

106 年度自行研究成果報告

題目：榮民遺留不動產管理之實務與相關問題研究—
以台中市榮民服務處為例

年度：106 年

編號：000

單位：台中市榮服處

研究人員：社工員李孝群

台中市榮服處 106 年度自行研究成果報告摘要表

研 究 題 目	榮民遺留不動產管理之實務與相關問題研究—以台中市榮服處為例
研究單位及人員	台中市榮服處 李孝群
研 究 期 程	106 年 01 月至 106 年 12 月
內 容	摘 要
<p>一、研究緣起與目的</p> <p>單身亡故榮民遺留不動產管理，業務範圍複雜且涉及民法、稅法、地政……等相關法律，多數同仁往往避之唯恐不及，造成承辦人異動頻繁。亦常見部分機構將是項業務交由新進同仁承辦。若承辦人對是項業務未具備完整觀念，執行是項業務自然有如瞎子摸象，徒勞無功，甚而進退失據，徒增後患。</p> <p>在此藉由曾處理個案之案例分享，期能拋磚引玉，廣徵各方先進高見。在原有模式架構下，依承辦過程發生之新變數，不斷修正作業模式，期使基礎架構完善，以符合不動產處理之合法性、合理性。</p> <p>二、研究方法與過程</p> <p>根據現行法規及原有業務交接內容，初步擬整作業模式原型架構，另參照輔導會行政業務網所提供之相關資料，建立作業模式架構，並依累積之行政經驗，檢討作業模式架構分析變數，採回授控管修正作業流程，提升行政效能。</p>	

本研究採質化研討，分為處理概念、實務作法、變數分析及結論與建議四個階段。

三、研究發現與建議

不動產業務甚為繁雜，初任是項業務之承辦人往往耗費許多時間在摸索其中脈絡。儘管輔導會已就相關業務訂定作業規則，且經由業務輔訪及工作講習等時機指導各機構承辦人員。然各種不動產處理態樣不一而足，實難僅憑幾紙作業規則即可處理所有狀況。亦常見輔導會服務照顧處遺產管理科業參，花費許多時間在回覆各機構同仁的電話諮詢。筆者試想，輔導會若能建立一套適用於辦理單身亡故榮民遺產業務之「經驗共享動態資料庫」，做為執行業務的參考依據；輔之以常用通訊軟體建立群組，做為所有承辦人員之通報及討論的平台，相信可以大幅提昇各機構是項業務之執行效率。

如欲建置是類資料庫，建議可參考行政院公共工程委員會官網-服務園區-便民服務專區之架構，將「法令規章」、「常見問答」、「常用文件表格下載專區」、「行政業務網-遺產管理系統操作說明」等資料分類建置。俾便各機構承辦人查詢使用。

然此一龐大工程，若寄望少數人獨立完成，無異緣木求魚。實因自輔導會服務照顧處遺產管理科各業參，至各機構遺產管理承辦人員，自身的業務重擔多已瀕於臨界，無暇它顧。其實目前輔導會各所屬機構中，對不動產管理業務具有豐富經驗之先進大有人在。若能集眾人之力，分享各自的工作經驗，將眾多資訊予以系統化分類，共同建立經營「經驗共享動態資料庫」，則此一建議或許就不再是遙不可及的夢想。

目次

第一章 緒論

- 第一節 研究動機
- 第二節 研究目的
- 第三節 研究範圍
- 第四節 研究方法
- 第五節 研究架構
- 第六節 研究流程
- 第七節 研究限制

第二章 概念說明

- 第一節 遺產管理人職責
- 第二節 亡故榮民遺留不動產納管作業流程
- 第三節 亡故榮民遺產涉訟案件之注意事項
- 第四節 違章建築所有權之認定

第三章 現行不動產處理業務實務狀況研討

- 第一節 遺產管理人 vs 公務員執行公務
- 第二節 訴訟代理人與特別代理權
- 第三節 無權占用之法律問題
- 第四節 不動產所有權之確認
- 第五節 塗銷抵押權登記

第四章 結論與建議

- 第一節 結論
- 第二節 建議

單身亡故榮民遺留不動產管理之實務與相關問題研究—以台中市榮民服務處為例

第一章 緒論

第一節 研究動機

- 一、輔導會各服務機構及安養機構，係依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條、民法繼承篇及退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條，擔任單身亡故榮民遺產管理人職務。此一基於私法立場所擔任之遺產管理人職責（並非公務員執行公務），各機構承辦人員需具備諸如民法、稅法、地政……等相關法律知識，執行遺產管理人職務時方能進退有據而不逾矩。
- 二、不動產管理業務涵蓋於遺產管理之內，管理過程涉及人民權益，倘若有遺落或疏失現象發生，往往易生陳情或爭議情形，致本項業務承辦人工作壓力甚大而更迭頻繁，造成業務經驗無法累積及傳承而頻生斷層。
- 三、不動產管理處理方式，不外解繳、拍賣、繼承遺贈、拆屋還地等模式。其中解繳、拍賣、繼承遺贈等案件若產權清楚，依現行作業規定處理尚能順利結案。然不動產若有產權爭議，例如拆屋還地等涉訟案件等，處理時程往往耗時甚久，累積之待處理案件則與日俱增。且各種涉訟案件類型不一，承辦人往往無所適從；甚或延誤處理時機，衍生後患，致使未能善盡遺產管理人職務。
- 四、鑑此，僅就台中市榮服處承辦相關案例中試加以彙整分析，俾使基礎型案件亦能有處理參考之方向。

第二節 研究目的

- 一、基本遺產管理法律觀念之建立：面對各種不動產涉訟案件，有依循參考之辦理模式，縱使法律見解因人而異，藉由多方研討逐步形成共識，避免方向錯誤而造成傷害，進而建立資源共享之遺產管理資料庫供各機構

承辦人參考，以期提昇遺產管理執行效率。

二、分享經驗之累積：採開放式的流程架構，提供不動產承辦人在原有模式架構下，依個人承辦過程中發生之新變數，自行修正作業模式，期使基礎架構更為完善，以符合不動產處理之合法性、合理性。

