

臺灣屏東地方法院民事判決

115年度潮簡字第196號

原告 吳進玉

訴訟代理人 曾子嘉律師

被告 屏東縣內埔鄉長生老人促進會

法定代理人 鍾琇瑜

訴訟代理人 林福容律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖所示編號1427(1)、面積273 平方公尺之土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）13,526元，及自114年10月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自114年9月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告466元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十一，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一、二、三項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，依序以382,200元、13,526元、按月以466元為原告預供擔保，或將請求標的物提存後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告之父吳明基於88年間將其所有坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱1427土地）如附圖所示編號1427(1)、面積273平方公尺之土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路000號房屋（下稱系爭房屋）（以下合稱系爭房地）無償借予被告使用，約定使用

期限8年而成立定期使用借貸契約，詎被告於期滿後繼續無權占用系爭房地迄今，吳明基業已於112年3月間將系爭房地贈與原告，為此請求被告應將系爭房地騰空遷讓返還與原告，並給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖所示編號1427(1)面積273平方公尺及門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路000號房屋（內埔鄉美和段907建號）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）280,000元，及自本民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自民國114年9月起至騰空遷讓返還第一項房屋土地之日止，按月給付原告10,000元。

二、被告則以：系爭房屋係由被告向會員募捐資金後出資起造，吳明基僅出借土地，且未約定使用期限等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地原為吳明基所有，嗣於112年3月30日以贈與為原因移轉登記予原告，系爭房屋之房屋稅納稅義務人亦變更登記為原告，系爭房屋占用系爭土地如附圖編號1427(1)所示面積273平方公尺之土地，門牌號碼為屏東縣○○鄉○○村○○路000號，原為未保存登記房屋，原告於本件訴訟繫屬中辦理第一次保存登記，登記為屏東縣○○鄉○○段000○號（本院卷一第317頁）等情，業經原告提出土地及建物登記第一類謄本、房屋稅籍證明書等件為證，並經本院會同屏東縣潮州地政事務所測量人員履勘現場屬實，有勘驗筆錄、現場照片、土地複丈成果圖在卷可查，堪信為真實。

四、法院之判斷

(一)、因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。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。前項行為，應以書面為之，民法第759條、第758條定有明文。按因自己出資而建築之房屋，

不待登記即原始取得其所有權，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關，亦與因法律行為而取得者，須依民法第758條規定經登記始取得其所有權者不同（最高法院85年度台上字100號判決參照）。又未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人或納稅義務人名義誰屬無涉（最高法院85年度台上字第247號、98年度台上字第1188號判決意旨參照）。未保存登記不動產之受讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權（最高法院80年度台上字第2516號判決意旨參照）。未辦保存登記之建築物事實上處分權之讓與，除有讓與合意外，並須實際交付占有予受讓人，受讓人始取得事實上之處分權，而發生移轉之效力（最高法院69年度台上字第851號判決意旨參照）。另按房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院70年台上字第3760號判決意旨參照）。稅捐機關有關未辦建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料，所記載之納稅義務人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕認其為房屋所有權人（最高法院111年度台上字第502號判決意旨參照）。系爭房屋原為未辦理所有權第一次登記之建物，業如前述，依前揭說明，系爭房屋之所有權應歸屬於出資興建之原始建築人，合先敘明。

（二）、原告請求返還房屋：

當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟法如係原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其舉證尚有疵累，亦應駁回原告之訴。原告主張系爭房屋係由眾人樂捐資金贈與吳明基起造而成，目的係為了將系爭房地出借與被告使用8年等語，惟為被告所否認，抗辯系爭房屋係由被告出資興建並取得所有權。經查：

1.被告之前身為「美和社區長壽俱樂部」，嗣改為「長生老人

促進會籌備會」，於88年1月23日舉辦「長生老人促進會」成立大會，會址初設於內埔鄉美和村忠英路84號庭院（由第一屆常務理事即訴外人郭壬郎借用），並取得屏東縣政府88年2月24日八八屏府社政字第28705號立案證書、93年2月26日屏府社政補字第000000000號立案證書，為非營利社團法人，第一、二屆理事長為曾鞠亮等節，有被告之成立登記資料、成立大會紀錄等件在卷可稽，另有系爭房屋外牆上所鑲「長生老人促進會沿革略記」石匾（下稱系爭石匾）照片在卷足憑（本院卷一第141頁），並為兩造所不爭，堪信為真實。系爭石匾記載略以：被告係由美和村長壽俱樂部擴大改組，87年12月16日奉屏府政字第219015號准予立案後，於88年1月23日召開首次會員大會，通過章程並票選首屆理監事，4年間暫借郭壬郎先生之住宅為會館，今蒙吳明基理事提供76坪土地，大家踴躍樂捐公開招標，得以完成美輪美奐之新會館（即系爭房屋），石匾所載日期為「91年12月吉日」等語。而系爭房屋係於91年8月26日由內埔鄉公所發給建築許可證，91年9月11日取得自用農舍使用執照，起造人為吳明基等情，亦有建築執照申請書、使用執照等在卷為證（本院卷一第203、233頁）。是被告於88年1月23日成立後，由吳明基任起造人，以自用農舍之名義興建系爭房屋於吳明基提供之1427土地上，於91年8月26日取得建築許可，於同年9月11日取得使用執照，並於同年12月間於外牆懸掛系爭石匾，此後均作為被告之會館等情，應堪認定。

