

臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第818號

上訴人 楊謝培華
訴訟代理人 吳弘鵬律師
張庭維律師
上訴人 天韻投資有限公司
兼法定代理人 林輔政
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
兼法定代理人 黃希文
上訴人 顏金蘭
羅櫻惠
李震華
曾俊盛
王俊傑
上 10 人
訴訟代理人 江如蓉律師
張濱璿律師
被上訴人 國防部政治作戰局
法定代理人 黃開森
訴訟代理人 林志宏律師
複代理人 楊翕翱律師
上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國106年7月10日臺灣臺北地方法院103年度重訴字第1055號第一審判決提起上訴，被上訴人則減縮起訴聲明並為訴之追加，本院於108年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)主文第五至八項所命給付部分；(二)主文第九項命上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅投資股份有限公司自民國一〇六年十二月二十七日起至返還後開第七項所示土地之

日止，按月依序給付被上訴人逾新臺幣壹萬肆仟零柒拾玖元、新臺幣壹萬肆仟零柒拾玖元、新臺幣壹萬肆仟零柒拾玖元、新臺幣伍萬壹仟陸佰貳拾伍元部分；及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除減縮部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人楊謝培華之上訴，及上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅投資股份有限公司之其餘上訴駁回。

四、上訴人楊謝培華應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上，門牌編號臺北市○○區○○路○○段○○巷○○號房屋如附圖二編號④所示圍牆拆除騰空，返還坐落上開如附圖二編號④、編號⑤所示部分之土地予被上訴人。

五、上訴人楊謝培華應給付被上訴人新臺幣貳佰伍拾陸萬零肆佰玖拾伍元，及自民國一〇七年九月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一〇七年六月一日起至返還第四項所示土地之日止，按月給付被上訴人新臺幣肆萬陸仟壹佰肆拾貳元。

六、上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華及富悅投資股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上，門牌編號臺北市○○區○○路○○段○○巷○○號房屋如附圖二編號⑧所示圍牆、編號⑨所示平台增建，及坐落同段四四七地號土地上之同門牌編號房屋如附圖二編號8-1所示圍牆拆除騰空，返還坐落同上四四八地號土地如附圖二編號⑥、⑦、⑧、⑨、⑪、⑫，暨坐落同上四四七地號土地如附圖二編號8-1所示部分之土地予被上訴人。

七、上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻投資有限公司及力悅實業股份有限公司應依序給付被上訴人新臺幣壹仟零參拾陸元、新臺幣壹仟零參拾陸元、新臺幣壹仟零參拾陸元、新臺幣參仟零參拾玖元、新臺幣柒佰陸拾元，及均自民國一〇七年九月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

八、上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華及富悅投資股份有限公司應依

01 序給付被上訴人新臺幣參萬伍仟陸佰貳拾貳元、新臺幣參萬伍
02 仟陸佰貳拾貳元、新臺幣參萬伍仟陸佰貳拾貳元、新臺幣壹拾
03 參萬零陸佰壹拾伍元，及均自民國一〇七年九月二十七日起至
04 清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一〇七年六
05 月一日起至返還第六項所示土地之日止，按月依序給付被上訴
06 人新臺幣陸仟參佰參拾玖元、新臺幣陸仟參佰參拾玖元、新臺
07 幣陸仟參佰參拾玖元、新臺幣貳萬參仟貳佰肆拾肆元。
08 九、被上訴人其餘追加之訴及假執行之聲請均駁回。
09 十、第一（除減縮部分外）、二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴
10 人楊謝培華負擔百分之四十，由上訴人顏金蘭、羅櫻惠及李震
11 華各負擔百分之七，餘由富悅投資股份有限公司負擔。
12 十一、本判決第四項所命給付，於被上訴人以新臺幣陸佰柒拾伍萬元
13 供擔保後，得假執行；但上訴人楊謝培華如以新臺幣貳仟零壹
14 拾參萬玖仟元預供擔保，得免為假執行。
15 十二、本判決第五項所命給付，於被上訴人以新臺幣捌拾陸萬元供擔
16 保後，得假執行；但上訴人楊謝培華如以新臺幣貳佰伍拾陸萬
17 零肆佰玖拾伍元預供擔保，得免為假執行。
18 十三、本判決第六項所命給付，於被上訴人以新臺幣陸佰壹拾伍萬元
19 供擔保後，得假執行；但上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華及富
20 悅投資股份有限公司如以新臺幣壹仟捌佰肆拾肆萬伍仟陸佰捌
21 拾元預供擔保，得免為假執行。
22 十四、本判決第七項所命給付，於被上訴人依序以新臺幣參佰伍拾元
23 、新臺幣參佰伍拾元、新臺幣參佰伍拾元、新臺幣壹仟壹佰元
24 、新臺幣貳佰陸拾元供擔保後，得假執行；但上訴人顏金蘭、
25 羅櫻惠、李震華、天韻投資股份有限公司及力悅實業股份有限公司
26 如依序以新臺幣壹仟零參拾陸元、新臺幣壹仟零參拾陸元、新
27 臺幣壹仟零參拾陸元、新臺幣參仟零參拾玖元、新臺幣柒佰陸
28 拾元預供擔保，得免為假執行。
29 十五、本判決第八項所命給付，於被上訴人依序以新臺幣壹萬貳仟元
30 、新臺幣壹萬貳仟元、新臺幣壹萬貳仟元、新臺幣肆萬伍仟元
31 供擔保後，得假執行；但上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華及富

01 悅投資股份有限公司如依序以新臺幣參萬伍仟陸佰貳拾貳元、
02 新臺幣參萬伍仟陸佰貳拾貳元、新臺幣參萬伍仟陸佰貳拾貳元
03 、新臺幣壹拾參萬零陸佰壹拾伍元預供擔保，得免為假執行。
04 六、原判決主文第一項更正為：「被告楊謝培華應將坐落於臺北市
05 ○○區○○段○○段○○○號土地上，門牌號碼臺北市○○
06 區○○○路○段○○○巷○號房屋如附圖一編號A、B、C、D所
07 示部分拆除騰空，返還坐落上開如附圖一編號B所示部分土地
08 予原告」。

09 七、原判決主文第三項減縮為：「被告顏金蘭、羅櫻惠、李震華、
10 富悅投資股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○
11 ○○地號土地上，門牌編號臺北市○○區○○○路○段○○○
12 巷○○號房屋如附圖一編號E、F、G、H、I及如附圖二編號⑩
13 所示部分拆除騰空，返還坐落上開如附圖一編號F及附圖二編
14 號⑩所示部分之土地予原告。」。

15 六、原判決主文第四項減縮為：「被告楊謝培華應給付原告新臺幣
16 肆佰貳拾柒萬肆仟陸佰壹拾元，及自民國一〇四年五月七日起
17 至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並應自民國一〇四
18 年五月七日起至返還上開第六項所示土地之日止，按月給付原
19 告新臺幣柒萬伍仟貳佰壹拾玖元。」。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 一、本件被上訴人法定代理人已變更為黃開森，其檢具國防部令
23 聲明承受訴訟（見本院卷(二)第381、385-386頁），核無不合
24 ，應予准許，合先敘明。

25 二、按第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
26 之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
27 明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條
28 第1項但書第2、3款之規定自明。

29 (一)被上訴人於原審依民法第767條第1項規定，請求上訴人楊謝
30 培華（下稱楊謝培華）拆除其所有如原判決附圖編號A、B、
31 C、D所示門牌編號臺北市○○區○○○路○段○○巷○○號之未

辦保存登記房屋（下稱系爭10號房屋），請求上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華及富悅投資股份有限公司（下稱富悅公司，顏金蘭以次4人下合稱顏金蘭等4人）拆除其等所有如原判決附圖編號E、F、G、H、I、J所示門牌編號同上巷12號房屋（下稱系爭12號房屋）（原判決附圖A至J與本件附圖一A至J相同，本件以附圖一論述），並分別返還所占用臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭448地號土地），另依民法第179條規定，請求楊謝培華給付自民國（下同）99年11月1日起至返還所占用土地之日止之不當得利，及請求系爭12號房屋歷次所有人即顏金蘭等4人及上訴人黃希文、曾俊盛、王俊傑、林輔政、天韻投資有限公司（下稱天韻公司）、力悅實業股份有限公司（下稱力悅公司）（顏金蘭等4人及黃希文以次等6人下合稱天韻公司等10人，天韻公司等10人與楊謝培華下合稱上訴人）給付自99年11月1日起至返還所占用土地之日止之不當得利（起訴之訴之聲明如原判決附表一編號5所示）。

(二)被上訴人於本院將其請求楊謝培華給付不當得利之起訴聲明（除假執行之聲請外）改為如附表甲-1-1「減縮一審請求（不當得利）」欄所示；另主張楊謝培華占用系爭448地號土地之範圍包括如附圖二編號①至⑤所示部分，以如附表甲-2「二審追加請求（拆屋還地）」欄及「二審追加請求（不當得利）」欄所示聲明，追加請求楊謝培華拆除地上物並返還所占用土地，及給付自102年6月1日起至返還所占用土地之不當得利。被上訴人減縮起訴聲明及訴之追加之程序，楊謝培華既無意見（見本院卷(二)第242-245頁），自屬合法。

(三)被上訴人又主張顏金蘭等4人所有之如附圖一編號J所示40.29平方公尺第1層雨遮之面積應如附圖二編號⑩所示37平方公尺，茲更正此部分之起訴聲明如附表乙-1-1「減縮一審請求（拆屋還地）」欄序號5所示 亦即請求拆除之系爭12號房屋範圍如附圖一編號E、F、G、H、I及附圖二編號⑩所示V，乃減縮起訴聲明，天韻公司等10人對此既無意見（見本院

卷(二)第242-245頁)，亦屬合法。

(四)被上訴人另主張系爭12號房屋所有人之應有部分比例並非均等，將平均分擔不當得利數額之起訴聲明，改為請求由各共有人按應有部分比例分擔，將所請求不當得利數額調整如附表乙-1-1「1.減縮一審請求（不當得利）」「2.原一審範圍之追加（不當得利）」欄所示。核其減縮及追加請求所核算之不當得利數額，並未逾原所請求不當得利之數額，屬原告就同一訴訟標的法律關係下之不同請求項目間，在原應受判決事項聲明之範圍內，將請求金額予以流用，非法所不許（最高法院98年度台上字第340號判決意旨參照）。

(五)被上訴人復主張天韻公司等10人所有之系爭12號房屋另占用系爭448地號土地如附圖二編號⑥至⑨、⑪、⑫所示部分，及臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭447地號土地）如附圖二編號8-1所示部分，以附表乙-2「二審追加請求（拆屋還地）」欄序號2所示聲明，追加請求顏金蘭等4人拆除騰空地上物並返還所占用土地，以附表乙-2「二審追加請求（不當得利）」欄所示聲明，請求顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司、力悅公司及富悅公司給付自102年6月15日起至返還所占用土地之日止之不當得利。核其追加，既是本於系爭12號房屋無權占用被上訴人所管理國有土地之同一基礎事實，依首揭說明，自無庸徵得天韻公司等10人之同意，附此敘明。