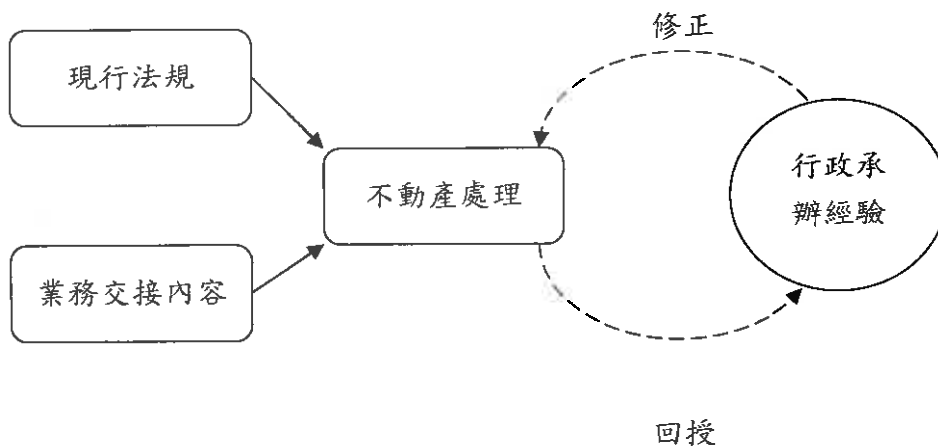
第三節 研究範圍

臺中市榮民服務處歷年來曾處理的不動產案件，複雜類型之個案不在少數，且多由歷任承辦人完成。筆者接任是項業務為時尚短，接觸之案例尚屬有限。惟藉此研究說明分享前人經驗。

第四節 研究方法

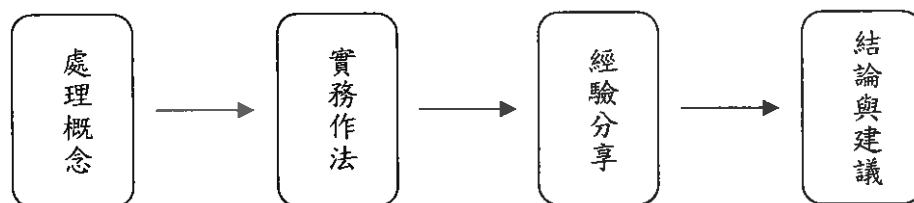
規範解釋法及案例研析法：依據民法及現行相關作業規定，參考各位先進承辦累積之不動產管理個案經驗，分析其中法律關係及論點，提升不動產處理作業之行政效益。

第五節 研究架構



第六節 研究流程

本研究採質化研討，分為處理概念、實務作法、經驗分享及結論與建議四個階段。



第七節 研究限制

- 一、榮民遺留不動產案件態樣多元，且法律觀點往往因人而異。以少數案件之案例分享並不能一體適用於其他不同狀況之個案。
- 二、台中市榮民服務處列管不動產為數甚多，然現任承辦人擔任是項業務為時不長，接觸案件有限且未具法律及地政專長，僅依現任承辦人一年內曾接觸之案件為例進行研究分析。

第二章 概念說明

本研究重點著力於不動產處理相關法律問題，即法定遺產管理人職責及承辦單身亡故榮民遺留不動產業務之涉訟案件，在此分享之案件包括所有權確認、拆屋還地、排除占用、抵押權塗銷等。

第一節 遺產管理人權責

依民法第五編第二章第五節第一千一百七十九條至第一千一百八十二條規定，有如下之職務：

- 一、編製遺產清冊（民法第一千一百七十九條第一項第一款）：依同條第二項規定，應於就職後三個月內編製之。輔導會於「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理作業程序」肆、二中則明定應「即」編製遺產清冊。在清查遺產技術上，清冊「除須詳列現金、金飾等有價物品外，更應注意亡者生前與大陸書信往來、照片即日記等物，以利日後核對大陸公證書，確認親屬關係之真偽。對清理之遺留財物，應即知會會計、政風部門，登帳列管，並主動向財稅、地政、金融等機構，詳細函查亡故榮產，依規定提領國庫保管或變更遺產管理人登記。
- 二、為保存遺產必要之處置（民法第一千一百七十九條第一項第二款）：管理行為本指保存、改良及利用等行為而言，不包括處分行為。但為防止遺產之減失或毀損，特別賦予遺產管理人在為保存遺產情形下得為必要處分。
- 三、對於繼承債權人及受遺贈人公告之聲請與通知（民法第一千一百七十九

條第一項第三款):輔導會於「國軍退除役官兵死亡無人繼承遺產管理作業程序」中,明定遺產管理人對亡故榮民遺產除無法支付公示催告及喪葬等費用者外,均應於榮民亡故之日起,二個月內向其住所地之法院聲請公示催告。

四、清償債權或交付遺贈物(民法第一千一百七十九條第一項第四款):遺產管理人非於公示催告所定期間(一年以上)屆滿後,不得對亡故榮民之任何債權人或受遺贈人,償還債務或交付遺贈物。並謂亡故榮民之債權人或受遺贈人,不於公示催告所定期間(一年以上)內為報明或聲明者,僅得就剩餘遺產行使其權利。其中對亡故榮民債權之清償,應優先於遺贈物之交付。苟債權人或受遺贈人未於前款所定期間內為報明或聲明者,依民法第一千一百八十二條規定,僅得就剩餘遺產行使其權利,遺產管理人無強保留遺產一部或全部之必要。

