張被上訴人催繳租金之數額過高，而未繳納租金云云，尚非可採。

(5)上訴人宙○○雖提出薪津表、臺灣銀行送金簿存根等件(本院卷一第365頁、卷二第477頁)為證，主張其租金繳至78年云云，惟縱然為真，然宙○○於79年以後並無繳納租金之資料，仍不影響被上訴人為前揭催告及終止租約之效力，併予敘明。

(6)綜上，上訴人雖主張就系爭房屋與被上訴人間有不定期租賃關係云云，惟所提出之證據，尚不足以證明兩造間就系爭房屋有不定期租賃關係。又縱有不定期租賃關係，惟上訴人自75年(或79年)迄今均未繳納宿舍使用費，被上訴人業已催告繳納宿舍使用費，嗣並為合法終止租約之行為，上訴人就系

爭房屋自無占有權源。

(二)被上訴人請求上訴人自系爭房屋遷出，為有理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。本件上訴人既均無占有系爭房屋之權源，被上訴人本於所有權人之地位，請求上訴人自系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還被上訴人，依法自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依物上返還請求權之法律關係，請求上訴人自系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還被上訴人，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤，上訴論旨猶執陳詞聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　24　　日

民事第四庭　審判長法　官　翁金緞

法　官　莊俊華

法　官　黃義成

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　翁倩玉

【附表】

編號	房屋門牌號碼（坐落地號）	被告姓名	有無居住事實	有無設籍事實	占用房屋面積(㎡)

（續上頁）

01	台南市○○區○○○○路000巷0弄00號（○○段0000地號）	戊○	有	有	54.55㎡
		戊○○	有	有	
		q○○	有	有	
02	台南市○○區○○○○路000巷0弄00號（○○段0000地號）	a○○	有	有	54.55㎡
		Q○○	有	有	
		S○○	有	有	
		K○○	有	有	
		O○○	有	有	
		c○○	有	有	
		g○○	有	有	
03	台南市○○區○○○○路000巷0弄00號（○○段0000地號）	J○○	有	有	85.29㎡
04	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	乙○○	有	有	85.29㎡
		D○○	有	無	
05	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	癸○○	有	有	54.55㎡
06	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	亥○○	有	有	67.77㎡

（續上頁）

07	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	A○○	有	有	67.77㎡
		b○○	有	有	
		Z○○	有	有	
08	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	B○○	有	有	67.77㎡
09	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	宙○○	有	無	54.55㎡
		U○○	有	有	
		宇○○	有	有	
		黃○○	有	有	
		玄○○	有	有	
10	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	辰○○○	有	有	28.10㎡
11	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	H○○	有	有	40.50㎡
12	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	m○○	有	有	40.50㎡
		l ○○	有	有	
		丁○○	有	有	

（續上頁）

		k○○	有	有	
13	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	己○○	有	有	40.50㎡
		庚○○	有	有	
		壬○○	有	有	
		辛○○	有	有	
14	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	N○○	有	有	40.50㎡
		T○○	有	有	
		M○○	有	有	
		L○○	有	有	
		P○○	有	有	
15	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	j ○	有	有	40.50㎡
		W○○	有	有	
16	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	f ○○	有	有	40.50㎡
		Y○○	有	有	
		e ○○	有	有	
17	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	E○○	有	有	40.50㎡
		G○○	有	有	
		d ○○	有	有	

（續上頁）

		F○○	有	有	
18	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	h○○	有	有	40.50㎡
		甲○○	有	有	
		y○○	有	有	
		i○○	有	有	
19	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	丑○○	有	有	40.50㎡
		巳○○	有	有	
20	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	I　○	有	無	40.50㎡
21	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	t○○	有	有	40.50㎡
		X○○	有	有	
		v○○	有	有	
		x○○	有	有	
		o○○	有	有	
		u○○	有	有	
		n○○	有	有	
		p○○	有	有	

（續上頁）

		ｓ○○	有	有	
		ｗ○○	有	有	
		ｒ○○	有	有	
22	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	酉○○	有	有	40.50㎡
		申○○	有	有	
		丙○○	有	有	
		Ｖ○○	有	有	
		午○○	有	無	
		Ｒ○○	有	有	
		未○○	有	有	
		Ｃ○○	有	有	
		卯○○	有	有	
		寅○○	有	有	
23	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	子○○	有	有	54.55㎡
24	台南市○○區○○○○路000巷00弄00號（○○段0000地號）	天○○	有	有	54.55㎡
		地○○	有	有	