

【裁判字號】100,台上,842

【裁判日期】1000526

【裁判案由】請求拆屋還地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第八四二號

上訴人 國防部總政治作戰局

法定代理人 王明我

訴訟代理人 林志宏律師

上訴人 韓周惠珠

韓光耀

韓香楣

上列三人

共同

訴訟代理人 謝曜焜律師

上訴人 陳莉莉 住台北市松山區〇〇〇路〇段193號

訴訟代理人 程巧亞律師

被上訴人 陳欽賢 住台北市松山區〇〇〇路〇段193號

陳秀貞 住同上

柯識賢 住同上路3段197巷2號

柯慧依 住同上

上列二人

共同

訴訟代理人 謝易達律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造上訴人對於中華民國九十九年十二月二十二日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第六六〇號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回國防部總政治作戰局其餘上訴；(二)命上訴人韓周惠珠、韓光耀、韓香楣連帶給付新台幣伍佰零玖萬柒仟玖佰柒拾壹元，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回台灣高等法院。

上訴人韓周惠珠、韓光耀、韓香楣之其他上訴；陳莉莉之上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人韓周惠珠、韓光耀、韓香楣負擔；關於駁回上訴部分，由上訴人陳莉莉負擔。

理 由

本件上訴人國防部總政治作戰局（下稱作戰局）主張：坐落台北市〇〇區〇〇段四小段四一〇地號土地（重測前為下埤頭段三五三地號土地分割而來，下稱系爭土地）為中華民國所有，其上分

別有門牌號碼台北市松山區○○○路○段一九七巷二號（下稱系爭二號房屋）、同路三段一九五號（下稱系爭一九五號房屋）、同路三段一九三號（下稱系爭一九三號房屋）係由陸軍第一營產管理所（下稱營管所）依序於民國五十六、五十四、五十四年間同意訴外人孫惠華、韓涵、關耀宗（下稱孫惠華等三人）所興建。然營管所無權同意將國有土地任意供由第三人興建公產以外之使用，且管理機關亦無權於未有法律規定下，逕將公產准為任何私權登記，然孫惠華等三人竟於五十七年間將上揭房屋登記為其所有。嗣八十六年、八十七年被上訴人柯識賢、柯慧依（下稱柯識賢等二人）雖輾轉以買賣及贈與方式取得系爭二號房屋所有權移轉登記、九十年間由對造上訴人韓周惠珠、韓光耀、韓香楣（下稱韓周惠珠等三人）繼承取得系爭一九五號房屋，並出租他人經營錦鯉場作營業使用、七十七年間對造上訴人陳莉莉輾轉以買賣方式取得系爭一九三號房屋，於本件訴訟前並將之出租予他人作為營業使用，其等仍不因之合法取得上揭三建物之所有權。伊為系爭土地管理機關，自得代國家訴請柯識賢等二人、韓周惠珠等三人、陳莉莉拆屋還地。縱認孫惠華等三人就系爭土地與國家間存有使用借貸關係，此等借用關係僅存在國家與孫惠華等三人間，且孫惠華等三人借用系爭土地目的係作為眷舍使用，由其未經國家同意將系爭二、一九五、一九三號房屋移轉予他人或出租他人作為他途，可推知借用人借貸目的已使用完畢，伊自得終止使用借貸關係，請求借用人孫惠華等三人返還所借用之系爭土地，柯識賢等二人、韓周惠珠等三人、陳莉莉仍屬無權占用。而被上訴人陳欽賢、陳秀貞亦應自系爭一九三號房屋、魚池遷離。另柯識賢等二人、韓周惠珠等三人、陳莉莉無權占用系爭土地，依侵權行為及不當得利之法律關係，應按土地法第九十七條規定，給付自九十二年三月一日起按年息百分之十計算之相當於租金之不當得利。爰依民法第七百六十七條、第四百七十條、第四百七十二條第四款、侵權行為及不當得利之法律關係，求為命(一)先位聲明：(1)柯識賢等二人應將系爭土地上系爭二號房屋拆除騰空，並將所占有之土地返還予作戰局。(2)柯識賢等二人應連帶給付新台幣（下同）六百十五萬五千七百五十四元，及自九十七年一月一日起至返還上揭土地之日止，按年連帶給付一百三十五萬五千零九十六元。(3)韓周惠珠等三人應將系爭土地上系爭一九五號房屋及附屬於一九五號房屋之魚池拆除騰空，並將所占有之土地返還予作戰局。(4)韓周惠珠等三人應連帶給付一千一百三十七萬八千八百十八元，及自九十七年一月一日起至返還前項土地之日止，按年連帶給付二百五十萬四千八百七十四元。(5)陳莉莉應將系爭土地上系爭一九三號房屋及附屬於一九三號房屋之魚池拆除騰