五、遺產之變賣(民法第一千一百七十九條第二項後段):就之已於同條第一項第二款部分討論,於斯不再贅述。

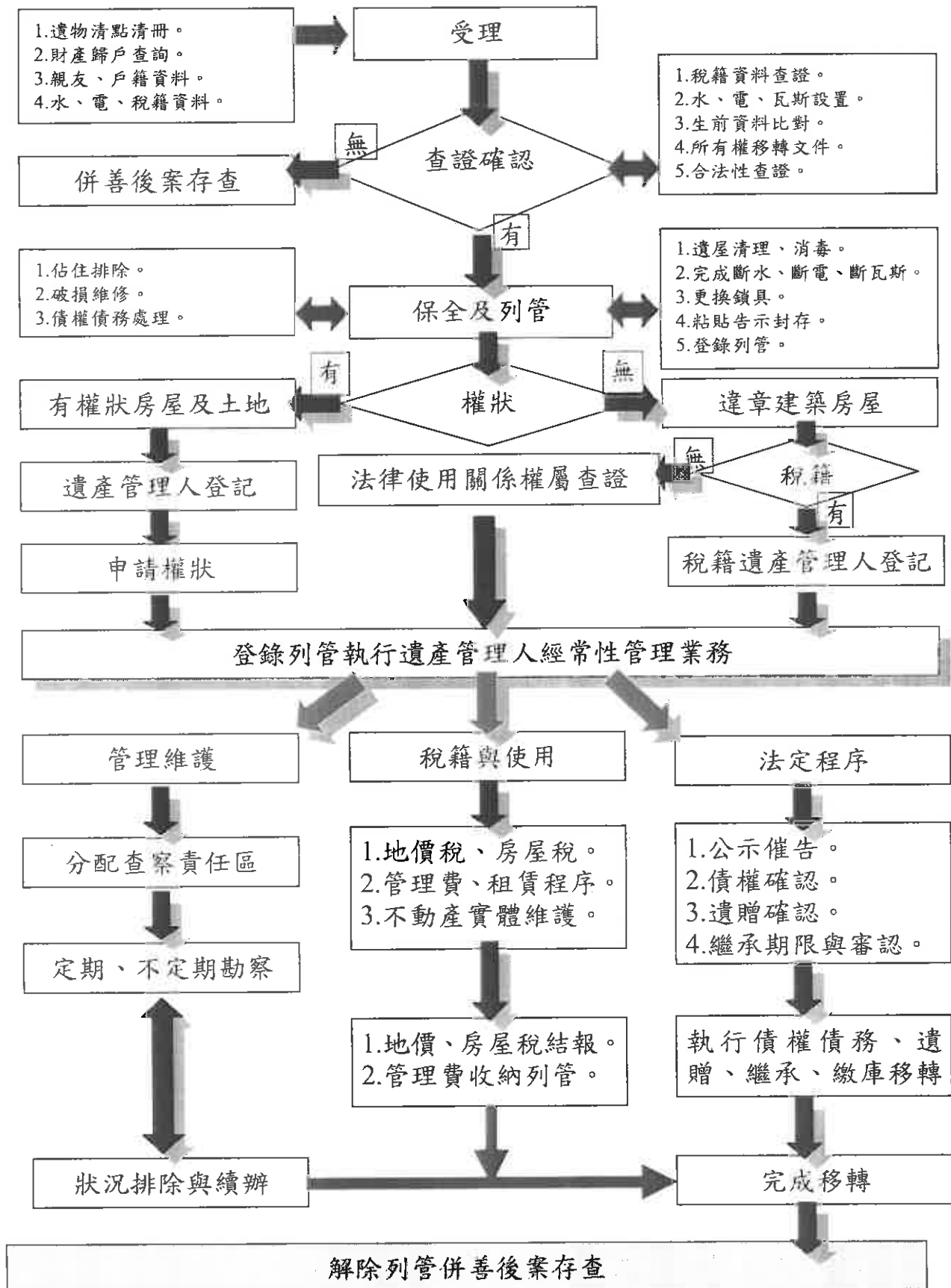
六、報告或說明遺產狀況(民法第一千一百八十條規定):準此,退輔會本有是項義務,因親屬會議、亡故榮民之債權人或受遺贈人之請求報告或說明遺產狀況。惟實際上,除大陸繼承人之在台代理人向法院聲請裁定通知繼承聲請案「准予備查」後,為申領遺產稅免(完)稅證明,而得向各地退輔會安養或服務機構查詢遺款數外,前揭機構基於防弊心態,幾乎不會主動報告或說明遺產狀況。蓋大陸文書偽造匪難,遺產管理人自不宜透露太多細節,避免申請人「迎合」。

七、有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時,為遺產之移交(民法第一千一百七十九條第二項後段):於本文探討範圍內,前者係指大陸繼承人已歷退輔會遺產管理人之審核,符合前揭遺產管理辦法等規定,得委託在台代理人領取單身亡故榮民遺產之情形,前已論及,於斯尚不贅述。後者則係依該遺產管理辦法第七條第二項規定:「遺產管理人於公示催告所定期

限或大陸地區人民應為繼承表示期限屆滿，無人繼承之遺產，除依本條例第六十八條第四項規定捐助設置財團法人榮民榮眷基金會者外，於清償債權、交付遺贈物並扣除第八條支出之費用後，如有賸餘，應移交國庫。」為之。

八、亡故榮民遺留不動產納管作業流程

(一) 作業流程圖



(二) 作業說明

1. 受理單身亡故榮民遺有不動產納管作業：

- (1) 於遺物清點清冊、財產總歸戶查詢、稅籍資料等途徑，得知相關地籍資料，或透過親友、媒體資訊得知遺有不動產訊息，列入不動產清查作業。
- (2) 透過地籍、稅籍資料比對及生前所有權取得文件等，查證確認權屬後納入管理。

2. 辦理不動產保存列管及加註遺產管理人：

- (1) 確認不動產權屬後登錄列管，對於不動產遭占用、建物破損維修及調查土地使用權源等保全作為，以免遺產有減損之情形。
- (2) 二個月內向不動產所在地之地政機關及稅捐稽徵機關加註遺產管理人登記。

3. 不動產經常性管理業務：

- (1) 每季定期勘察資料登錄系統備查，天然災害破損維修(如颱風、地震)管理維護，占住情形排除。
- (2) 地價稅、房屋稅、管理費繳納。

4. 執行不動產捐贈榮民榮眷基金會、公開標售、移交國產署接管等作業：

- (1) 屬應捐助貴會之不動產移轉登記。
- (2) 需清償債權、交付遺贈物或移交遺產給大陸地區繼承人，聲請法院許可後辦理不動產標售作業。
- (3) 繼承期限屆滿，無人聲明繼承或繼承贖餘，移交國產署作業。

5. 所有權移轉登記，並解除列管。

臺中市榮民服務處亡故榮民不動產管理檢查表

區分	工作內容	檢查結果		檢查人
		是	否	
不動產納管作業	是否於遺物清點、財產總歸戶查詢、稅籍資料等途徑，得知相關地籍資料，或透過親友、媒體資訊得知遺有不動產訊息，列入不動產清查列管作業。			業務組長
	是否透過地籍、稅籍資料比對及生前所有權取得文件等，查證確認權屬。如僅有建築物，是否有一併查明基地權屬。			
不動產保存列管及加註遺管人	不動產資料是否登錄於行政資訊網。			總幹事
	查明有無土地租賃契約、使用契約或其他同意使用權源證明文件。			
	不動產是否排除占用。			
	電話、自來水、電力及瓦斯之停止使用作業，更換門鎖。			副處長
	不動產是否張貼封條及公告。			
	是否有不動產產權證明（土地、建物、房屋稅籍證明書）。			
	2個月內向不動產所在地之地政機關申請加註遺產管理人登記。			
向稽徵機關申請加註遺產管理人資料(房屋稅籍證明)。				
經常性管理業務	是否定期巡勘、狀況排除、管理費、稅繳納等管理維護。			處長
	是否完成公示催告、債權確認、遺贈確認等定程序。			
	是否完成債權債務、遺贈、繼承、繳庫移轉或標售等作業。			