- 2.原告雖聲請證人吳明基到庭證稱：當時政府沒有補助，因為老人會沒有成立，當初民意代表鍾賢榮、村長曾鞠亮這些人說我那邊是很適合的地點，要興建老人會，那時候是農地，如果要蓋房子必須要製圖去申請農舍，要我自己才能申請得過，變成我是發起人，當時代表、村長那些人跟我約定房屋蓋好八年之後土地就會還我，房屋會給我，老人會要負責繳水電費、房屋稅，因為我沒跟老人會收租金，村長曾鞠亮主動跟我說使用八年，但是八年期限一到，曾鞠亮又說要再用

七年，曾鞠亮是第一屆的理事長，任期是兩年，我有提議變成三年，曾鞠亮又再連任一次，我當時認為跟曾鞠亮說好，就是跟老人會約定好，老人會沒有表決過這件事，因為蓋好之後才組織、申請老人會。房子蓋好就交給老人會使用，房屋登記是我的名字，當然是我的等語。惟吳明基亦證稱：系爭房屋之募款至興建動工大約一年多，大概半年完成，是在老人會成立之後開始募款，募得60幾萬元，我出資52,000元，建照是退休鄉長曾昭仁跟我一起去申請，申請書是他寫的，由曾昭仁負責保管募款，也由他付款、使用，興建房屋時我沒有負責事務，有跟退休鄉長一起去申請執照、驗收，施工廠商是鄉長他們決定的，我沒有理這些事情等語明確（本院卷一第381-386頁）。

3. 依吳明基證述之時序，開始募款興建會館至系爭房屋落成時間不超過2年6月，恰與被告88年1月成立後先設址於郭壬郎之住宅，後續始進行新會館之募款，91年9月完成系爭房屋等時間大致相符，且依系爭石匾所載內容，眾人樂捐款項之目的係興建被告之新會館，所募得資金非交由吳明基保管、使用，施工廠商亦非由吳明基決定，堪認捐款人捐款之對象應為被告（即老人會）而非吳明基，吳明基係出具名義，為系爭房屋申請合法使用執照擔任起造人。被告募得之款項及其後轉化成之系爭房屋，應均屬於被告之財產，此與被告103年12月31日之財產目錄仍將會館1棟列入（本院卷二第111頁），另105年移交清冊亦載明「會館一棟及內部設備（建會館使用地與地主吳明基總務訂立契約）」（本院卷一第457頁）互核相符，是被告抗辯系爭房屋係被告出資興建，被告為所有權人乙節，並非無據。至證人吳明基證稱系爭房屋為其所有云云，無非係證人主觀認知，與其親見親聞之經過無關，自不能以此作為有利原告之認定。系爭房屋為被告出資興建而為被告所有，原告亦未自被告處取得系爭房屋之占有交付而移轉系爭房屋之事實上處分權。原告依所有權人之返還請求權，請求被告遷讓房屋，自屬無據。

01 (三)、原告請求返還土地：

02 1.系爭房屋為被告所有，業如前述，惟就系爭房屋占有系爭土
03 地之正當權源部分，被告雖抗辯係基於與吳明基間就系爭土
04 地成立無償、無期限之使用借貸契約云云，為原告所否認。
05 查系爭石匾僅記載「吳明基理事提供76坪土地」、前開105
06 年財產移交清冊記載「會館一棟及內部設備（建會館使用地
07 與地主吳明基總務訂立契約）」；而吳明基於105年、106年
08 出具予被告之同意書，105年部分記載同意被告使用位於內
09 埔鄉美和海平路161號之「房舍」作為活動之用；106年則記
10 載同意將坐落內埔鄉美和海平路161號"地目"提供作為被告
11 會館等語（本院卷一第407、409頁），亦均未提及無償乙
12 事，被告又未能提出事後會員大會通過之議案內容，本院無
13 從以此遽為判斷係無償之使用借貸契約。