空，並將所占有之土地返還予作戰局。(6)被上訴人陳欽賢、陳秀貞應自前項聲明所示建物、魚池遷離，並將所占有之土地返還予作戰局。(7)陳莉莉應給付一千零二十五萬九千五百九十元及自九十七年一月一日起至返還前項土地之日止，按年給付二百二十五萬八千四百九十三元。(二)備位聲明：(1)韓周惠珠等三人應將系爭土地上系爭一九五號房屋如原判決附圖一（下稱附圖一）所示編號B 1部分魚池拆除騰空，並將所占有之土地返還予作戰局。(2)韓周惠珠等三人應連帶給付七百二十七萬四千九百八十二元，及自九十七年一月一日起至返還前項所示土地之日止，按年連帶給付一百六十萬一千四百七十七元。(3)陳莉莉應將系爭土地上系爭一九三號房屋如原判決附圖三（下稱附圖三）所示斜線部分之建物拆除騰空，並將所占有之土地返還予作戰局。(4)被上訴人陳欽賢、陳秀貞應自前項所示建物遷出。(5)陳莉莉應給付四百十萬三千八百三十六元，及自九十七年一月一日起至返還前項所示土地之日止，按年給付九十萬三千三百九十七元之判決。

被上訴人柯識賢等二人則以：系爭二號房屋係由前手孫惠華取得營管所同意後自費興建私人住宅，並向台北市政府聲請建物所有權登記，原始取得系爭二號房屋之所有權。國家既將系爭土地之管理相關事項之權利授與營管所，則對系爭二號房屋之前手，即興建私人住宅之孫惠華，以及依民法規定受讓房屋所有權及土地使用權之人，應負授權同意無償使用土地至其上建物不堪使用之授權人責任。柯識賢等二人係繼受前手孫惠華輾轉取得系爭二號房屋之所有權及地上使用權，於作戰局合法終止無償使用借貸關係前，基於占有權源之連鎖，當係有權占有系爭二號房屋及系爭土地等語，資為抗辯。

上訴人韓周惠珠等三人則以：系爭一九五號房屋係由伊之被繼承人韓涵依國民住宅興建辦法之相同規定自費興建，非屬公舍。而當時國家撥用土地提供官兵自費在國有土地上興建建物並由官兵取得房屋所有權，並未約定使用之期限，也未約定使用方式之限制，則撥用土地使用之期限應為房屋之使用年限。系爭一九五號房屋目前確無出租或營商之行為。作戰局不得因此主張借用原因消滅，終止土地使用借貸關係等語，資為抗辯。

上訴人陳莉莉、被上訴人陳欽賢、陳秀貞則以：關耀宗於五十四年間並非現役軍人，土地之管理機關同意將所管理之土地供由第三人興建公產以外之用，並無法令禁止，系爭一九三號房屋為國民住宅，非屬公產，亦非眷舍。另按台灣省政府辦理興建國民住宅貸款之借據第九條之約定，若借款人未按期繳交貸款本息，銀行得對系爭一九三號房屋聲請拍賣抵押物取償，故系爭一九三號房屋得轉讓予他人，即作戰局自始有概括同意嗣後受讓系爭一九

三號房屋之人繼續使用系爭土地，作戰局與關耀宗就系爭土地應成立未定期限之使用借貸關係。又提供土地之目的，既在供人建造房屋居住使用，又未約定借用期限，且得自由轉讓他人，自以系爭一九三號房屋不堪使用時，返還期限始屆至。陳欽賢為陳莉莉之兄、陳秀貞為陳莉莉之嫂，均經陳莉莉同意居住於系爭一九三號房屋，應僅為占有輔助人而非占有人，亦屬有權占有等語，資為抗辯。