第二節 亡故榮民遺產涉訟案件之注意事項

按輔導會 100 年 3 月 24 日輔壹字第 1000003679 號書函，亡故榮民遺產涉訟案件之注意事項，各遺產管理單位應予遵守：

- 一、遺產管理機構於債權人、受遺贈人、繼承人請求清償債權、交付遺贈物或繼承遺產事件，若有證據證明無債務存在、遺囑或繼承人非真正等情，應將處置情形簽奉機構首長或其授權之人核定後，函告當事人，不宜逕為興訟。
- 二、債權人、受遺贈人、繼承人所提證明文件，遺產管理機構應行查證，若無友證證明屬偽造、變造者，應推定為真正，並按程序辦理；惟若有反證事實證明其為不實者，則應將處置情形簽奉機構首長或其授權之人核定後，函告當事人。
- 三、遺產管理機構收受民事起訴狀，應就起訴理由研擬簽辯內容，並得視事件複雜度，諮詢法律顧問意見，經簽奉機構首長或其授權之人核定後，撰擬（代擬）答辯狀。簽辯狀應附卷保存，以利後續辦理。擔任訴訟之原告亦同。
- 四、遺產管理機構收受法院通知，以指定專人出庭簽辯為原則。對案情簡易之個案，宜由機構承辦人諮詢法律顧問意見後，親自出庭陳述。倘事件確屬複雜，得檢具理由經簽奉機構首長或其授權之人核定後，委任律師出庭簽辯，各機構承辦人應陪同出庭，以利闡述案情。
- 五、撰擬起訴（簽辯）狀，訴之聲明除記載訴訟費用由對造負擔外，應記載本件若受敗訴之判決，訴訟費用由被繼承人遺產負擔，並於理由引述本會管理遺產必要支出費用之相關規定，避免法院判決訴訟費用由遺產管理機構（敗訴一方）全額負擔。
- 六、調解及和解，為法院訴程序之一，對造聲請調解或法院試行和解，應先評估勝（敗）訴之機率及理由，和解前提應是對榮民有利事項且須經簽奉機構首長或其授權之人核定。調解事件亦同。

七、遺產管理機構受敗訴之判決，應就敗訴之理由進行檢視，並評估有無勝訴之可能。在無證據及理由顯示獲勝訴之可能者，經簽奉機構首長或其授權之人核定後，不得上訴。

第三節 違章建築所有權之認定

定義：違章建築係指未依規定聲請核發建照執照，致完工後無從辦理建物第一次所有權登記(俗稱保存登記)之建築物。違章建築在行政法上之評價上，其存續並不受保護，得經由行政上強制執行加以拆除之；而民法上對於違章建築之評價功能，則僅在於判斷私權關係之權利義務關係。

所有權之取得：違章建築所有權之取得，係由出資興建之原始起造人非因法律行為而「原始取得」，與依「法律行為取得」者不同，故無民法第 758 條所謂非經登記不生效力之適用。

事實上處分權之內涵—與所有權內涵之差異：依民法第 759 條，不動產物權未經登記，即不得處分之。若貫徹該條意旨，則違章建築將因無法登記而不得移轉。惟交易市場上違章建築之買賣屢見不鮮，有感於此，為了避免出賣人無法依民法第 348 條第 1 項履行其移轉所有權之法定義務，最高法院遂藉由「法官造法」之手段，創設出事實上處分權之概念，而認違章建築之原始起造人於原始取得所有權後，雖無法以登記方式移轉所有權，但得藉由轉讓事實上處分權間接達成其目的。事實上處分權之概念，可追溯至 67 年第 2 次民事庭庭長會議：「違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人己將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。」

又所謂處分，一般而言可分為「事實上處分(例如拆除房屋)」與「法律上處分」。所有權人依民法第 765 條得使用、收益、處分所有物並排除他人干涉，即為最廣義的處分概念，包含事實上處分與法律上處分。而關於事實上處分權之內涵，最高法院認為包含事實上處分，故拆屋還地訴訟之被告應為具事實上處分權之人。又許政賢教授認為除包含事實上處分外，亦應包含占

有、使用、收益及部分法律上處分；否則若謂事實上處分權不包含使用收益等，則不啻認為原始起造人於轉讓後，仍得使用收益該違章建築，自非妥適。因此，事實上處分權與所有權內涵上之差異，即在於前者欠缺部分法律上處分權，亦即其無法進行須經登記始生效力之物權行為。

第三章 現行不動產處理業務實務狀況研討

第一節 遺產管理人職責 vs 公務員執行公務

在此試以本處標售新社區榮民遺留土地，相對人主張遺產管理人作為造成相對人損害，提起國家賠償之案例，探討榮民服務處依法擔任遺產管理人期間，各項作為是否為公務員執行公務？