(六)因此，本件以附表甲-1、乙-1所示占用範圍，暨1.「一審請求」：附表甲-1-1「一審請求（拆屋還地）」欄、附表乙-1-1「減縮一審請求（拆屋還地）」欄序號5，及附表甲-1-1「減縮一審請求（不當得利）」欄、附表乙-1-1「減縮一審請求（不當得利）」欄所示聲明；2.「二審請求」：附表甲-2「二審追加請求（拆屋還地）」欄、乙-2「二審追加請求（拆屋還地）」欄，及附表甲-2「二審追加請求（不當得利）」欄、附表乙-1-1「原一審範圍之追加（不當得利）」欄、附表乙-2「二審追加請求（不當得利）」欄所示聲明為審

理範圍。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭448地號國有土地之前管理機關即訴外人國防部陸軍總司令部（下稱陸軍總司令部）所屬第一營產管理所（下稱第一營管所）於64年7月11日核准訴外人項克恭於該筆土地自費興建房屋，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（下稱系爭合建契約），提供該筆土地予劉嘉勛興建房屋，並經劉嘉勛於65年4月17日將系爭10號房屋售予楊謝培華，項克恭亦於65年4月25日將系爭12號房屋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日完成該屋之建物所有權第一次登記後，又出售該屋（如附表丙所示），現登記為顏金蘭等4人所有。項克恭顯未將各該房屋作為自己居住使用之眷舍，已違民法第467條及國防部62年8月14日（62）經撰字第27664號令修正公布之國軍在臺軍眷業務處理辦法（下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項規定，A使用契約於64年9月23日及65年4月25日即因借貸目的使用完畢而消滅。縱該契約未消滅而由伊及上訴人繼受，或伊與上訴人就系爭10號房屋及系爭12號房屋坐落系爭448地號土地之範圍分別成立使用借貸契約（下依序稱為B-1契約、B-2契約，合稱B使用契約），伊既為該筆土地目前之管理機關而於106年12月25日依民法第472條第1、2款規定對上訴人為終止意思表示，各該房屋仍無占用土地之權源。爰依民法第767條第1項、第179條規定，以壹、二、~~六~~1.「一審請求」所示聲明，請求楊謝培華及顏金蘭等4人拆除各該建物騰空返還所占用土地，並請求楊謝培華及天韻公司等10人分別給付自99年5月8日起至返還占用土地之日止之不當得利；嗣於本院主張系爭12號房屋之不當得利應按各所有人應有部分比例計算，該屋之部分圍牆無權占用伊所管理系爭447地號土地如附圖二編號8-1所示部

分，亦應拆除騰空返還土地，並依上開2棟房屋實際占用範圍，以壹、二、六2.「二審請求」所示聲明，追加請求拆屋還地及不當得利。

二、上訴人則辯以：

(一)楊謝培華：第一營管所係核准項克恭於系爭448地號土地自費興建建物作為國軍眷舍，項克恭與劉嘉勛合建之房屋自得依A使用契約占用上開土地，伊於65年4月17日向劉嘉勛購買系爭10號房屋，依債權物權化之法理或類推適用民法第426條之1規定，伊及被上訴人已繼受A使用契約。如未能繼受，被上訴人對該屋坐落上開土地，從未有反對之表示，更無向伊收取租金，足認被上訴人與伊默示成立B-1契約。又本件係非給付型不當得利，僅依A使用契約使用該筆土地之項克恭有權得對伊為請求，被上訴人於依民法第472條第2款規定向項克恭終止A使用契約前，仍無從對伊主張不當得利。伊對項克恭是否違法使用土地乙節並無所知，係基於買賣而認劉嘉勛具有處分系爭10號房屋之權利及該屋為合法建造，方以合理價格向劉嘉勛買受，被上訴人於近40年後始提起本訴，已違誠信並權利濫用，自不應准許。縱得為之，伊與原審共同被告郝金生於000年00月0日簽署房屋同意使用協議書（下稱系爭協議），伊自斯時起即無占用，未受有利益。被上訴人於106年12月25日始對伊為終止意思表示，僅得請求此後之不當得利，且應以申報地價年息4%計算為適當。

(二)天韻公司等10人：被上訴人為系爭448地號土地之現管理機關，應繼受A使用契約，輾轉取得系爭12號房屋所有權之伊等亦當然繼受之。陳玉利於91年2月22日辦理系爭12號房屋之建物所有權第一次登記時，已檢附系爭448地號土地使用證明權書（下稱系爭使用證明），且經依土地登記規則第84條準用第72條之規定公告後無人異議，始核准登記，陳玉利出售該屋前，於95年4月7日通知被上訴人是否優先承買，力悅公司亦曾於103年4月10日發函邀請以土地所有權人身分共同參與都市更新規劃，被上訴人經通知後亦未曾就系爭12號

房屋所有人使用系爭448地號土地表示異議，應已與陳玉利及輾轉取得該屋所有權之人成立B-2契約，該屋亦當有占用權源。伊等係信任地政機關登記之內容及效力，確信系爭12號房屋有基地之合法使用權而受讓，被上訴人不願依國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）第26條規定給予顏金蘭等4人補償，卻提起本件訴訟，顯違誠信原則並濫用權利，自不應准許。且被上訴人於106年12月26日始對伊等為終止意思表示，無從回溯請求在此之前之不當得利，所得請求不當得利應以按申報地價年息3.5%計算為適當。

三、原審就被上訴人之請求，為一部勝訴、一部敗訴之判決，即：(一)楊謝培華應將坐落系爭448地號土地上如附圖編號A、B、C、D所示第1、2層建物、屋頂水塔、屋頂雨篷（即系爭10號房屋）拆除騰空，返還所占用土地予被上訴人；(二)郝金生將自系爭10號房屋遷出；(三)顏金蘭等4人應將坐落系爭448地號土地上如附圖編號E、F、G、H、I、J所示第1、2層建物、屋頂水塔、屋頂雨篷、屋頂建物、第1層雨篷（即系爭12號房屋）拆除騰空，返還所占用土地予被上訴人；(四)楊謝培華應給付被上訴人新臺幣（下同）427萬4,610元，及自起訴狀繕本送達翌日即104年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱法定遲延利息，合稱427萬4,610元本息），並應自104年5月7日起至返還第(一)項所示土地之日止，按月給付被上訴人7萬5,219元；(五)顏金蘭、羅櫻惠、李震華、曾俊盛、黃希文、王俊傑及林輔政應給付被上訴人58萬6,114元，及自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息；(六)顏金蘭、羅櫻惠、李震華、黃希文、王俊傑、林輔政及天韻公司應給付被上訴人5萬7,043元，及自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息；(七)顏金蘭、羅櫻惠、李震華、林輔政及天韻公司應給付被上訴人2,852元，及自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息；(八)顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司及力悅公司應給付被上訴人373萬8,886元，及自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息；(九)顏金蘭、

羅櫻惠、李震華及富悅公司應給付被上訴人114萬1,854元，及自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息，並應自104年11月11日起至返還第(三)項所示土地之日止，按月給付被上訴人9萬6,312元；(十)為附條件之得免假執行宣告；(十一)駁回其餘請求及假執行之聲請。

楊謝培華對不利己部分聲明不服，並為上訴聲明：(一)原判決不利於楊謝培華部分廢棄；(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

天韻公司等10人亦就敗訴部分提起上訴，聲明：(一)原判決不利於天韻公司等10人部分廢棄；(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

原審駁回其餘請求部分未據被上訴人聲明不服，郝金生就敗訴部分亦未提起上訴，均已確定。V。

被上訴人於本院為訴之追加，聲明：如壹、二、六2.「二審請求」聲明所示。上訴人則答辯聲明：(一)追加之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷(一)第330-333、398-399、493頁，本院卷(二)第241-242、410頁）：

(一)重測合併前之臺北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○
○○○號（下依序稱為重測合併前289之8地號、289之9地號、
289之22地號）土地於57年間以接管名義登記為中華民國所
有，陸軍總司令部於62年11月2日擔任管理機關，88年7月28
日改由國防部軍務局（下稱軍務局）任管理機關，91年4月4
日改由被上訴人任管理機關，95年8月10日改由國防部軍備
局任管理機關，97年11月25日再改由被上訴人任管理機關（
見本院卷(一)第253、278、279，257、281、283、261、285、
369、371、373、375、377、379頁）。。

(二)第一營管所於64年7月11日就重測合併前289之8、289之22地號土地（下合稱289之8等2筆土地）核發系爭使用證明（奉准文號(64)息國字第13675號）予項克恭，核准項克恭於系爭448地號土地上自費興建眷舍居住使用（見原審卷(一)第18

頁，本院卷(一)第59頁)。

(三) 69年4月12日辦理項克恭於63年9月10日自臺北市○○區○○路○○段○○巷○○號遷出至美國之登記，戶長變更為項楊笛秋(見原審卷(二)第142頁)。

(四) 項克恭與劉嘉勛於64年9月23日簽訂系爭合建契約，由項克恭提供重測合併前289之8等2筆土地，由劉嘉勛出資建築2棟建物，由項克恭、劉嘉勛分別分得臺北市○○區○○街○○巷○○弄○○○號及4之1號(門牌整編為敦化南路2段37巷12號、10號，即系爭12號房屋、系爭10號房屋)(見原審卷(一)第19-20、16-17頁)。

(五) 臺北市政府於65年2月27日就上開合建核發65使字331號使用執照(建築執照：64建050號)(見原審卷(一)第107頁)。

(六) 劉嘉勛於65年4月17日將系爭10號房屋(迄未辦理保存登記)出售予楊謝培華，並訂立不動產買賣契約書(下稱10號買賣契約)，且已完成該房屋及買賣價金之交付；系爭10號房屋現為空屋(見原審卷(一)第21-23頁，本院卷(二)第366頁)。

(七) 項克恭於65年4月25日將系爭12號房屋售予徐許阿梅，並訂立不動產買賣契約書(下稱12號買賣契約)，且已完成該建物及買賣價金之交付(見原審卷(一)第24-27頁)。

(八) 重測合併前289之8等2筆土地與289之9地號於67年9月27日合併為289之8地號，於67年10月3日因地籍圖重測而改編為臺北市○○區○○段○○段○○○地號(即系爭448地號土地)(見原審卷(一)第11頁，本院卷(一)第255頁)。

(九) 陳玉利於91年1月31日申請辦理系爭12號房屋之建物第一次所有權登記，於91年2月22日辦竣登記(2334建號)(見原審卷(一)第269-304頁)。

(十) 陳玉利於95年4月25日將系爭12號房屋售予林輔政、黃希文、顏金蘭、羅櫻惠、訴外人盧莉菱、曾俊盛、王俊傑(應有部分比例如附表丙之(二)所示)；曾俊盛於100年5月24日以買賣為原因將系爭12號房屋(應有部分)移轉登記予天韻公司(如附表丙之(三))；盧莉菱於96年6月6日以夫妻贈與為原因