原審以：依國軍眷村組織及眷舍管理辦法第二條、第七十三條規定意旨，堪信「眷舍」係指由公款所建者，其產權屬於國有，若為自費建築者則以「房舍」稱之，產權非屬國有。系爭二號、一九五號、一九三號房屋之興建既非由公款所建，應為私人所有之房舍。雖作戰局主張孫惠華等三人均曾於五十五年九月二十七日書具承諾書，載明渠等係借用土地自建眷舍並願列入營產建卡列管，自行居住絕不轉讓或租借他人云云；惟作戰局僅提出縮影為證，對造上訴人及被上訴人已否認該縮影之真正。作戰局雖主張依檔案法，國家檔案得以縮影保存云云，然其提出之縮影非原本之縮影而係影本之縮影，其又未證明該縮影之真正，自難認其所提出之證物為公文書而應採信為真正。參以營造執照申請書載明：「建築用途：國民住宅」等語及營管所再於五十六年三月九日出具土地使用權同意書，已無興建眷舍列入營管之字句，而係具體載明：「同意孫惠華（或韓涵、或關耀宗）興建國民住宅，使用期限最少十五年，並申請建築執照辦理移轉登記，……並同意聲請建物登記，絕無異議」、「本同意書僅限於興建國民住宅貸款之用」、土地使用權證明書中則載明「興建眷舍列入營管」等語。堪信營管所確實於五十六年同意孫惠華等三人為申辦興建國民住宅貸款，孫惠華等三人均得以自己名義申請建築執照，並辦理建物所有權登記，而合法取得上揭建物之所有權，並合法占有系爭土地。嗣其雖分別以買賣、贈與、繼承移轉系爭三建物所有權並移轉占有系爭土地。系爭土地之所有權人均為中華民國，依占有連鎖之法理，該等次買受人或房屋所有權人基於上揭法律關係，亦取得合法占有系爭土地之權源。柯識賢等二人、韓周惠珠等三人、陳莉莉等人自非無權占用系爭土地。又系爭土地係五十四年間由政府無償出借予黃埔軍校第一、二期在台無職軍官及其遺眷，以貸款方式興建系爭建物乙節，為兩造所不爭執。觀以作戰局所提出之眷戶名冊，孫惠華等三人於借用系爭土地興建建物時，早已退役無職非現役軍人。孫惠華等三人既非因任職關係而借用系爭土地，是系爭土地之使用借貸關係，並不因原借用人離職或死亡而當然認其使用目的完畢，使用借貸契約因而消滅，國家不必另為終止之意思表示甚明。作戰局又未就孫惠華等三人出

具同意書，同意使用借貸契約於不自行使用時即終止乙節舉證以實其說，且依土地使用權同意書載明之字句，應得辦理移轉登記。參酌作戰局所提出之國防部總務局眷戶名冊中之備考欄載明或讓售、或出租、或兒子繼承、或原眷戶等，堪認系爭土地之借用人並未限於自行使用，若未自行使用時，使用借貸契約即告終止。是作戰局主張孫惠華等三人仍應依國軍在台軍眷業務處理辦法第一百零二條規定，於不須使用系爭土地時應無條件交還，孫惠華等三人已不自行居住使用系爭土地上之系爭建物，使用借貸完畢應返還云云，自無足採。又營管所出具之「土地使用權同意書」中既載明「使用期限最少十五年，並得申請建築執照辦理移轉登記，在未辦理設定地上權登記前，同意申請建物登記」之字句，應認其係同意孫惠華等三人使用系爭土地興建私人住宅並得辦理移轉登記，屬未定期限之使用借貸關係。作戰局復未能就孫惠華等三人借用系爭土地目的係作為眷舍使用舉證以實其說，是建物所有權人自得使用系爭土地至系爭建物不堪使用，方得認定使用借貸目的已完成。作戰局復未能證明系爭二號、一九五號、一九三號房屋已不堪使用，自不得主張與原借用人孫惠華、韓涵及關耀宗間之使用借貸關係業已終止。又作戰局復陳稱：正在調查孫惠華及關耀宗是否尚生存，並向其二人或繼承人為終止系爭土地使用借貸之意思表示等語。足證作戰局尚未對孫惠華及關耀宗為終止使用借貸契約之意思表示。又柯識賢等二人及陳莉莉等人所受讓者，僅系爭二號及一九三號房屋，並未受讓作戰局與孫惠華或關耀宗間之使用借貸契約，作戰局與柯識賢等二人及陳莉莉等人間既無使用借貸契約存在，則作戰局主張終止使用借貸契約，即屬無據。惟韓涵已死亡，依民法第四百七十二條第四款規定，借用人本得終止該使用借貸契約，韓周惠珠等三人為韓涵之繼承人，其等於繼承開始時，得本於繼承人之地位受領作戰局對於其之被繼承人韓涵之意思表示。作戰局又已於本件起訴狀表明「再以本狀為終止使用借貸關係之意思表示，終止後被告等亦無繼續居住於系爭房地之權限」該書狀已分別送達韓周惠珠等三人，最後於九十七年三月二十三日發生終止之效力。故作戰局主張與韓涵間之使用借貸契約業已消滅，為有理由。使用借貸契約終止後，韓周惠珠等三人即自九十七年三月二十四日起屬無權占有系爭土地。復查系爭建物登記之面積均為四六．一五平方公尺，周圍係留有空地，為兩造所不爭執，作戰局雖提出由劉璠、李延年簽署之切結書，惟不能證明該切結書得以拘束，應認依作戰局與孫惠華等三人間之使用借貸契約，韓周惠珠等三人、柯識賢等二人及陳莉莉等人各得占有使用系爭土地上一六五平方公尺之土地。其中柯識賢等二人使用系爭土地未逾上揭範圍，其占有系爭二