一、榮民服務處為行政機關，收到請求國家賠償書狀後，應依「國家賠償法」第十、十一條規定，於 30 日內進行協議或作成拒絕賠償理由書。

二、思考重點：榮民服務處基於私法立場為單身亡故榮民遺產管理人，非屬「國家賠償法」第二條：公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同。與「國家賠償法」要件不符，應據此作成拒絕賠償理由書。臺中市榮服處對此案作成之拒絕賠償理由書如下：

~~~~~

一、本件請求意旨（本處 106 年 3 月 18 日收文）略稱：請求權人主張本處因辦理復盛段之土地拍賣，未詢問地上物所有權人之意見，及就拍賣事項通知請求權人，造成失去優先承買之權利，向本處請求國家賠償新臺幣 249 萬元(每人 83 萬元)云云。

二、按國家賠償法第 2 條第 2 項規定：「公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同。」

三、查行使公權力，係指公務員居於國家機關之地位，行使統治權作用之公

法行為而言。並包括運用命令及強制等手段干預人民自由及權利之行為，以及提供給付、服務、救濟、照顧等方法，增進公共及社會成員之利益，以達成國家任務之行為。如國家機關立於私法主體之地位，從事一般行政之補助行為，如購置行政業務所需之物品或處理行政業務相關之物品，自與公權力之行使有間，不生國家賠償法適用之問題（最高法院 96 年台上字第 1287 號判決、80 年台上字第 525 號判決意旨參照）。

四、本處依臺灣臺中地方法院 76 年繼字第 1549 號民事裁定選任為遺產管理人，並據以執行民法第 1179 條所列之遺產管理人職務，則就遺產管理事務之執行，即係立於私法主體地位而為被繼承人為遺產管理行為，非屬對請求權人行使公權力之行為，而無從依國家賠償法請求賠償。

五、又查臺中地方法院 103 年度簡上字第 418 號判決書載明略以，上訴人抗辯依土地法第 104 條規定，有依同樣條件優先購買權，顯然無據（第 21 頁），即本案請求權人並無優先承買權在案。是以，請求權人以臺中市榮民服務處造成渠等失去優先承買權聲請國賠，應無理由。

六、綜上結論，本案立於私法主體地位執行遺產管理人職務，自無故意或過失不法侵害請求權人自由或權利可言，亦不生損害問題，核與國家應負損害賠償之法定原因不合，不符國家賠償法第 2 條第 2 項規定要件，爰依國家賠償法施行細則第 19 條規定，拒絕賠償。



三、相對人接獲本處發出之「拒絕賠償理由書」後，向法院提起「國家賠償」民事訴訟。本處於是案辯論攻防中，置重點於主張基於私法立場為單身亡故榮民遺產管理人，與「國家賠償法」要件不符。

四、處理本案經驗分享：本案處理時，首先需確認本處之法律定位。係為基於私法立場之遺產管理人，並非公務員執行公務。本案在法院辯論攻防時，相對人委任律師主張本處係公務員執行公務疏失，造成相對人權益受損。本處則一再重申係基於私法立場擔任故榮民之遺產管理人。因此

遺產管理人須堅守立場，否則，極易因錯認法律定位而喪失訴訟優勢。

## 第二節 訴訟代理人與特別代理權之關係：

機構如遇遺產管理涉訟案件，基於案情複雜程度及經費考量，並非每案均委由律師代為訴訟，通常由承辦人擔任訴訟代理人。訴訟代理人須向法院出具「委任狀」，且載明訴訟代理人是否有「特別代理權」。然機構是否賦予訴訟代理人有「特別代理權」，端視機構在該案中之法律關係是否有明確勝算、代理人之法律素養及對該案之熟悉程度而為之。機構若輕易賦予代理人有「特別代理權」，而代理人又輕易在庭上同意和解，極易徒生「圖利」或「未善盡善良遺產管理人職責」之後患。

意定代理係指為當事人之意思委任特定人為另一特定人之訴訟代理人，由代理人為本人在訴訟上代為訴訟行為。

意定代理有普通委任與特別委任之分，民事訴訟法第 70 條規定：「訴訟代理人就其受委任之事件有為一切訴訟行為之權。但捨棄、認諾、撤回、和解、提起反訴、上訴或再審之訴及選任代理人，非受特別委任不得為之。關於強制執行之行為或領取所爭物，準用前項但書之規定。如於第一項之代理權加以限制者，應於前條之委任書或筆錄內表明。」

普通委任係指訴訟代理人，除其代理權受有限制或應受特別委任之事項外，有為一切訴訟行為之權，所謂一切訴訟行為，凡不屬該條項但書所定應受特別委任之事項均包含在內，代受送達亦為一切訴訟行為之一種，訴訟代理人當然有此權限，其基此所為之代受送達，即與委任之當事人自受送達生同一之效力（最高法院 44 年度台抗字第 192 號）。管轄之合意，訴訟代理人自得依法為之，無事先徵求本人同意之必要（最高法院 23 年度抗字第 1589 號）。

特別代理則係一般訴訟行為授予代理權外，就捨棄、認諾、撤回、和解、提起反訴、上訴或再審之訴及選任代理人、關於強制執行之行為或領取所爭物等一併予以委任之訴訟代理。共同訴訟人中到場之當事人，經未到場之當

事人授權而為訴訟上之和解者，關於和解，即為未到場當事人之訴訟代理人，其所為之和解，對於未到場之當事人亦有效力（最高法院 21 年度上字第 2006 號）。

在此分享常見訴訟委任狀範例：



### 民事委任狀

委 任 人 ○○市榮民服務處

設：○○市○路○號

電話：○○-○○○○○○○○

法定代理人 ○○○

住：同上 郵遞區號：○○○

電話：○○-○○○○○○○○

受 任 人 ○○○

住：○○縣○路○號 郵遞區號：○○○

○

電話：○○-○○○○○○○○

為委任訴訟代理人事：

委任人因 鈞院○○年度○字第○○○○○○○號事件，委任受任人○○○為訴訟代理人，有為一切訴訟行為之權，( ) 民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項所列各行為之特別代理權。依同法第六十九條第一項前段規定，提出委任書如上。

謹 狀

臺灣○○地方法院 公鑒

委任人：○○市榮民服務處

法定代理人：○○○

受任人：○○○

前揭( )中即需填註「但無」或「並有」。如上分析所示，有特別代理權之訴訟代理人，得代表機構在訴訟中簽訂和解，事後機構即使認為和解內容不利我方，亦難有否認調解而翻盤的機會。是以若非法律關係有明確勝算、代理人對該案之準備工作在一定程度以上。按輔導會100年3月24日輔壹字第1000003679號書函：說明二(六)「調解及和解，為法院訴程序之一，對造聲請調解或法院試行和解，應先評估勝(敗)訴之機率及理由，和解前提應是對榮民有利事項且須經簽奉機構首長或其授權之人核定。調解事件亦同。」建議填註「但無」特別代理權，如此機構在該案訴訟中尚有一定緩衝空間，不致因代理人貿然同意和解面肇生後患。

案例分享：○○榮服處因管理故榮民遺留違建屋坐落於國有財產署所轄土地，而為相對人提起要求拆屋還地之訴。當時該榮服處承辦人即本案之訴訟代理人。訴訟進行期間，未確實掌握該案不動產實際狀況。於言詞辯論階段即與相對人簽訂和解，同意拆屋還地並給付相對人所謂「不當得利」金額。然實際狀況為：案內違建屋早在榮民在世時即已讓渡予第三人，且榮民已無遺款。遺產管理人根本無法自榮民遺款中支付拆屋費用及給付「不當得利」金額，致使機構為處理後續事宜煞費心思。

當時向法院遞送的委任狀中，填註的即為「並有」特別代理權。在訴訟中輕率的簽訂和解，無異自縛手腳，任人宰割。被賦予特別代理權之訴訟代理人，在本案中若能於開庭前瞭解全般實況，諮詢法律專家指導撰擬答辯狀，並在訴訟中謹慎具體陳述立場，始能稱之為善盡遺產管理人職責。

### 第三節 無權占用之法律問題：

不動產如屬無權占用他人土地常見的法律關係分列如下：(註b)

一、對無權占用土地者可請求拆屋還地

沒有所有權也無合法使用權(合法使用權如承租戶、地上權人等)的人，未經所有權人同意而使用土地，在法律上又稱為無權占有，依民法的規定，所有權人可以對權占用之人請求返還土地，若同時有無權建築房屋的情形，所有權人同樣也可以主張拆屋還地，以保障土地所有權人之權利。

## 二、無權占用另可請求相當於租金的不當得利

要注意，無權占用事除了土地要還已外，也需要支付賠償。民法第 179 條有規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。在無權占用土地的案件，除了前述可以請求拆屋還地以外，有另一個很重要的部分，就是可以請求無權使用的人返還相當於租金的不當得利。換句話說，法律上你無權使用別人的土地或房屋，因為這樣有了不用付租金的利益，屬於一種不當得利，也讓實際所有權人無法使用土地或房屋，因此所有權人可以向你要這個相當於租金的不當得利。

## 三、一般不當得利時效 15 年

民法第 125 條規定，請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。也就是說一般的請求權如果沒有法律特別另外規定，時效是 15 年，15 年內債權人隨時可以對債務人提出請求。主張不當得利的案件，一般而言就是有 15 年的時效。另外常見時效的特別規定，例如侵權行為是從知悉 2 年內或行為發生後 10 年內要提出損害賠償的要求。

## 四、相當於租金之不當得利時效僅 5 年

同樣是主張不當得利，為何救國團占地事件台中市政府只有主張 5 年的不當得利，而不是主張 15 年？那是因為，租金是定期給付，在法律上請求權時效有特別規定，較 15 年短，只有 5 年，超過 5 年之部分，縱然承租人有積欠的事實，也可以使用時效消滅作為拒絕給付租金的抗辯。在無權占用不動產的案件中，如本文前面所提到的，所有權人可以對無權占用人主張返還相當於租金的不當得利，不過實務上都認為在這個狀況下主張的不當得利，因

為性質類似於租金，它的請求權消滅時效也就與租金請求權的時效相同只有 5 年。

涉及不動產之紛爭，以「拆屋還地」為大宗。土地所有權人在面對無權占有、侵奪或妨害所有權時，本得依民法第七六七條第一項規定請求排除，當所有權有妨害之虞時，亦得請求防止，此乃立法者貫徹憲法第十五條財產權保障所賦與的權利。然擔任遺產管理人面對是類涉訟案件時，仍應適時引用相關法條及判例，聲明得否自榮民遺款中支用之金額。方為善盡遺產管理人職務。在拆屋還地之訴訟案件中，土地所有權人通常主張占用人應拆屋還地並給付不當得利。然擔任遺產管理人應當就「占用」、「不當得利」等法律概念據理陳述，在此借用高雄市榮服處在臺灣橋頭地方法院 105 年度審訴第 1302 號案提具之意見陳述狀，分享如遇類案應有之意見表示。

狀 別：民事表示意見狀

為上開當事人間請求拆屋還地事件，原告聲請追加故榮民韓○○君之大陸地區繼承人等 4 人，謹依法民事表示意見及向鈞院陳報被告變更法定代理人等事：

#### 意見陳述

一、原告追加故榮民韓○○君之大陸地區繼承人韓○○、韓○○、韓○○及韓○○等 4 人為被告乙事，就程序上，被告無意見。

二、爭系房屋應由原告自行拆除。

三、原告請求給付金額之計算，應排除故榮民韓清培君亡故之後及未逾民法第 126 條所定請求權時效之範圍。

四、被告原法定代理人陳國屏因屆臨齡退休，故變更法定代理人為史浩誠。

陳述事實及理由

一、故榮民韓○○君之大陸地區繼承人韓○○、韓○○、韓○○及韓○○等 4 位大陸地區繼承人已於法定期間內向法院聲明繼承意思表示且經被告實質審查核可，就其繼承資格而言並無疑義。原告就被告之主張追加原告追加故榮民韓清培君之大陸地區繼承人韓○○、韓○○、韓○○及韓○○等 4 人為被告，無意見。

二、 爭系房屋非故榮民韓○○君所有，故非屬遺產之範疇。再者被繼承人亡故後，無法持續為之佔有及使用其項下土地。縱使被告為其遺產管理人，然被告為公務機關並非自然人，絕對無法表示占有之意。

三、 承上，原告請求給付金額之計算，應排除故榮民韓○○君亡故之後。如有逾民法第 126 條所定請求權時效範圍之請求，被告將主張時效抗辯而拒繳。

四、 (略)

五、綜上所述，敬請 鈞院鑒核