01 將系爭12號房屋（應有部分）移轉登記予李震華（如附表丙
02 之(四)）；黃希文、王俊傑於100年6月14日（準備程序筆錄誤
03 植為100年6月15日）以買賣為原因將系爭12號房屋（應有部
04 分）移轉登記予天韻公司（如附表丙之(五)）；林輔政於100
05 年6月15日以買賣為原因將系爭12號房屋（應有部分）移轉
06 登記予訴外人群悅投資有限公司（已更名為力悅實業股份有
07 限公司，下稱力悅公司）（如附表丙之(六)）；力悅公司及天
08 韻公司於103年11月5日以買賣為原因將系爭12號房屋（應有
09 部分）移轉登記予富悅公司（如附表丙之(七)）（見原審卷(一)
10 第28-30、140-156頁；原審卷(一)第157-166頁；原審卷(二)第9
11 2-101頁；見原審卷(二)第102-111頁；見原審卷(二)第112-128
12 頁；本院卷(一)第205-225、227-241頁）。

13 (四)被上訴人於103年10月8日對楊謝培華、顏金蘭、羅櫻惠、李
14 震華、天韻公司、群悅公司提起本訴；104年2月10日追加富
15 悅公司為被告；104年10月20日追加曾俊盛、黃希文、王俊
16 傑、林輔政為被告（見原審卷(一)第3、38頁，原審卷(二)第62
17 頁）。

18 (五)系爭10號房屋及系爭12號房屋占用系爭448地號土地及系爭
19 447地號土地之範圍、面積、使用情形及附近設施，如原審
20 勘驗測量筆錄、照片、囑託臺北市大安地政事務所（下稱大
21 安地政所）繪製之土地複丈成果圖（即附圖）、Google地圖
22 ，及大安地政所107年5月9日土地複丈成果圖（即附圖一）
23 、本院勘驗程序筆錄、臺北市政府地政局土地開發總隊鑑定
24 圖（即附圖二）、照片、本院公務電話紀錄所示（見原審卷
25 (二)第6-8、17、46、49-50頁，原審卷(三)第87-88頁，本院卷
26 (一)第541頁，本院卷(二)第127-139、151、169-175、253頁）
27 。

28 (六)103年11月5日時，系爭12建號房屋為顏金蘭等4人分別共有
29 （應有部分為顏金蘭以次3人各1萬分之1500，富悅公司1萬
30 分之5500）（如附表丙之(六)）。

31 (七)系爭447地號土地及系爭448地號土地之96年1月1日至98年12

月31日止、99年1月1日至101年12月31日止、102年1月1日至104年12月31日、105年1月1日至106年12月31日止、107年1月1日之公告地價依序均為每平方公尺7萬2,500元、8萬0,700元、8萬9,600元、12萬2,200元、11萬3,000元；103年1月、104年1月、107年1月之公告現值依序均為每平方公尺36萬5,000元、41萬元、41萬1,000元（見原審卷(二)第69頁，原審卷(一)第10頁，本院卷(二)第397、399頁）。

五、被上訴人主張楊謝培華所有系爭10號房屋及顏金蘭等4人所有系爭12號房屋無權占用系爭448地號土地及系爭447地號土地，上訴人則否認之，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭執之事項及本院之判斷，析述如下：

(一)陸軍總司令部與項克恭間就系爭448地號土地所成立之A使用契約是否於64年9月23日項克恭成立系爭合建契約及65年4月25日項克恭成立12號買賣契約時消滅：

1. 按行政機關為安定所屬人員生活，提供管理房舍或土地供其居住或建屋居住，乃行政機關與其所屬人員間所為之私法上借貸契約，該借貸契約之存續、終止或消滅，應依民法使用借貸之規定（最高法院102年度台上字第1317號判決意旨參照）。查系爭使用證明記載：「茲有陸供部行政室（項克恭少將使用）在本所管理台北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（即系爭448地號土地）內）土地面積2970平方公尺（90坪）興建眷舍列入營產管理業經本所呈奉核准茲為申請建築執照特予證明」，有該使用證明可稽（見原審卷(一)第18頁，本院卷(一)第59頁），堪認陸軍總司令部與項克恭就系爭448地號土地所成立之A使用契約具有使用借貸性質。則系爭A使用契約是否於項克恭與劉嘉勛合建及出售系爭12號房屋時消滅，自應依民法使用借貸之規定認定之。
2. 次按使用借貸，其借用人應於依借貸之目的使用完畢時，返還借用物與貸與人，此係使用借貸消滅之當然原因之一，與使用借貸之終止，須待貸與人為終止之意思表示，始生合法終止使用借貸之情形並不相同，此觀民法第470條第1項及第

472條之規定自明（最高法院106年度台上字第729號判決參照）。

(1) 被上訴人主張陸軍總司令部與項克恭係基於由項克恭自費興建房屋供己與眷屬居住之借用目的而就系爭448地號土地成立A使用契約，項克恭卻與劉嘉勛合建，由劉嘉勛分得系爭10號房屋，項克恭再將其因合建所分得系爭12號房屋售予徐許阿梅，已無使用上開土地做為自行居住眷舍基地之必要，借用目的使用完畢，無待為終止之意思表示，A使用契約就系爭10號房屋所坐落系爭448地號土地範圍於64年9月23日成立系爭合建契約（見不爭執事項(四)）時，就系爭12號房屋所坐落系爭448地號土地範圍於65年4月25日與徐許阿梅簽訂12號買賣契約時（見不爭執事項(七)），分別因借貸目的使用完畢而消滅云云（見本院卷(一)第493頁，卷(二)第300-301、310-311頁）。

(2) 查上開系爭使用證明雖提及「興建眷舍列入營產管理」，系爭10號房屋及系爭12號房屋興建當時仍屬有效之軍眷業務處理辦法（國防部於86年1月22日修正發布名稱為「國軍軍眷業務處理辦法」，嗣於91年12月30日發布廢止）第1條亦明揭其立法意旨為「為謀安定國軍在台眷屬生活，使將士無後顧之憂，藉以振奮士氣，提高戰力」（見原審卷(一)第210頁）。然軍眷業務處理辦法第67條第1項規定：「凡以前奉准在眷村範圍內公有土地上自費建築之眷舍有案者，房舍歸房主所有，但不准出租頂讓非軍人，或擅自出租他人經營工商業，建地不准出賣及作租押處分，將來國軍營地變更用途處理時，應配合實施，不得異議」（見原審卷(一)第220頁背面），被上訴人亦稱：系爭10號房屋及系爭12號房屋由劉嘉勛及項克恭因起造而原始取得，系爭使用證明所載興建眷舍列入營產管理，係指該眷舍及坐落基地之使用應遵守相關眷舍管理規範，非指該自費興建眷舍屬於陸軍總司令部所有，徐許阿梅取得系爭10號房屋事實上處分權，陳玉利及天韻公司等10人取得系爭12號房屋所有權等語（見本院卷(一)第494頁

01)，可知在系爭448地號土地自費興建之房屋歸項克恭所有
02 ，僅該屋之使用應受上開規定之限制，且於該筆土地變更用
03 途而有處理需要時，有配合之義務，亦即除非A使用契約經
04 合法終止或有消滅原因，該自費興建之房屋原則上得使用所
05 坐落土地至管理機關有處理需要之時為止。又自上開「不准
06 出租頂讓非軍人」之反面解釋及項克恭於63年9月10日即出
07 境（見原審卷(二)第142頁）以觀，該自費興建房屋既得出租
08 頂讓予軍人，在該屋興建完成前項克恭所屬單位又准其出境
09 ，亦可知借用該筆土地建築房屋並非以「供該借用人及其眷
10 屬居住」為目的，項克恭提供系爭448地號土地與劉嘉勛合
11 建並出售所分得房屋，應僅是有無違反軍眷業務處理辦法第
12 67條規定而能否依民法第472條第2款規定：「借用人違反約
13 定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意
14 允許第三人使用者」之範疇。被上訴人主張項克恭違反上開
15 規定而為使用，A使用契約因借貸目的使用完畢而當然消滅
16 云云，於法無據，該契約應未於64年9月23日項克恭與劉嘉
17 勛合建及65年4月25日項克恭出售系爭12號房屋時消滅。

18 (二) A使用契約關於系爭10號房屋坐落系爭448地號土地部分（下
19 稱A-1契約）是否為楊謝培華所繼受？關於系爭12號房屋坐
20 落該筆土地部分（下稱A-2契約）是否為顏金蘭等4人所繼受
21 ？

22 1. 按債權之相對性乃基於契約自由及私法自治原則而來，苟非
23 契約當事人，原則上不受契約之拘束，至物權之對世效乃因
24 具備登記或占有之公示性，而使該物權為第三人得知悉之狀
25 態。故債權物權化，係當事人間以不動產為標的所訂立之債
26 權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事
27 人依約交付使用，已具備使第三人知悉該狀態之「公示作用
28 」之外觀（即權利狀態對外具有公示性），而賦予該債權契
29 約對於受讓物權之第三人繼續存在而等同於物權之效力。又
30 債權物權化係契約自由原則之例外，倘不具備前所述公示性
31 ，即應從嚴解釋，不得類推適用民法426條之1規定：「租用

01 基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約
02 對於房屋受讓人，仍繼續存在。」。

03 2. 上訴人既辯以本件有債權物權化法理之適用，其等已分別繼
04 受A-1契約、A-2契約，自應就足使系爭448地號土地管理機
05 關知悉或各該管理機關已知悉交付占有之事實負舉證之責。
06 經查：

07 (1) 系爭10號房屋：

08 ① 劉嘉勛與楊謝培華於65年4月17日所訂10號買賣契約第2條第
09 (2)項約定：「限於本年（即65年）五月五日甲方（即楊謝培
10 華，下同）再付新台幣柒拾萬元正及本年六月五日票期新台
11 幣陸拾萬元正同時乙方（即劉嘉勛，下同）將本屋依照現狀
12 全部騰空點交與甲方管業…」（見原審卷(一)第21頁），追約
13 第(1)、(3)條亦約定：「本件土地係陸軍供應司令部所有，包
14 括該土地使用權讓渡與甲方…。(3)本屋係乙方與項克恭合建
15 房屋全棟歸乙方取得房屋，…」（見原審卷(一)第23頁），雖
16 堪認劉嘉勛於出售系爭10號房屋予楊謝培華時，業約定由楊
17 謝培華繼續占有該屋坐落之系爭448地號土地，並已於65年6
18 月5日交付該部分土地予楊謝培華使用。

19 ② 然觀之劉嘉勛依系爭合建契約所興建系爭10號房屋及系爭12
20 號房屋之使用執照申請書及使用執照（見原審卷(一)第299、2
21 98頁），起造人雖係「陸供部行政室、項克恭」，但設計人
22 、事務所、承造人、營造廠依序為「黃有良」、「大宇建築
23 師事務所」、「蕭學訓」、「萬國營造廠」，並無「劉嘉勛
24 」之記載；而項克恭於系爭448地號土地所興建房屋乃歸其
25 原始取得，復如前(一)2.(2)所述。可見列為共同起造人之「陸
26 供部行政室」實際並非原始建築人，對各該房屋即無管領權
27 ，自難期陸供部行政室或陸軍總司令部參與建築工程及交屋
28 使用等事務，此佐以陸軍後勤司令部90年12月13日（90）語
29 服字第28744號書函表示在系爭448地號土地之房舍係項克恭
30 自費興建，未編列修繕預算，有關房舍修繕請自費處理為宜
31 等語（見原審卷(一)第304頁），亦堪認陸供部行政室僅係因