號房屋非無權占有，自無庸給付相當租金之不當得利。另依附圖一所示，韓周惠珠等三人占有系爭一九五號房屋所使用之系爭土地面積為一一〇平方公尺，另魚池面積為一九五平方公尺，其中超過作戰局借與韓涵使用之範圍一六五平方公尺以外之一四〇平方公尺，自始為無權占有。然於原審履勘時，該魚池已被填平，作戰局不能證明其三人仍占有該魚池，作戰局請求其三人拆除魚池，返還該一四〇平方公尺之土地，亦無足採。故作戰局得請求韓周惠珠等三人拆除附圖一所示編號B建物一一〇平方公尺，將無權占有使用之系爭土地返還。而韓周惠珠等三人迄未返還，作戰局請求韓周惠珠等三人給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止相當於租金之不當得利，洵屬有據。又韓周惠珠等三人自九十七年三月二十四日起屬無權占有系爭土地，依土地法第九十七條規定，經斟酌系爭土地之位置、交通狀況、工商業繁榮程度，認系爭土地相當於租金之不當得利應以申報地價年息百分之八計算為當。則韓周惠珠等三人自九十七年三月二十四日起至清償日止，就系爭一九五號房屋占用之一一〇平方公尺每年應給付作戰局相當於租金之不當得利七十二萬二千七百十八元。另魚池一四〇平方公尺部分，作戰局並未同意借與韓涵，係屬無權占有，韓周惠珠等三人即應連帶給付起訴前五年相當於租金之不當得利。又迄承租之人德企業有限公司（下稱人德公司）之法定代理人陳稱於九十七年底遷離時止，韓周惠珠等三人應給付該部分之不當得利為五百零九萬七千九百七十一元。又依原判決附圖二所示，系爭一九三號房屋占有系爭土地之面積為二一一平方公尺，魚池面積為六四平方公尺，則系爭一九三號房屋占用系爭土地之面積已逾越營管所出借與關耀宗之一六五平方公尺。陳莉莉等人抗辯原土地管理機關出具土地使用權證明書，同意關耀宗、訴外人李延年等六十三戶使用系爭四一〇地號土地一一六一七·五〇平方公尺，較每戶使用面積一六五平方公尺六十三戶合計之一〇三九五平方公尺多，足認在四一〇地號土地內，關耀宗均係有權占有云云。然依作戰局提出之眷戶用地清冊所載，自難認其此部分之抗辯為可採。則作戰局請求陳莉莉將附圖三所示斜線部分建物拆除，將該四六平方公尺土地返還，亦足採信。又查陳莉莉僅應返還作戰局出借與關耀宗使用超過一六五平方公尺以外之土地，仍保有系爭一九三號房屋，則其對系爭一九三號房屋自有管理使用之權，陳欽賢及陳秀貞得陳莉莉同意而居住於系爭一九三號房屋，作戰局自亦不能請求陳欽賢及陳秀貞搬離系爭一九三號房屋。另因陳莉莉自承魚池係供自己使用，加計超出一六五平方公尺之建物占用面積四六平方公尺，總計陳莉莉無權占用之面積為一一〇平方公尺。依前述原則，計算自九十二年三月一日至九十

六年十二月三十一日止，其不當得利之數額為四百二十七萬五千六百五十八元，自九十七年一月一日後應按年給付三十萬二千二百二十七元計算相當於租金之不當得利。因而廢棄第一審所為駁回作戰局下開之訴部分，就先位聲明部分命(一)韓周惠珠等三人將系爭一九五號房屋一一〇平方公尺拆除騰空，並將系爭土地返還作戰局；(二)韓周惠珠等三人連帶給付五百零九萬七千九百七十一元及自九十七年三月二十四日起至韓周惠珠等三人返還無權占有使用系爭土地之日止，按年連帶給付七十二萬二千七百十八元；(三)陳莉莉將系爭一九三號房屋於超過一六五平方公尺之四六平方公尺（即附圖三斜線部分）拆除騰空，並將該部分土地返還作戰局；(四)陳莉莉給付作戰局四百二十七萬五千六百五十八元及自九十七年一月一日起至陳莉莉將前項部分建物拆除後，將無權占有之系爭土地返還之日止按年給付三十萬二千二百二十七元。並駁回作戰局其餘上訴。