~~~~~

狀 別：民事表示意見狀—2

為上開當事人間請求拆屋還地事件，鈞院要求被告補正並說明原告請求給付金額時效之計算及金額(列明計算式)及被告主張由原告收回該遺屋之理由及依據。

意見陳述

一、被繼承人韓○○於亡故後，佔有爭系房屋之事實已消滅，故被告無權拆除爭系房屋或給付拆除費用。

二、爭系房屋由原告自行拆除或收回管理。

三、原告請求給付金額之時效，應排除被繼承人韓清培亡故(101 年 06 月 08 日)之後及未逾民法第 126 條所定請求權時效之範圍，即 100 年 4 月 30 日至 101 年 06 月 08 日。

四、爭系房屋使用補償金計算，應以年息百分之 2.5 計算為相當。

陳述事實及理由

一、被繼承人韓○○自死亡之日起其人格即已消滅，而無權利能力，無從享有占用系爭土地所生之不當得利，至被告僅係被繼承人韓○○之遺產管理人，代為管理及處理了結被繼承人韓○○死亡當時所遺留財產狀態，並非基於本人占有之意思占有遺產，亦不得認為係由被告占有系爭房屋及系爭土地，而認被告享有何占用之不當利益，是原告請求被告在管理被繼承人韓○○之遺產範圍內給付被繼承人韓○○死亡後之 101 年 06 月 09 日起至 105 年 05 月 01 日止所生相當於租金之不當得利，顯屬無據(臺灣高雄地方法院 105 年度雄小字第 619 號判決書參照)。