01 眷舍管理而使用其名義共同申請。又項克恭原設戶籍有於69
02 年4月12日辦理於63年9月10日遷出至美國之登記紀錄，雖如
03 不爭執事項(三)所述，但項克恭業與劉嘉勛簽訂系爭合建契約
04 ，亦有使用執照上所載建築師及營造廠可完成建築及交付房
05 屋等工作，亦無庸系爭448地號土地管理機關或陸供部行政
06 室負責處理。故「陸供部行政室」列為共同起造人及項克恭
07 出境等事實，尚不足使陸軍總司令部知悉項克恭係以與劉嘉
08 勛合建之方式自費興建眷舍、將所興建2棟房屋中之系爭10
09 號房屋分給劉嘉勛，及將系爭10號房屋所坐落基地交予楊謝
10 培華占有等情，亦無法依之認定上開各情已為陸軍總司令部
11 所知悉。況楊謝培華對此未再舉證證明之，A使用契約物權
12 化之公示性即無據可佐，關於系爭10號房屋所坐落系爭448
13 地號土地之A-1契約自未由楊謝培華所繼受。

14 (2)系爭12號房屋：

15 ①項克恭與徐許阿梅於65年4月25日所訂12號買賣契約第2條第
16 (3)項及追約第(1)條分別約定：「限於本年（即65年）五月貳
17 拾四日乙方（即項克恭，下同）應將本屋全部騰空點交與甲
18 方（即徐許阿梅，下同）管業…」 「本件土地係陸軍供應司
19 令部所有，包括該土地使用權讓渡與甲方在內。」（見原審
20 卷(一)第24、26頁），亦堪認項克恭出售系爭12號房屋時，已
21 約定由徐許阿梅繼續占有該屋所坐落之系爭448地號土地，
22 並於65年5月24日交付該部分土地予徐許阿梅使用。

23 ②惟依前(1)②所述，陸供部行政室係共同起造人及項克恭早已
24 出境等事實不足使陸軍總司令部知悉項克恭係以與劉嘉勛合
25 建之方式自費興建眷舍、將所興建2棟房屋中之系爭12號房
26 屋坐落基地交予徐許阿梅占有之事實，亦難認上情已為陸軍
27 總司令部所知悉，天韻公司等10人又未為其他舉證，A使用
28 契約關於系爭12號房屋所坐落A-2契約對徐許阿梅即未繼續
29 存在。

30 ③又陳玉利於90年11月9日請求陸軍後勤司令部修繕系爭12號
31 房屋，經該部於90年12月13日以（90）語服字第28744號書

01 函拒絕之，有申請函及書函可稽（見原審卷(二)第184頁背面
02 、原審卷(一)第304頁）。然細繹陳玉利之申請函，其係以「
03 項克恭房屋管理人」名義提出修繕申請，而非以「陳玉利」
04 或「徐許阿梅」名義為之，陸軍後勤司令部或系爭448地號
05 土地斯時管理機關即被上訴人（見不爭執事項(一)）自無從依
06 該申請函得知徐許阿梅已因項克恭之交付、陳玉利又因徐許
07 阿梅之交付而占有系爭12號房屋所坐落系爭448地號土地等
08 事實。

09 ④另關於陳玉利於91年1月31日申辦系爭12號房屋之建物第一
10 次所有權登記，經大安地政所依土地登記規則第84條準用第
11 72條規定公告後因無人異議而於91年2月22日辦竣登記等情
12 ，固如不爭執事項(九)所述。惟依申辦當時之建物所有權第一
13 次登記法令補充第27條規定：「依土地法第59條之規定，於
14 建物第一次所有權登記公告期間提出異議之『權利關係人』
15 ，係指對公告之建物所有權有爭議之人。」（見本院卷(二)第
16 416頁），可知系爭12號房屋之建物所有權第一次登記公告
17 ，係對建物所有權之爭議。而本件遍觀大安地政所檢送之申
18 請登記資料（見原審卷(一)第268-304頁），既查無對系爭448
19 地號土地當時管理機關即軍務局（見不爭執事項(一)）為通知
20 之紀錄，天韻公司等10人就該建物所有權第一次登記並未對
21 系爭448地號土地所有人為通知，復稱「沒有意見」（見本
22 院卷(一)第404頁），可認軍務局確不知系爭12號房屋業經辦
23 理建物所有權第一次登記。故上開建物所有權第一次登記仍
24 不足使軍務局知悉項克恭交付系爭12號房屋所坐落系爭448
25 地號土地予徐許阿梅及徐許阿梅交付該部分土地之占有予陳
26 玉利等事實，亦難謂上情已為軍務局所知悉。

27 ⑤至陳玉利於95年4月7日依土地法第104條規定通知被上訴人
28 是否對系爭12號房屋行使優先承買權一節，雖據天韻公司等
29 10人提出通知書為證（見原審卷(一)第108頁），被上訴人亦
30 不否認有收到該通知書（見本院卷(二)第117頁）；力悅公司
31 （原名群悅公司，見不爭執事項(十)）於103年4月10日致函陸

軍司令部（副本：被上訴人之軍眷服務處），要求該部以土地所有權人身分共同參與都市更新規劃，陸軍司令部103年4月30日回復無法配合辦理等情，並有被上訴人未爭執之函文可證（見原審卷(一)第110-112、113頁）。然細閱上開通知書（全文見後(二)2.(2)③）及力悅公司與陸軍司令部之函文，既無陳玉利、力悅公司已輾轉繼受項克恭所交付系爭12號房屋所坐落系爭448地號土地之占有等內容，自不足證明被上訴人及陸軍司令部已知陳玉利及力悅公司係輾轉自項克恭取得對系爭12號房屋所坐落系爭448地號土地之占有，亦無法證明被上訴人及陸軍司令部知悉其等占用之權源，前所述債權物權化之公示性即仍不具備。

(3) 依上開說明，本件並無債權物權化之適用，亦不得類推適用民法第426條之1規定，關於系爭10號房屋及系爭12號房屋之A-1使用契約及A-2使用契約自未由楊謝培華及顏金蘭等4人所繼受。

(二) 被上訴人是否與楊謝培華就系爭10號房屋所坐落系爭448地號土地範圍成立B-1使用契約，是否與系爭12號房屋所有人就該屋所坐落系爭448地號土地範圍成立B-2使用契約？

1. 按使用借貸契約，不以訂定書面為必要，倘貸與人對於借用人間占有管領其所有建物之事實，未予干涉並長期容忍，非不得認有默示之使用借貸契約存在。且所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院21年上字第1598號及29年上字第762號判例參照）。

2. 上訴人抗辯自楊謝培華及徐許阿梅取得系爭10號房屋及系爭12號房屋之占有後，系爭448地號土地歷任管理機關均未曾為反對之表示，亦未向其等收取使用對價，應已默示同意其等所有之上開房屋使用該筆土地，而與其等分別成立B-1契約、B-2契約。茲分述之：

01 (1) 系爭10號房屋：

02 ①楊謝培華陳稱陸軍總司令部對合建一事既無異議，顯與劉嘉
03 勛默示成立B-1契約，其因向劉嘉勛購買系爭10號房屋而繼
04 受該契約云云（見本院卷(一)第400頁）。查依系爭合建契約
05 第3、4條約定：「本房屋建築面積悉依民國六十四年八月二
06 十一日台北市工務局核准面積興建。」「本件請領建築執照
07 依照國有基地管理機關陸軍第一營產管理所發給甲方之土地
08 使用權證明書，以甲方（即項克恭）名義申請于民國六十四
09 年八月二十一日領有建築執照64建大安(六)字第050號在案。
10 」（見原審卷(一)第19頁），可知系爭合建契約係在建築執照
11 核發後簽訂；又上開房屋建築完成請領之使用執照，其上無
12 「劉嘉勛」之記載，亦如前(二)2.(1)②所述。系爭448地號土
13 地當時之管理機關陸軍總司令部顯未因建築執照及使用執照
14 之核發而得知項克恭與劉嘉勛合建，自無從對之異議，非僅
15 無與劉嘉勛默示成立B-1契約之可能，基於債之相對性，楊
16 謝培華更未因買受系爭10號房屋而繼受該契約。楊謝培華依
17 此抗辯有權占用系爭448地號土地云云，即難採之。

18 ②楊謝培華又稱系爭448地號土地管理機關對系爭10號房屋之
19 占用均無異議，早已默示同意其以該屋使用所坐落系爭448
20 地號土地，被上訴人為現管理機關，當然繼受其與前管理機
21 關成立之B-1契約云云（見本院卷(一)第401頁）。查系爭10號
22 房屋與系爭12號房屋之建築工程及交付使用，皆非該筆土地
23 當時之管理機關所處理，復未據楊謝培華證明該管理機關已
24 知劉嘉勛將合建所分得系爭10號房屋出售並交予楊謝培華等
25 事實（如前(二)2.(1)②所述），管理機關自無從為反對表示及
26 收取使用土地對價，縱然知之，亦僅屬單純之沈默，難認有
27 同意楊謝培華使用系爭10號房屋所坐落系爭448地號土地之
28 意思。又陸軍司令部於102年9月30日通知陸軍後勤指揮部邀
29 集「文昌街散戶」違占建戶辦理現地會勘，並提供建物取得
30 證明等相關文件，繼於103年3月31日通知「郝金生」「顏金
31 蘭」等人會勘，再以103年4月22日函文檢送該會勘紀錄予「

01 郝金生」及「顏金蘭」等人（見本院卷(二)第101-107、117頁
02 ）,既未對楊謝培華發出會勘通知,郝金生於原審所提答辯
03 狀復載：「二、陸令部於103年03月31日發函,被告郝金生方
04 才於4月1日收到,隨即要求必須於103年4月2日提供相關資
05 料。當日,各諸被告均無法取得陸令部所需相關文件資料。
06 …四、陸令部於103年05月13日發函述：『訂於103年5月23日
07 0930至現場會勘,並需提供相關資料…』,0523當日被告郝
08 金生與林少校見面,平和的明述：『因沒有屋主授權同意,
09 無法赴公署機關取得相關資料』…」（見原審卷(一)第60、66
10 頁),被上訴人、陸軍司令部及陸軍後勤指揮部在辦理現址
11 會勘前,顯不知項克恭與劉嘉勛合建及已分別出售自費興建
12 之房屋之事實,而是依地政機關登記資料、會勘結果及所取
13 得之系爭合建契約、10號買賣契約、12號買賣契約（下稱系
14 爭合建等資料）始於103年10月8日提起本件訴訟。因此,系
15 爭448地號土地管理機關未對合建及出售各該房屋表示反對
16 之意,係因不知而沈默。楊謝培華指稱被上訴人起訴之時既
17 能提出系爭合建等資料,448地號土地管理機關早知悉上開
18 合建及買賣之事實,已默示成立B-1契約云云（見本院卷(二)
19 第59、117、289-290頁),自屬無據,亦難採之。