14 2.本院審酌即使是第一屆常務理事郭壬郎，亦僅明文約定「無
15 條件借用」場所作為會館「2年」（本院卷一第72頁）；本
16 件被告自承從未給付土地租金，縱然吳明基參與會務運作，
17 亦難想像其會同意將系爭土地無償、無限期出借予被告使用
18 至系爭房屋不堪使用為止，是原告主張吳明基與被告理事長
19 曾鞠亮約定，由吳明基提供土地興建房屋，於約定期限屆至
20 後，系爭房屋則移轉歸吳明基取得，使成為有償之基地租賃
21 契約（下稱系爭有償契約），較符合一般社會經驗與社會常
22 情，應為可採。

23 3.依證人吳明基所言，與其約定使用期限者為第一、二屆理事
24 長曾鞠亮，且此約定並未經會員大會議決（本院卷一第38
25 4、386頁），與系爭石匾上記載曾鞠亮之任期相符，兩造就
26 系爭有償契約並未經被告會員大會議決乙節，亦未提出爭
27 執，堪認證人吳明基所為此部分證述可採。依被告第一屆會
28 員大會通過之組織章程第13條第6項、第24條約定，財產之
29 處分應以會員大會過半數出席、出席人數三分之二以上同意
30 為之（本院卷一第83、85-86頁），且吳明基自第一屆即當
31 選理事，至113年時仍擔任監事，自始、長期參與會務（本

院卷一第67頁），難認其對於章程之規定毫無所悉。吳明基與曾鞠亮之約定（由吳明基提供土地興建會館，約定期間完成後房屋即歸吳明基取得）涉及被告財產之處分，於會員大會議決通過前，難認已對被告發生契約之拘束力，被告既否認成立系爭有償契約，堪認並未事後追認、且拒絕承認曾鞠亮代理被告所為系爭有償契約之效力。

- 4.被告既未能證明與吳明基間成立無償之使用借貸契約，復拒絕承認與吳明基之間作成系爭有償契約，系爭房屋自亦失去坐落於系爭土地之權源，原告為系爭土地所有權人，其依所有權人之所有物返還請求權，請求被告返還系爭房屋所坐落之土地（即附圖編號1427(1)所示面積273 平方公尺部分土地），即屬有據，應予准許。

(四)、相當於租金之不當得利：

- 1.另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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條第1 項、第181 條各有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。被告之地上物（系爭房屋）無權占有1427土地如附圖編號1427(1)所示部分，業經本院認定如前，堪認被告受有物之使用利益，因此致原告受有損害，然物之使用性質不能返還，而使用他人之物，依常情當須支付一定之對價，是以相當於租金之利益為計算被告所受之利益及原告所受之損害，應屬合理，原告依民法第179 條規定，請求被告給付自112年4月1日起至114年8月31日止相當於租金之不當得利，並自114年9月起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，亦屬有據。
- 2.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 項定有明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦定有明

01 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規
02 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機
03 關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148 條規
04 定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土地所有權
05 人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
06 價，平均地權條例第16條前段亦有明文。此外，基地租金之
07 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
08 工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益
09 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上
10 字第3071號裁判意旨參照）。被告就原告主張所受相當於租
11 金之不當得利金額與計算方式均有爭執，本院審酌系爭土地
12 坐落位置、繁榮程度、經濟用途等因素，認原告主張按系爭
13 土地當年度每平方公尺申報地價年息之8%計算相當於租金
14 之利益，尚屬適當。查1427土地自原告取得所有權迄今。申
15 報地價均為256元/平方公尺，是原告請求被告給付自112年4
16 月1日起至114年8月31日止，相當於租金之不當得利13,526
17 元（計算式： $256\text{元}/\text{m}^2 \times 273\text{m}^2 \times 8\% \times (2 + 153/365) = 13,526$
18 元，元以下四捨五入），暨自114年9月1日起按月給付原告4
19 66元，為有理由，逾此範圍尚屬過高。

20 (五)、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
21 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
22 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；給付無確定期
23 限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自
24 受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或
25 依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告
26 有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條
27 第2項分別定有明文。本件原告請求被告給付不當得利，係
28 以支付金錢為標的，是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達
29 翌日即如主文所示日期起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息，為有理由，應予准許。

31 五、據上論結，系爭房屋為被告所有，原告依民法第470條第1、

01 2項、第767條第1項規定請求被告遷讓返還系爭房屋為無理
02 由；惟系爭房屋無占有系爭土地之權源，是原告依民法第76
03 7條第1項規定請求被告返還系爭土地，並給付如主文所示相
04 當於租金之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍則無
05 理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

08 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
09 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
10 應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，
11 依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。並依兩
12 造勝敗比例命分別負擔訴訟費用，暨自判決確定翌日起，加
13 給按法定利率計算之利息，附此敘明。

14 八、據上論結，原告之訴為部分有理由，部分無理由，爰判決如
15 主文。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
17 潮州簡易庭 法 官 麥元馨

18 以上正本係照原本作成。

19 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
20 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（
21 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
22 一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
24 書記官 林語柔