二、承上、被繼承人韓○○於亡故後，佔有爭系房屋之事實已消滅，爭系房屋非屬其遺產。故被告無權拆除爭系房屋或給付拆除費用。此外被告建請原告本於權責(民法 767 條參照)，自行拆除或依 102 年 01 月 11 日召開「外興隆營地左營區埤北里已故榮民遺屋處理案」會議紀錄，收回管理爭系房屋。

三、原告所管理之土地雖為軍方用地，惟廣義而言，仍為「國家所有之土地」。參酌國有非公用不動產被占用處理要點之「國有非公用不動產使用補償金計收基準表」所載有關房地或基地部份，「土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五計收(詳如附表)」。再考量被繼承人韓清培係早年退役之軍人，生活清苦而不得已占用他人房屋且被告之上級單位即國防部亦為軍方機關，其與被繼承人韓清培君曾存屬從關係。原告基於善良管理人之立場，認為爭系房屋使用補償金計算，應參酌上述標準並予以打五折優待，即以年息百分之 2.5 而計算為相當。

四、是以，本件被告應給付原告之系爭房屋金額計算式，如下表

五、實際占用面積俟 106 年 01 月 23 日由地政人員量測並由鈞院裁定而定之。

六、綜上所述，敬請 鈞院鑒核

~~~~~

參考上述意見陳述狀中，有 4 項觀點，在類案辯論攻防中至為重要：

- 一、被繼承人亡故後，無法持續為之佔有及使用其項下土地。縱使被告為其遺產管理人，然被告為公務機關並非自然人，絕對無法表示占有之意。
- 二、被繼承人自死亡之日起其人格即已消滅，而無權利能力，無從享有占用系爭土地所生之不當得利，至被告僅係被繼承人之遺產管理人，代為管理及處理了結被繼承人死亡當時所遺留財產狀態，並非基於本人占有之意思占有遺產，亦不得認為係由被告占有系爭房屋及系爭土地，而認被告享有何占用之不當利益。
- 三、原告依民法 126 條主張被告應給付自提起告訴日起前 5 年相當租金之不當得利。被告則主張依請求給付金額之時效，應排除被繼承人亡故之後及未逾民法第 126 條所定請求權時效之範圍。亦即榮民生前有占用土地之事實，其所生之不當得利，遺產管理人自難予以否認。但榮民亡故後，因無權利能力，無從享有占用系爭土地所生之不當得利，原告主張之不當得利，被告理應主張排除。
- 四、遺產管理機構依法擔任遺產管理人，如受不利之判決，僅得由所管理之該榮民遺款項下支付，公務預算並無適用科目可供支用。

#### 第四節 不動產所有權之確認：

遺產管理人依據地政資料及稅籍資料，將單身亡故榮民遺留不動產納管。卻發現該不動產仍有人佔用。實際使用人則稱早已完成交易，惟未辦理過戶登記。依據民法第七百五十八條的規定，不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經「登記」不生效力，由此可知不動產物權的得喪變更是以登記為特別生效要件，在未經登記完畢前權利並不會發生變動。在此爰引臺中市榮服處就類案法院判決，以為分享。

~~~~~

臺灣台中地方法院民事判決

104 年度中簡字第 2996 號

原 告 黃○○ 住臺中市○○

訴訟代理人 王○○律師

被 告 國軍退除役官兵輔導委員會臺中市榮民服務處即鄭○○之遺產管理人

設臺中市豐原區陽明街 20 號

法定代理人 楊○○ 住同上

訴訟代理人 張○○ 住臺中市豐原區陽明接 20 號

上列當事人堅請求所有權移轉登記是建，本願於民國 104 年 12 月 24 日言詞辯論終結，
判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣壹仟壹佰壹拾元郵原告負擔。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：原告前於民國 76 年間經由訴外人李○○之介紹，乙新台幣（下同）42 萬元之代價向鄭○○（已歿）購買其所有如附表所示之土地（下稱系爭土地）及其上之房屋（門牌號碼臺中市太平區○○號），原告雖已給付全部價金完畢，惟因一時疏忽未就系爭土地位辦理所有權移轉登記；又鄭龍業已於 77 年 1 月 22 日死亡，被告則為鄭龍之遺產管理人，爰依買賣契約之法律關係，請求被告移轉系爭土地所有權予原告等語。並聲明：被告應將其所有如附表所示之土地所有權移轉登記與原告。
- 二、被告則以：被告否認原告與鄭龍間就系爭土地之買賣契約存在，且縱認前開買賣之契約為真實，然原告遲於 104 年 11 月 13 日始提起本件訴，已逾 15 年時效，本件請求權之時效已完成，被告主張時效抗辯等語，資為抗辯。併聲明：元告知訴駁回。
- 三、按買賣契約，依民法第 348 條規定，出賣人固負有移轉所有權義務，然此項債權請求權，依同法第 125 條規定因 15 年不行使而消滅，又時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第 144 條第 1 項亦有明文。原告主張與鄭龍間就系爭土地於 76 年間已成立買賣契約，惟原告未於契約成立之日起滿 15 年（即至 91 年間）請求移轉系爭

土地之所有權登記，卻遲至 104 年 11 月 13 始起訴加以請求，揆諸前開說明，原告之請求權即已罹於時效，且原告對本件請求權已罹於時效乙節亦不爭執，堪認被告前開抗辯屬實。準此，原告之請求權既已罹於 15 年之消滅時滅，被告自得主張時效抗辯而拒絕給付。

四、綜上所述，綜認原告所主張為真實，然原告之請求權既已罹於 15 年時效，被告據此拒絕給付，即屬有據。從而，原告之請求為無理由，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條

中華民國 104 年 12 月 31 日

臺灣台中地方法院臺中簡易庭

第五節 抵押權之塗銷登記

列管之不動產中，公示催告期滿後，如有大陸繼承人聲明繼承，且遺款尚不足以支付應繼承金額，遺留不動產依作業規定，應向法院辦理聲請准予拍賣，並於標售變價，續辦遺產繼承事宜。然不動產若有抵押權設定，則無法聲請裁定變賣。應檢視是否已罹於時效或債權債務關係已解除，並續為應有之處置。在此爰引臺中市榮服處就類案諮詢法律顧問提供之研究意見，以為分享。