- 20 ③楊謝培華另稱陳玉利於91年申辦系爭12號房屋之建物所有權
21 第一次登記,系爭448地號土地管理機關既未異議,陳玉利
22 於95年間出售該屋時通知被上訴人行使優先承買權,亦未為
23 任何表示,力悅公司於103年間通知共同參與都市更新規劃
24 ,仍未遭反對使用,可認該筆土地管理機關至少於91年間即
25 知系爭448地號土地有系爭12號房屋坐落,對緊鄰之系爭10
26 號房屋實難推諉為不知,亦默示楊謝培華就系爭10號房屋使
27 用系爭448地號土地云云（見本院卷(二)第289頁）。惟系爭44
28 8地號土地當時之管理機關軍務局並不知陳玉利於91年2月22
29 日辦竣系爭12號房屋建物所有權第一次登記之事（如前(二)2.
30 (2)④所述),自無法以陳玉利辦竣系爭12號房屋建物所有權
31 第一次登記,即為軍務局於當時亦知系爭10號房屋之權利異

動，進而同意楊謝培華使用該屋所坐落系爭448地號土地之認定。至陳玉利於95年4月7日通知被上訴人是否行使優先承買權，及力悅公司於103年4月10日要求陸軍司令部（副本：被上訴人之軍眷服務處）參與都市更新規劃（見原審卷（一）第108、110頁），均是就系爭12號房屋發出通知，尚難據以推認被上訴人於斯時即知悉系爭10號房屋之權利歸屬及占用情形，上開已默示成立B-1契約之抗辯仍不可取。

(2) 系爭12號房屋：

① 天韻公司等10人辯稱其等並無系爭合建契約及12號買賣契約，被上訴人於提起本件訴訟時卻能提出，足見64、65年間之系爭448地號土地管理機關已知悉上開合建及出售系爭12號房屋之事實，自己同意徐許阿梅使用系爭448地號土地，默示成立B-2契約，並為陳玉利及其後受讓該屋所有權之人所繼受云云（見本院卷（一）第402頁）。查依前（二）2.(1)②所述，系爭448地號土地當時之管理機關陸軍總司令部並未處理自費興建房屋工程及交付使用等事務，且乏據可證項克恭出售系爭12號房屋之情已為陸軍總司令部所知悉，自無同意徐許阿梅以系爭12號房屋所有人占有使用該屋所坐落系爭448地號土地之認知。又陳玉利於90年11月9日以「項克恭房屋管理人陳玉利」名義，請求陸軍後勤司令部修繕系爭12號房屋，經該部於90年12月13日函復：「…448號（略）之房舍…，由項克恭將軍自費興建之房舍，歷年來本部對是類房舍均未編列修繕預算。有關台端房舍修繕事項，仍請自費處理為宜」（見原審卷（二）第184頁背面、原審卷（一）第304頁），系爭12號房屋既仍被列管為項克恭自費興建之眷舍，更徵系爭448地號土地管理機關於收受上開請求通知時，確不知該眷舍係項克恭與劉嘉勛合建及項克恭業出售合建分得之系爭12號房屋，被上訴人陳稱其係依地政機關之登記資料，查悉系爭12號房屋之所有人，並請房屋現占用人及所有人提供建物證明文件，再於會勘時查明現況（另如前（二）2.(1)②所述），自堪信取。則縱天韻公司等10人未持有系爭合建契約及12號房

01 屋買賣契約，亦不足據以為系爭448地號土地管理機關於64
02 、65年間即知悉項克恭與劉嘉勛合建及出售系爭12號房屋之
03 推論。天韻公司上開抗辯，即難採取。

04 ②天韻公司等10人又稱陳玉利於91年2月22日購買並辦理系爭
05 12號房屋之建物所有權第一次登記，系爭448地號土地當時
06 之管理機關既未異議，可認與陳玉利默示成立B-2契約，輾
07 轉受讓該屋所有權之人亦繼受之云云（見本院卷(一)第402頁
08 ）.然系爭448地號土地斯時之管理機關軍務局不知系爭12
09 號房屋業經辦理建物所有權第一次登記，已如前(二)2.(2)④所
10 敘，自不會對上開建物所有權第一次登記提出異議。天韻公
11 司等10人以管理機關未異議之詞，抗辯已默示成立B-2使用
12 契約，亦屬無據。

13 ③天韻公司等10人另稱陳玉利於95年4月7日擬出售系爭12號房
14 屋前以通知書具名通知被上訴人是否行使優先承買權，力悅
15 公司於103年4月10日發文陸軍司令部詢問是否參與都市更新
16 ，被上訴人於103年4月30日回函表示無法配合辦理，被上訴
17 人於收受該優先承買通知、力群公司之詢問時知悉系爭12號
18 房屋並非項克恭所有，卻未就占用系爭448地號土地為反對
19 之表示，顯與該房屋所有人默示成立B-2契約等語（見本院
20 卷(二)第338-340頁）。查陳玉利之95年4月7日通知書已載：
21 「本人（即陳玉利）所有台北市○○區○○○路○段○○○
22 巷○○號房屋乙棟，擬以新台幣貳仟伍佰萬元出售，按土地
23 法第一百零四條規定，基地所有權人有依同樣條件優先購買
24 之權，且於通知後十日內不表示優先購買，則視為放棄。故
25 特予告之。」（見原審卷(一)第108頁），被上訴人復未爭執
26 已於95年5月4日收到該通知書（見本院卷(二)第117頁），應
27 認被上訴人於斯時已知系爭12號房屋並非項克恭所有，並已
28 知陳玉利即將出賣該屋並交付該屋占用之系爭448地號土地
29 予買受人。嗣力群公司103年4月10日函（副本：被上訴人之
30 軍眷服務處）之主旨明揭：「本人所有臺北市○○區○○段
31 ○○段0000○號（坐落於貴部所管臺北市○○區○○段○○

段000地號) …擬提出劃定更新單元申請，特來函邀請土地所有權人共同參與…」，被上訴人103年4月30日函又僅復以：「案內國有土地(包括系爭448地號土地) …於『國軍老舊眷村改建計畫』係列為處分標的，已納入臺北市政府合作開發標的，後續採設定地上權招商辦理；案內土地已規劃運用，無法配合參與，請諒察。」(見原審卷(一)第110、113頁)，亦明被上訴人並未爭執系爭12號房屋占用系爭448地號土地之權源。再參以陸軍司令部103年4月22日檢送103年4月2日會勘紀錄之函文說明三「為免國有土地長期遭占用，後續將依法規對無權占有者逕行排除作業；另李震華等5戶領有建物所有權狀(即系爭12號房屋)，並表達自辦都更之訴求，案涉土地活化政策，宜請貴局(即被上訴人)釋復處理原則，俾利憑辦後續事宜。」(見本院卷(二)第105頁)，陸軍司令部亦未否認系爭12號房屋之占用權源。綜此以觀，非僅足以間接推知系爭448地號土地管理機關有默示同意該屋所有人陳玉利繼續以該屋使用該筆土地之效果意思，而與陳玉利就該屋所占用系爭448地號土地部分成立B-2契約，亦堪認各該管理機關已同意B-2契約之使用權亦隨系爭12號房屋所有權移轉於他人，類推適用民法第426條之1規定：「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在」，B-2契約自己為如附表丙之(三)至(七)之各該受讓人所繼受。又系爭448地號土地之管理機關本於管理權將系爭12號房屋坐落部分借與陳玉利後有更易，但該部分土地之權利主體並未改變，被上訴人自仍應受B-2契約之拘束(最高法院102年度台上字第2505號判決參照)。

- (3) 因此，系爭448地號土地之管理機關並未與楊謝培華成立B-1契約，而是與陳玉利於95年5月4日就系爭12號房屋坐落448地號土地之範圍成立B-2契約，並由力悅公司、天韻公司、顏金蘭、羅櫻惠、李震華、曾俊盛、王俊傑、富悅公司分別繼受，被上訴人因係現任管理機關，亦受該契約之拘束。

01 (四)被上訴人依民法第472條第1款、第2款規定終止B-2契約，有
02 無理由？

03 1.按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約
04 ，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借貸
05 是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂
06 立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預
07 見者而言。又所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用
08 借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必
09 要，不必深究（最高法院58年台上字第788號判例參照）。

10 2.被上訴人主張如其與系爭12號房屋所有人間就該屋所坐落系
11 爭448地號土地有使用借貸關係（即B-2契約），則以依眷改
12 條例收回該筆土地，並按該條例所定方式進行標售或相關處
13 理為由，依民法第472條第1款規定，以106年12月25日陳述
14 意見狀為終止之意思表示等語（見本院卷(一)第336、289-291
15 頁）。查天韻公司等10人既稱：「被上訴人遂又於106年12
16 月26日〈民事陳述意見狀〉送達上訴人之時作為依民法第47
17 2條為終止土地使用借貸關係意思表示之時點，則於送達之
18 日以前，使用借貸關係並未消滅，不論該使用借貸關係屬上
19 訴人繼受自項克恭以來之使用關係，或係兩造新成立之使用
20 借貸關係，均無損於上訴人合法占有系爭土地之權利。則縱
21 上訴人因被上訴人於106年12月26日行使終止權而須返還土
22 地予被上訴人，於土地返還前上訴人實無任何不當得利可言
23 ，被上訴人回溯請求相當於租金之不當得利，自無理由。」
24 （見本院卷(二)第228頁），堪認其等對被上訴人依上開事由
25 所為終止並無意見，B-2契約於上開書狀繕本送達日即106年
26 12月26日（見本院卷(二)第228頁）消滅，顏金蘭等4人自斯時
27 起，無權占有系爭12號房屋（含）圍牆範圍內所坐落基地。
28 又B-2契約業經被上訴人依上開規定合法終止，其另依民法
29 第472條第2款規定所為終止部分，即無審究之必要。

30 (五)被上訴人得否依民法第767條第1項條規定，請求楊謝培華及
31 顏金蘭等4人拆除騰空系爭10號房屋及系爭12號房屋，並返

還所占用系爭448地號土地及系爭447地號土地？被上訴人得否依民法第179條規定，請求楊謝培華及天韻公司等10人返還占用各該土地之不當得利？被上訴人有無違反誠信原則及權利濫用之情事？

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。又國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故得由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年台上字第2680號判例參照）。
- (1) 系爭448地號土地及系爭447地號土地所有權人為中華民國，被上訴人為現任管理機關，有土地登記謄本可稽（見本院卷(二)第193頁，本院卷(一)第243頁）。陸軍總司令部與項克恭就系爭448地號土地所成立A使用契約不為系爭10號房屋事實上處分權之楊謝培華及取得系爭12號房屋所有權之天韻公司等10人所繼受，亦如前(二)述，楊謝培華所有系爭10號房屋即無占用系爭448地號土地之正當權源。至附表丙之(二)至(四)所示系爭12號房屋所有人，雖與被上訴人所成立B-2契約，然已經被上訴人於106年12月26日合法終止，自斯時起已無占用系爭448地號土地之權源，復於前(四)敘及，陳玉利及力悅公司95年4月7日及103年4月10日函文又僅提及系爭448地號土地，系爭12號房屋如附圖二編號8-1所示圍牆所坐落系爭447地號土地即非默示成立B-2契約之範圍，故自始即無占用權源。
- (2) 又系爭10號房屋與系爭12號房屋係同時建築且左右對稱，原審卷(一)第271頁系爭12號房屋申辦建物所有權第一次登記之建物測量成果圖即得作為系爭10號房屋第1、2層建物面積之參考，比對該圖面與附圖二，可知附圖二編號①、②、③之平台2、平台1、平台3位於系爭10號房屋第2層建物正下方，就系爭10號房屋結構體部分僅需返還第2層建物所坐落範圍之土地。故被上訴人依民法第767條第1項規定，得請求楊謝培華將系爭10號房屋（含）圍牆內可實力支配之地上物 即