一廢棄發回（即原判決駁回作戰局其餘上訴及命韓周惠珠等三人連帶給付相當租金之不當得利五百零九萬七千九百七十一元）部分：

按不能提出文書之原本者，應由法院依其自由心證斷定該文書繕本或影本之證據力，為民事訴訟法第三百五十三條第二項所明定。次按檔案得採微縮或其他方式儲存管理，其實施辦法，由檔案中央主管機關定之。依前項辦法儲存之紀錄經管理該檔案之機關確認者，視同原檔案。其複製品經管理該檔案機關確認者，推定其為真正，檔案法第九條亦定有明文。查作戰局就五十五年九月二十七日孫惠華等三人書具之承諾書僅提出縮影為證（見原審卷(二)第二六三至二六五頁），惟其已陳明因國防部案管中心禁止影印，無法以影印方式附於書狀以書證方式提出（見原審卷(二)第二五六頁）。其再於原審九十九年十二月八日言詞辯論期日主張：柯識賢等二人、韓周惠珠等三人、陳莉莉、陳欽賢、陳秀貞否認其提出之微縮軟片之複印件，依照檔案法第九條規定，對於檔案是可以採微縮及其他方式儲存管理，而依微縮儲存之紀錄，只要經過管理該檔案之機關確認，就視同原檔案，其複製品也推定為真正，故其認為本件之承諾書應該能依法推定為真正等語（見原審卷(二)第二九八頁）。原審未審酌一切情狀依自由心證斷定該承諾書等影本之證據力，亦未依檔案法第九條規定向管理該檔案之機關確認，率認作戰局有關係爭土地當年同意借用予孫惠華等三人之借貸目的，僅供原借用人自費興建眷舍自行居住使用之主張為不可採，已有未洽。倘孫惠華等三人確曾書具上開承諾書，切結自建眷舍並願列入營產建卡列管，自行居住絕不轉讓或租借他人，則於嗣後其等分別出租或出售系爭建物，並移轉占有系爭土

地，能否謂其使用借貸之目的尚未完成，自滋疑義。又作戰局主張依其於第一審提出之黃埔新村眷戶名冊內備註欄上有包含「原眷戶」、「讓售」、「拆除」、「出租」、「兒子繼承」、「故」等情形，顯見該備註之記載，應僅為國防部總務局早年對各眷戶居住使用眷舍之情況予以訪查，並於備註欄內加以註記，不可曲解為有同意讓售、出租等行為等語（見原審卷(二)第一五一頁），原審未說明上開主張何以不可採，亦有判決理由不備之違法。復查韓周惠珠等三人雖將出租他人之魚池填平，惟依卷附照片顯示（見第一審卷(一)第二六三至二六七頁），韓周惠珠等三人就所占用之土地包括魚池在內，均圍以圍籬，未經其三人同意，顯難自由出入，則該魚池所占土地能否認為未置於其支配之下，即非無疑。乃原審未遑推闡明晰，逕認該魚池已填平，韓周惠珠等三人無占有之事實，進而就該部分為作戰局不利之判決，不免速斷。未查韓周惠珠等三人無權占用魚池所在土地中之一四〇平方公尺，應給付不當得利。而人德公司之法定代理人於原審勘驗時係陳稱其已經於九十七年即遷離等語（見原審卷(二)第四頁反面）。則該公司究竟於何時搬走、系爭魚池何時填平，既攸關作戰局得請求韓周惠珠等三人應給付該部分不當得利之終期及金額，原審未詳予調查，逕認人德公司於九十七年底搬走，計算不當得利之終期為九十七年十二月三十一日，自嫌疏略。又關於先位聲明既經廢棄，其備位聲明亦應併同廢棄，附此敘明。作戰局及韓周惠珠等三人上訴論旨，各自指摘於此部分之原判決不當，求予廢棄，非無理由。

二、駁回上訴（即命韓周惠珠等三人拆屋還地、按年給付不當得利、及命陳莉莉拆屋還地及給付不當得利）部分：

原審本於上述理由而為此部分韓周惠珠等三人及陳莉莉敗訴之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，仍就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，暨其他與判決結果不生影響之理由，指摘此部分之原判決不當，求予廢棄，均非有理由。

據上論結，本件作戰局之上訴為有理由。韓周惠珠等三人之上訴為一部有理由、一部無理由，陳莉莉之上訴為無理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 五 月 二十六 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 黃 義 豐

法官 劉 靜 嫻

法官 袁 靜 文

法官 李 慧 兒

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 六 月 八 日
K