「故榮民楊○○遺產土地塗銷抵押權」法律研究意見

壹、事實摘要

一、故榮民楊○○於 91 年 10 月 17 日亡故，公示催告期滿後，遺款已發與繼承人，遺留不動產依作業規定，應向法院辦理聲請准予拍賣，並於標售變價，續辦遺產繼承事宜。

二、故榮民楊○○遺留之不動產共 22 筆，於 68 年 9 月 21 日設定抵押權擔保予債

權人許○○及史○○(債權人為蘇○○，現戶籍遷出國外)，因抵押債權已經罹於時效，貴處訴請確認債權不存在並判決塗銷抵押權。

三、 訴訟中權利人許○○要求將 193 地號土地移轉登記為其名下為和解條件，應如何處置？

貳、 法規摘要：

一、 民法第 125 條：「請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。」

二、 民法第 880 條：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」

三、 民法第 129 條：「消滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴。左列事項，與起訴有同一效力：一、依督促程序，聲請發支付命令。二、聲請調解或提付仲裁。三、申報和解債權或破產債權。四、告知訴訟。五、開始執行行為或聲請強制執行。」

參、 研究意見

一、 本件除有時效中斷之事由，因擔保債權已罹於時效消滅，貴處依法得抗辯債權消滅：

(一) 依土地登記謄本記載，本件抵押權擔保債權存續期間係 68 年 9 月 21 日迄 68 年 11 月 9 日，清償日期為 68 年 11 月 9 日，則本件抵押債權最遲於 88 年 11 月 9 日即罹於時效；縱本件確有債權債權之存在，但該債權為一般債權，15 年即罹於時效消滅；登記之抵押債權責因 20 年罹於時效消滅，貴處依法自得依時效消滅，拒絕承認債權存在。

(二) 係爭擔保債權、抵押債權除非抵押設定人、債務人有承認等時效中斷事由，否則貴處因時效消滅，訴請塗銷抵押登記，應屬依法有據。有關時效中斷事由，應由債權人負舉證責任，倘債權人無法負舉證責任，其主張依法不合，要難採信。

二、 抵押權人之主張與遺產管理人職責恐有不合：

(一) 依前述，本件抵押債權、抵押權，均罹於時效消滅，故貴處訴請塗銷抵押登記，係

執行法定遺產管理人之職責，非較有利於法院判決之情況，不遺犧牲故榮民之權益。

(二)抵押債權人主張和解條件為：將座落地號：嘉義縣民雄鄉民文段○○地號土地轉移登記予許○○名下。因其主張不利於繼承人；縱無人繼承，亦應移交國有財產局。基於遺產管理人忠實管理遺產職責，抵押債權人所為主張不符繼承人權益，不宜同意。

(三)如抵押債權人同意無條件和解，塗銷抵押登記，因和解得退還裁判費三分之二，可減輕對方敗訴裁判費之負擔，尚屬可行。但和解後裁判費餘額三分之一之負擔，除有特殊情況(繼承人同意、退輔會同意、國有財產局同意)，否則宜由對方負擔，始屬適當。

肆、建議事項

一、除非對方得證明有時效中斷或時效消滅情況，而妨害貴處時效消滅抗辯，否則對方所提和解條件不宜接受。

二、兩造可為和解，以減輕裁判費之負擔，亦符合訴訟經濟，但和解後，尚餘三分之一裁判費之負擔，除有特殊狀況，否則應於和解同時，約定由對方負擔，始符合遺產管理人職責。

~~~~~

本案後來與對造簽訂和解，抵押權因罹於時效而消滅。本處據此塗銷抵押權登記及聲請法院裁定拍賣。

### 第四章 結論與建議

#### 第一節 結論

羅馬法諺：「法律幫助勤勉人、不幫助睡眠人」，亦即法律無法幫助在權利上睡著了的人。依法賦予之權利均須及時請求，才能得到法律之保障；擔任遺產管理人，所有作為均有其法律依據。若輕率為之往往衍生後患。然遺產管理中各種不動產態樣眾多，且法律案件因人因事處理意見亦有不同。本報告中分享之案例，在於提供各機構遺產管理承辦人處理類案之參考。以期減少承辦人困頓摸索的時間，進而精進不動產處理效率。

## 第二節 建議

不動產業務甚為繁雜，初任是項業務之承辦人往往耗費許多時間在摸索其中脈絡。儘管輔導會已就相關業務訂定作業規則，且經由業務輔訪及工作講習等時機指導各機構承辦人員。然各種不動產處理態樣不一而足，實難僅憑幾紙作業規則即可處理所有狀況。亦常見輔導會服務照顧處遺產管理科業參，花費許多時間在回覆各機構同仁的電話諮詢。筆者試想，輔導會若能建立一套適用於辦理單身亡故榮民遺產業務之「經驗共享動態資料庫」，做為執行業務的參考依據；輔之以常用通訊軟體建立群組，做為所有承辦人員之通報及討論的平台，相信可以大幅提昇各機構是項業務之執行效率。

如欲建置是類資料庫，建議可參考行政院公共工程委員會官網-服務園區-便民服務專區之架構，將「法令規章」、「常見問答」、「常用文件表格下載專區」、「行政業務網-遺產管理系統操作說明」等資料分類建置。俾便各機構承辦人查詢使用。

然此一龐大工程，若寄望少數人獨立完成，無異緣木求魚。實因自輔導會服務照顧處遺產管理科各業參，至各機構遺產管理承辦人員，自身的業務重擔多已瀕於臨界，無暇它顧。其實目前輔導會各所屬機構中，對不動產管理業務具有豐富經驗之先進大有人在。若能集眾人之力，分享各自的工作經驗，將眾多資訊予以系統化分類，共同建立經營「經驗共享動態資料庫」，則此一建議或許就不再是遙不可及的夢想。

## 參考文獻

### 一、 相關法規

1. 民法
2. 土地法
3. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例
4. 退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法
5. 退除役官兵死亡無人繼承遺產管理作業程序
6. 退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定

### 二、 網站資料

1. 註 a：程立民-單身亡故榮民遺產管理實務問題——以退輔會與其他遺產管理人職務競合為例
2. 註 b：天秤座法律事務所—法律知識庫-不動產涉訟-無權占用法律問題