：附圖一編號A、B、C、D所示第1層建物、第2層建物、屋頂水塔、屋頂雨篷，及附圖二編號④所示圍牆V拆除騰空，並返還附圖一編號B第2層建物及附圖二編號④圍牆、編號⑤空地所坐落系爭448地號土地 面積依序100.74平方公尺、6平方公尺、43平方公尺，合計149.74平方公尺V。

- (3)另觀之系爭12號房屋複丈成果圖（見原審卷(一)第271頁），附圖二編號⑥、⑦之平台4、平台5位於系爭12號第2層建物正下方，第2層建物後方陽台（ $4.16\text{m} \times 0.88\text{m} = 3.66\text{m}^2$ ，取小數點第2位，以下四捨五入）與附圖二編號⑨平台增建重疊，故被上訴人亦得依民法第767條第1項規定請求顏金蘭等4人將系爭12號房屋（含）圍牆內可實力支配之地上物即：附圖一編號E、F、G、H、I所示第1層建物、第2層建物、屋頂水塔、屋頂雨篷、屋頂建物，及附圖二編號⑩第一層雨篷增建、編號⑨平台增建、編號⑧所示圍牆、編號8-1所示圍牆V拆除騰空，並返還附圖一編號F所示第2層建物、附圖二編號⑩第一層雨篷增建，及附圖二編號⑨所示平台增建（應扣除上開重疊之3.66平方公尺）、編號⑧圍牆（第一層雨遮增建與此圍牆重疊1平方公尺，見本院卷(二)第253頁公務電話紀錄表，亦應扣除）、編號⑪空地1、編號⑫空地2所坐落系爭448地號土地 面積依序為100.74平方公尺、37平方公尺、7.34平方公尺（即 $11\text{m}^2 - 3.66\text{m}^2$ ）、8平方公尺（即 $9\text{m}^2 - 1\text{m}^2$ ）、5平方公尺、24平方公尺，小計182.08平方公尺V，暨附圖二編號8-1圍牆所坐落系爭447地號土地（面積0.54平方公尺） 合計182.62平方公尺（即 $182.08\text{m}^2 + 0.54\text{m}^2$ ）V。

- 2.次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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院

61年台上字第1695號判例參照)。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，土地法第97條第1項已有明文，並於租用基地建築房屋時準用之，土地法第105條亦有明定。而所謂土地價額係指法定地價，即土地所有權人依土地法所申報之地價，公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條前段規定自明。另基地租金之數額，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，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查：

(1) 系爭10號房屋及系爭12號房屋已無占用系爭土地正當權源，既如前述，楊謝培華及天韻公司等10人受有使用各該土地之利益，並妨害對系爭448地號及系爭447地號土地所有權之行使。被上訴人依民法第179條規定請求各房屋所有人返還相當於租金之不當得利，自無不合。楊謝培華抗辯本件屬非給付型不當得利，僅項克恭得對其請求云云（見本院卷(二)第59、291頁），於法無據，並不可採。

(2) 又系爭448地號土地及系爭447地號位於臺北市大安區之都市○○○段，得供建屋居住，附近有公園、書店及中小學，且臨近通化夜市，商店林立，生活機能發達，又道路規劃整齊，靠近公車站及捷運信義安和站，交通甚為便利，有上訴人未爭執之Google地圖可稽（見原審卷(三)第296、323頁）。是本院審酌系爭448地號土地及系爭447地號土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度等情，並考量上訴人之使用現況及所受利益，認被上訴人請求按該2筆土地申報地價年息10%計算不當得利，堪稱允當。

① 系爭10號房屋：

(甲) 楊謝培華自65年6月5日劉嘉勛點交系爭10號房屋時（見原審卷(一)第21頁10號買賣契約第2條第(2)款約定）起即無占用權源，則被上訴人依民法第179條規定，於原審就系爭

10號房屋如附圖一編號A、B、C、D部分，得請求楊謝培華給付自99年5月8日至104年5月6日止之不當得利427萬4,610元，及自起訴狀繕本送達翌日即104年5月7日（見原審卷（一）第50頁）起至清償日止之法定遲延利息（即427萬4,610元本息），暨自104年5月7日起至返還所占用系爭448地號土地如附圖一編號B所示部分土地之日止，按月給付7萬5,219元，於本院就系爭10號房屋如附圖二編號②、①、③、④、⑤部分，得追加請求楊謝培華給付自102年6月1日至107年5月31日止之不當得利256萬0,495元，及自107年9月25日陳報狀繕本送達翌日即107年9月27日（見本院卷（二）第246頁）起至清償日止之法定遲延利息（下合稱256萬0,495元本息），暨自107年6月1日起至返還所占用系爭448地號土地如附圖二編號④、⑤所示部分土地之日止，按月給付4萬6,142元（計算式如附表丁所述）。

②楊謝培華雖以其與郝金生於000年00月0日所訂系爭協議（見原審卷（一）第61-62頁），並經公證，自斯時起已無占用之實，嗣106年8月15日，郝金生亦已遷出系爭10號房屋（見本院卷（二）第143頁），其顯未受有利益云云（見本院卷（一）第304-305頁，本院卷（二）第246頁）。惟對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力。又楊謝培華既將系爭10號房屋交予郝金生使用，依民法第941條規定，郝金生乃該屋之直接占有人，楊謝培華則屬間接占有人，自非無受有占用之利益。況楊謝培華不否認其迄未將系爭10號房屋圍牆內其所實力支配範圍之地上物及空地交還予被上訴人（見本院卷（二）第246頁），對該部分土地所有權之行使持續構成妨害，楊謝培華仍應返還占用該部分土地之利益。楊謝培華此項抗辯，自無足採。

②系爭12號房屋：

01 (甲)被上訴人於106年12月26日始合法終止B-2契約，於一審就
02 占用系爭448地號土地如附圖一編號F與附圖二編號⑩部分
03 (小計137.74平方公尺)，僅能請求顏金蘭、羅櫻惠、李
04 震華與富悅公司自106年12月27日起至返還所占用系爭448
05 地號土地如附圖一編號F及附圖二編號⑩所示部分土地之
06 日止，按月依序給付被上訴人1萬4,079元、1萬4,079元、
07 1萬4,079元及5萬1,625元（如附表戊序號2所述）。

08 (乙)被上訴人於二審追加請求102年6月1日至返還坐落系爭448
09 地號土地如附圖二編號⑧圍牆、編號⑨平台增建、編號⑪
10 空地1及編號⑫空地2（小計44.34平方公尺），暨坐落系
11 爭447地號土地如附圖二編號8-1圍牆（0.54平方公尺）之
12 不當得利：

13 B-2契約於106年12月26日終止前有占用權源，僅能請求顏
14 金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司及力悅公司（見附表丙
15 之(二)至(六)）依序給付102年6月1日至103年11月4日止占用
16 系爭447地號土地如附圖二編號8-1部分之不當得利1,036
17 元、1,036元、1,036元、3,039元、760元，及自107年9月
18 25日陳報狀繕本送達翌日即107年9月27日（見本院卷(二)第
19 246頁）起至清償日止之法定遲延利息（如附表戊序號1所
20 述；下依序合稱1,036元本息、1,036元本息、1,036元本
21 息、3,039元本息、760元本息）；請求顏金蘭、羅櫻惠、
22 李震華、富悅公司（見附表丙之(二)至(六)）就103年11月5日
23 至106年12月26日占用系爭447地號土地如附圖二編號8-1
24 部分，及106年12月27日占用系爭448地號與系爭447地號
25 如前所示範圍之不當得利，依序給付被上訴人3萬5,622元
26 、3萬5,622元、3萬5,622元、130,615元，及自107年9月
27 25日陳報狀繕本送達翌日即107年9月27日起至清償日止之
28 法定遲延利息（如附表戊序號2所述，下依序合稱3萬5,62
29 2元本息、3萬5,622元本息、3萬5,622元本息、13萬0,615
30 元本息），暨自107年6月1日起至返還所占用土地之日止
31 ，按月依序給付被上訴人6,339元、6,339元、6,339元、2

萬 3,244 元（如附表戊序號 2 所述）。

3. 雖楊謝培華辯稱其等對於項克恭違法使用系爭土地乙節不知情，楊謝培華係善意，被上訴人向其興訟，有違誠信及濫用權利云云。惟 10 號房屋買賣契約追約第 (1) 條約定：「本件土地係陸軍供應部司令部所有…」 「本件房屋基地係陸軍供應司令部所有…嗣後承購本件房屋土地」，第 (2) 條約定：「有關本件建物移轉登記需陸軍供應司令部同意時…」（見原審卷 (一) 第 23 頁），可見楊謝培華購買該屋時，已知房屋之建物所有權第一次登記及基地之使用與申購，均應依國防部之規定始得辦理，衡情應已知該屋非當然得永久使用所坐落之基地，及有配合政策而經收回基地之可能，猶願買受，並容任系爭 10 號房屋迄未辦理建物所有權第一次登記，自無指稱被上訴人本於系爭 448 地號土地現管理機關之地位，代國家行使所有人行使該筆土地所有權，係違反誠信原則及權利濫用之理由。

4. 天韻公司等 10 人亦抗辯其等係信賴地政登記，認系爭 12 號房屋有占用基地之正當權源始買受該屋，被上訴人逾 40 年後始提起本件訴訟，顯違誠信原則並濫用權利云云。惟地政機關就系爭 12 號房屋之建物所有權第一次登記，僅本於相關之行政規定為形式審查，申請人所檢附土地同意資料實質上有無法律效力，非其所問，自不因系爭 12 號房屋已辦竣建物所有權第一次登記且得移轉登記，即認買受該屋之人即取得占用基地之合法權源。況依天韻公司、力悅公司、富悅公司因買賣而申辦所有權移轉登記所檢附公司變更登記表（見原審卷 (二) 第 120-121 頁，本院卷 (一) 第 215-217、219-223 頁），既為一般投資業，股東又是黃希文、王俊傑、林輔政、曾俊盛，就系爭 12 號房屋得否使用其基地，核有調查之專業與能力，對於管理機關有收回基地之可能，亦難謂為不知。則被上訴人於需用系爭 448 地號土地時終止 B-2 契約，進而代國家請求拆屋還地及不當得利，自屬權利之正當行使，要無違背誠信原則及權利濫用之可言。

01 5.天韻公司等10人另指被上訴人未依眷改條例第26條規定，比
02 照原眷戶之條件給予補償，卻提起本件訴訟，有違誠信云云
03 。惟軍人之眷舍配住，屬國家為照顧軍人所為之特殊優惠措
04 施，本與一般國民間使用借貸關係所取得之權利或法律上利
05 益有間，又眷改條例為公共利益，構建原眷戶享有承購依該
06 條例興建之住宅及由政府給與輔助購宅款、補償之權益，僅
07 對原眷戶發生公法之效力，天韻公司等10人是否具眷改條例
08 所稱原眷戶之身分，核屬其等與被上訴人間之公法爭議，本
09 應另循適法途徑解決。而系爭448地號土地之B-2契約已於10
10 6年12月26日終止，自斯時起無權占有，業如前述，不因被
11 上訴人是否願比照原眷戶身分補償其等而異。天韻公司等10
12 人以此抗辯被上訴人行使權利違反誠信原則云云，亦非有據
13 。

14 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
15 請求：(一)楊謝培華將坐落系爭448地號土地上之系爭10號房
16 屋如附圖一編號A、B、C、D所示第1層建物、第2層建物、屋
17 頂水塔、屋頂雨篷拆除騰空，返還坐落上開如附圖一編號B
18 所示部分之土地；(二)楊謝培華就系爭10號房屋占用系爭448
19 地號土地如附圖一編號B所示範圍（面積100.74平方公尺）
20 ，給付99年5月8日至104年5月6日止之不當得利427萬4,610
21 元本息，暨自104年5月7日起至返還上開土地之日止，按月7
22 萬5,219元；(三)顏金蘭等4人將坐落系爭448地號土地上之系
23 爭12號房屋如附圖一編號E、F、G、H、I所示第1層建物、第
24 2層建物、屋頂水塔、屋頂雨篷、屋頂建物，及附圖二編號
25 ⑩第一層雨篷增建拆除騰空，返還如附圖一編號F、附圖二
26 編號⑩所示部分之土地；(四)顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅
27 公司就系爭12號房屋占用系爭448地號土地如附圖一編號F與
28 附圖二編號⑩所示範圍（面積小計137.37平方公尺），自
29 106年12月27日起至返還上開土地之日止，按月依序給付被
30 上訴人1萬4,079元、1萬4,079元、1萬4,079元及5萬1,625元
31 ，於法有據，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，應予

駁回。原審就超過上開應准許部分，為天韻公司等10人敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為楊謝培華及顏金蘭等4人敗訴之判決，並為假執行宣告，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應駁回其等之上訴。又被上訴人依同上之規定，追加請求：(一)楊謝培華將坐落系爭448地號土地上系爭10號房屋如附圖二編號④所示圍牆拆除騰空，返還坐落上開如附圖二編號④、編號⑤所示部分之土地；(二)楊謝培華就系爭10號房屋占用系爭448地號土地如附圖二編號④、編號⑤所示部分，給付256萬0,495元本息，暨自107年6月1日起至返還上開土地之日止，按月給付4萬6,142元；(三)顏金蘭等4人將坐落系爭448地號土地上之系爭12號房屋如附圖二編號⑧所示圍牆、編號⑨所示平台增建，及坐落系爭447地號土地上之系爭12號房屋如編號8-1所示圍牆拆除騰空，返還坐落系爭448地號土地如附圖二編號⑥、⑦、⑧、⑨、⑪、⑫，暨坐落系爭447地號土地如附圖二編號8-1所示部分土地；(四)顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司、力悅公司就系爭12號房屋占用系爭447地號土地如附圖二編號8-1所示範圍，依序給付102年6月1日至103年11月4日止之不當得利1,036元本息、1,036元本息、1,036元本息、3,039元本息、760元本息；(五)顏金蘭等4人就103年11月5日至106年12月26日期間占用系爭447地號土地如附圖二編號8-1部分，及自106年12月27日起至返還所占用系爭448地號與系爭447地號如前所示部分之不當得利，依序給付被上訴人3萬5,622元本息、3萬5,622元本息、3萬5,622元本息、13萬0,615元本息，暨自107年6月1日起至返還所占用土地之日止，按月依序給付被上訴人6,339元、6,339元、6,339元、2萬3,244元，亦屬有據，應予准許，逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。又本院判決主文第五至八項所命給付，兩造均陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，均

無不合，茲酌定相當擔保金額准許之；其餘假執行之聲請，因其餘追加之訴已經駁回，自失附麗，併駁回之。另因本件以附圖一、二論述占用之範圍，及被上訴人減縮拆除系爭12號房屋第1層雨篷之面積、減縮原請求楊謝培華返還之不當得利數額，則原判決主文第一、三、四項應更正及減縮如主文第六至六項所示。

七、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。

八、據上論結，本件楊謝培華之上訴為無理由，天韻公司等10人之上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 29 日

民事第十五庭

審判長法官 方彬彬

法官 黃若美

法官 許純芳

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 1 月 29 日

書記官 任正人

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表甲-1：

序 號	事實上處 分權人	門牌編 號（臺 北市大 安區敦 化南路 2段37 巷）	坐落地 號（臺 北市大 安區通 化段五 小段）	占用範圍之編號及面積（ 單位：平方公尺			備註
1	楊謝培華	10號	448號	一審請求（附圖一）			1. 臺北市大 安地政事 務所民國 （下同） 107年5月 9日函所 檢送土地 複丈成果 圖（即附 圖一，本 院卷(一)第 541頁） 。 2. 本院依被 上訴人聲 請再行測 量，臺北 市政府地 政局土地 開發總隊 於107年 7月31日
				A	第1層 （未登記）	88.71	
				B	第2層 （未登記）	100.74	
				C	屋頂水塔 （未登記）	9.68	
				D	屋頂雨篷 （增建物）	21.36	
				二審追加（附圖二）			
				②	平台1	4	
				①	平台2	5	
				③	平台3	4	

(續上頁)

				④	圍牆	6	檢送之鑑定圖(即附圖二,本院卷(二)第151頁)。
				⑤	空地	43	

附表甲-1-1:

序號	事實上處分權人	一審請求(拆屋還地)	占用期間	減縮一審請求(不當得利) (本院卷(二)第242-243頁)
1	楊謝培華	楊謝培華應將坐落系爭448地號土地上之系爭10建號房屋(即如附圖一編號A、B、C、D所示第1、2層建物、屋頂水塔、屋頂雨篷)拆除騰空,返還所占用土地予被上訴人。	民國(下同)99年5月8日至104年5月6日 自104年5月7日起至返還所占用土地之日止	謝培華應給付被上訴人新臺幣(下同)427萬4,610元,及自起訴狀繕本送達翌日即104年5月7日(見原審卷(一)第50頁)起至清償日止,按年息5%計算之利息(下稱法定遲延利息);並應自104年5月7日起至返還所占用土地之日止,按月給付被上訴人7萬5,219元。

附表甲-2:

序號	事實上處分權人	二審追加請求(拆屋還地)	占用期間	二審追加請求(不當得利) (本院卷(二)第244頁)
1	楊謝培華	楊謝培華應將坐落系爭448地號土地上之系爭10號房屋如附圖二編號④所示圍牆拆除騰空,返還如附圖二編號②、①、③、④、⑤所示平台1、平台2、平台3、圍牆、空地占用之土地予被上訴人。	民國(下同)102年6月1日至107年5月31日 自107年6月1日起至返還所占用土地之日止	1.楊謝培華應給付被上訴人新臺幣(下同)256萬0,495元,及自107年9月25日陳報狀繕本送達翌日即107年9月27日(見本院卷(二)第246頁)起至清償日止之法定遲延利息;並應自107年6月1日起至返還所占用土地之日止,按月給付被上訴人4萬6,142元。 2.願供擔保,請准宣告假執行。

附表乙-1:

序 號	所有權人	門牌編 號（臺 北市大 安區敦 化南路 2段37 巷）	坐落地 號（臺 北市大 安區通 化段五 小段）	占用範圍之編號及面積（ 單位：平方公尺			備註
1	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 富悅公司 （合稱顏 金蘭等4 人）	12號	448號	一審請求（附圖一）			同附表甲-1
				E	第1層 （已登記）	88.71	
				F	第2層 （已登記）	100.74	
				G	屋頂水塔 （未登記）	9.68	
				H	屋頂雨篷（ 增建物）	30.70	
				I	屋頂建物 （增建物）	47.15	
				J	第1層雨篷 （增建物）	40.29	
				二審減縮（附圖二）			
				⑩	第1層雨篷 （增建物）	37	
				二審追加（附圖二）			
				⑥	平台4	5	

(續上頁)

				⑦	平台5	4	
				⑧	圍牆	9	
				⑨	平台增建	11	
				⑪	空地1	5	
				⑫	空地2	24	
		447號	8-1		圍牆	0.54	

附表乙-1-1：

序號	所有權人	減縮一審請求(拆屋還地)	占用期間	1.減縮一審請求(不當得利) 2.原一審範圍之追加(不當得利)(本院卷(二)第243-244、294-295頁)
1	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 曾俊盛 黃希文 王俊傑 林輔政 (即原判決主文第5項)	占用範圍：如序號5。	民國(下同)99年11月1日至100年5月23日	1.減縮一審請求： 曾俊盛、王俊傑、林輔政應分別給付被上訴人新臺幣(下同)7萬8,536元、6萬2,828元、6萬2,828元，及均自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息。 2.原一審範圍之追加： 顏金蘭、羅櫻惠、李震華、黃希文應分別再給付被上訴人1,944元、1,944元、1,944元、2萬6,218元，及均自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息。
2	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 黃希文 王俊傑 林輔政 天韻公	占用範圍同上	100年5月24日至100年6月13日	1.減縮一審請求： 王俊傑、林輔政、天韻公司應分別給付被上訴人6,115元、6,115元、7,643元，及均自104年12月15日起至清償日止之法定遲延利息。 2.原一審範圍之追加： 顏金蘭、羅櫻惠、李震華、黃希文

(續上頁)

	司 (即 原判決 主文第 6項)			應分別給付被上訴人189元、189元 、189元、2,552元, 及均自104年 12月15日起至清償日止之法定遲延 利息。
3	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 林輔政 天韻公 司 (即 原判決 主文第 7項)	占用範圍同上	100年6月14 日	1.減縮一審請求： 顏金蘭、羅櫻惠、李震華、林輔政 應分別給付被上訴人417元、417元 、417元、306元, 及均自104年12 月15日起至清償日止之法定遲延利 息。 2.原一審範圍之追加： 天韻公司應給付被上訴人652元， 及自104年12月15日起至清償日止 之法定遲延利息。
4	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 天韻公 司 力悅公 司 (即 原判決 主文第 8項)	占用範圍同上	100年6月15 日至103年 11月4日	1.減縮一審請求： 顏金蘭、羅櫻惠、李震華、力悅公 司應分別給付被上訴人54萬6,530 元、54萬6,530元、54萬6,530元、 40萬0,788元, 及均自104年12月15 日起至清償日止之法定遲延利息。 2.原一審範圍之追加： 天韻公司應給付被上訴人85萬5,37 5元, 及自104年12月15日起至清償 日止之法定遲延利息。
5	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 富悅公 司 (即 顏金蘭 等4人) (即原 判決主 文第9 項)	顏金蘭等4人應將 坐落系爭448地號 土地上之系爭12建 號房屋 (即附圖一 編號E、F、G、H、 I所示第1、2層建 物、屋頂水塔、屋 頂雨篷、屋頂建物 , 及附圖二編號⑩ 所示第1層雨篷) 拆除騰空, 返還所 占用土地予被上訴 人。	民國 (下同) 103年11 月5日至104 年10月31日 自104年11 月1日起至 返還所占用 土地之日止	1.減縮一審請求： 顏金蘭、羅櫻惠、李震華應分別給 付被上訴人16萬6,910元、16萬6,9 10元、16萬6,910元, 及均自104年 12月15日起至清償日止之法定遲延 利息；並應自104年11月1日起至返 還所占用土地之日止, 按月分別給 付被上訴人1萬4,079元、1萬4,079 元、1萬4,079元。 2.原一審範圍之追加： 富悅公司應給付被上訴人32萬6,53 8元, 及自104年12月15日起至清償 日止之法定遲延利息；並自104年

(續上頁)

				11月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付被上訴人2萬7,546元。
--	--	--	--	-------------------------------------

附表乙-2：

序號	所有權人	二審追加請求（拆屋還地）	占用期間	二審追加請求（不當得利） （本院卷(二)第295-297頁）
1	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 天韻公司 力悅公司	占用範圍如序號2所示。	民國（下同）102年6月15日至103年11月4日	1. 顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司、力悅公司應分別給付被上訴人新臺幣（下同）11萬0,404元、11萬0,404元、11萬0,404元、32萬3,850元、8萬0,962元，及均自107年9月25日陳報狀繕本送達翌日即107年9月27日（本院卷(二)第246頁）起至清償日止之法定遲延利息。 2. 願供擔保，請准宣告假執行。
2	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 富悅公司（即顏金蘭等4人）	顏金蘭等4人應將坐落系爭448地號土地上之系爭12號建物之如附圖二編號⑧、⑨所示圍牆、平台增建，及系爭447地號土地如附圖二編號8-1所示圍牆拆除騰空，返還編號⑥、⑦、⑧、8-1、⑨、⑪、⑫所示平台4、平台5、圍牆、平台增建、空地1、空地2占用之土地予被上訴人。	103年11月5日至107年5月31日 自107年6月1日起至返還所占用土地之日止	1. 顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司應分別給付被上訴人34萬0,521元、34萬0,521元、34萬0,521元、124萬8,577元，及均自107年9月25日陳報狀繕本送達翌日即107年9月27日起至清償日止之法定遲延利息；並應自107年6月1日起至返還所占用土地之日止，按月分別給付被上訴人8,128元、8,128元、8,128元、2萬9,800元。 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

附表丙：

登記日期 /原因	(一) 91.02.22 第一次登記	(二) 95.04.25 買賣	(三) 100.05.24 買賣	(四) 100.06.06 夫妻贈與	(五) 100.06.14 買賣	(六) 100.06.15 買賣	(七) 103.11.05 買賣	
所有權人 /應有 部分比 例	陳玉利	林輔政 1萬分之1100				力悅公司	富悅公司	富悅公司合 計：1萬分 之5500
		黃希文 1萬分之1925			天韻公司		富悅公司	
		顏金蘭 1萬分之1500						顏金蘭：1 萬分之1500
		羅櫻惠 1萬分之1500						羅櫻惠：1 萬分之1500
		盧莉菱 1萬分之1500	天韻公司	李震華				李震華：1 萬分之1500
		曾俊盛 1萬分之1375					富悅公司	
		王俊傑 1萬分之1100			天韻公司		富悅公司	

附表丁：

系爭10號房屋占用系爭土地部分，占有面積合計149.74㎡。 ①一審請求部分：附圖一編號B（100.74㎡）。 ②二審追加請求部分：49㎡。 （附圖二編號②平台1、編號①平台2、③平台3與附圖一編號B重疊，不計面積）						
序 號	事實上 處分權 人	占用期間	公告地價即 申報地價（ 元/㎡）	一審得請求金額（新臺幣 /元）【計算方式：申報 地價×占有面積×年息 10‰× 以下四捨五入。】	占用期間	二審追加得請求金額（新 臺幣/元）【計算方式： 申報地價×占有面積×年 息10‰× 點以下四捨五入。】
1	楊謝培 華	99年5月8日至 99年5月31日 止	80,700	53,456 【80700× 100.74× 0.1× 24/365=53456】		
		99年6月1日至 99年12月31日 止	80,700	474,234 【80700× 100.74× 0.1× 7/12=474234】		
		100年1月1日 至101年12月 31日止	80,700	1,625,944 【80700× 100.74× 0.1× 2=0000000】		
		102年1月1日 至103年12月 31日止	89,600	1,805,261 【89600× 100.74× 0.1× 2=0000000】	102年6月1日 至102年12月 31日止	256,107 【89600× 49× 0.1× 7/12 =256,107】
		104年1月1日	89,600	300,877	103年1月1日	878,080

(續上頁)

		至104年4月30日		【 $89600 \times 100.74 \times 0.1 \times 1/3 = 300877$ 】	至104年12月31日	【 $89600 \times 49 \times 0.1 \times 2 = 878,080$ 】
		104年5月1日至104年5月6日	89,600	14,838 【 $89600 \times 100.74 \times 0.1 \times 6/365 = 14838$ 】		
			122,000		105年1月1日至106年12月31日	1,195,600 【 $122000 \times 49 \times 0.1 \times 2 = 0000000$ 】
			113,000		107年1月1日至107年5月31日	230,708 【 $113000 \times 49 \times 0.1 \times 5/12 = 230708$ 】
	自99年5月8日至104年5月6日止：4,274,610元 註：起訴狀繕本於104年5月6日送達楊謝培華（原審卷(一)第50頁），請求自104年5月7日回溯5年之不當得利（本院卷(二)第197頁）。				自102年6月1日至107年5月31日止之不當得利：2,560,495元 註：自107年6月1日回溯5年（本院卷(二)第205頁）	
	自104年5月7日起至返還系爭448地號土地日止，按月給付：75,219元【 $104\text{年}5\text{月之公告地價}89600 \times 100.74 \times 0.1 \times 1/12 = 75219$ 】				自107年6月1日起至返還系爭448地號土地，按月給付：46,142元【 $107\text{年之公告地價}113000 \times 49 \times 0.1 \times 1/12 = 46,142$ 】	

附表戊：

系爭12號房屋占用系爭448地號土地及系爭447地號土地部分，占有面積合計182.62㎡。 ①一審請求部分：附圖一編號F（100.74㎡）+附圖二編號⑩（37㎡），小計137.74㎡（被上訴人請求125.71㎡）。 ②二審追加請求：44.88㎡（被上訴人請求57.54㎡）。 系爭448地號：附圖二編號⑧圍牆扣除與附圖二編號⑩第一層雨篷重疊部分（9㎡-1㎡）+編號⑨平台增建扣除與附圖一編號F重疊之陽台部分（11㎡-3.66㎡）+附圖二編號⑪空地1（5㎡）+附圖二編號⑫空地2（24㎡），小計44.34㎡（附圖二編號⑥平台4、編號⑦平台5與編號F重疊，不計面積）。 系爭447地號：附圖二編號8-1圍牆（0.54㎡）。						
序號	所有權人	占用期間	公告地價即申報地價（元/㎡）	一審得請求金額（新臺幣/元）【計算方式：申報地價×占有面積×年息10‰× 以下四捨五入。】	占用期間	二審追加得請求金額（新臺幣/元）【計算方式：申報地價×占有面積×年息10‰× 點以下四捨五入。】
1	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 天韻公司 力悅公司 （即原 判決主 文第8 項）		89,600		102年6月1日至102年12月31日	2,822 【 $89600 \times 0.54 \times 0.1 \times 7/12 = 2822$ 】
			89,600		103年1月1日至103年10月31日	4,032 【 $89600 \times 0.54 \times 0.1 \times 10/12 = 4032$ 】
			89,600		103年11月1日至103年11月4日	53 【 $89600 \times 0.54 \times 0.1 \times 4/365 = 53$ 】
		顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司、力悅公司之應有			102年6月1日（被上訴人誤植為102年6月	

(續上頁)

		部分比例(如附表丙之(五))依序:1萬分之1500、1萬分之1500、1萬分之1500、1萬分之4400、1萬分之1100。			15日)至103年11月4日止,占用系爭447地號土地如附圖二編號8-1部分之不當得利:6,907元。 ①依顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司、力悅公司應有部分比例計算之不當得利依序為:1,036、1,036、1,036、3,039、760元。 ②被上訴人於二審得追加請求顏金蘭、羅櫻惠、李震華、天韻公司及力悅公司依序給付1,036元、1,036元、1,036元、3,039元、760元本息。	
2	顏金蘭 羅櫻惠 李震華 富悅公司(即顏金蘭等4人) (即原判決主文第9項)		89,600		103年11月5日至103年11月30日	345 【 $89600 \times 0.54 \times 0.1 \times 26 / 365 = 345$ 】
			89,600		103年12月1日至103年12月31日	403 【 $89600 \times 0.54 \times 0.1 \times 1 / 12 = 403$ 】
			89,600		104年1月1日至104年12月31日	4,838 【 $89600 \times 0.54 \times 0.1 = 4838$ 】
			122,000		105年1月1日至105年12月31日	6,588 【 $122000 \times 0.54 \times 0.1 = 6588$ 】
			122,000		106年1月1日至106年12月26日	6,498 【 $122000 \times 0.54 \times 0.1 \times 360 / 365 = 6498$ 】
			122,000		106年12月27日至106年12月31日	7,500 【 $122000 \times 44.88 \times 0.1 \times 5 / 365 = 7500$ 】
			113,000		107年1月1日至107年5月31日	211,310 【 $113000 \times 44.88 \times 0.1 \times 5 / 12 = 211310$ 】
					①自103年11月5日至被上訴人106年12月26日合法終止日止,占用系爭447地號土地(面積 0.54m^2)之不當得利:18,672元。 ②自106年12月27日(被上訴人合法終止之翌日)至107年5月31日止,占用系爭448地號土地(面積 44.34m^2)及系爭447地號土地(面積 0.54m^2):218,810元。 ①②小計:237,482元。 ③依顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司之應有部分比例計算之不當得利依序:35,622元、35,622元、35,622元、130,615元。	

(續上頁)

			④被上訴人於二審得追加請求顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司依序給付35,622元、35,622元、35,622元、130,615元本息。
		自106年12月27日(被上訴人合法終止之翌日)起,按月給付:93,863元【被上訴人請求按104年公告地價89600計算:89600×125.71×0.1×1/12=93863】 ①依顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司之應有部分比例計算,依序為:14,079元、14,079元、14,079元、51,625元(註:按應有部分比例計算之小計為93,862元)。 ②被上訴人得請求顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司自106年12月27日起按月至返還系爭448地號土地之日依序給付14,079元、14,079元、14,079元、51,625元。	自107年6月1起,按月給付占用系爭448地號土地(面積44.34m²)及系爭447地號土地(面積0.54m²)之不當得利:42,262元【107年之公告地價113000×44.88×0.1×1/12=42,262】 ①依顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司之應有部分比例計算,依序:6,339元、6,339元、6,339元、23,244元(註:按應有部分比例計算之小計為42,261元)。 ②被上訴人得請求顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅公司自107年6月1日起至返還系爭448地號土地及系爭447地號土地之日止,按月依序給付6,339元、6,339元、6,339元、23,244元。