

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第810號

原告 簡銀

訴訟代理人 黃英傑律師

被告 林利松

葉敏秀

共同

訴訟代理人 許照生律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林利松應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告林利松應給付原告新臺幣44,237元，及自民國113年6月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告林利松應自民國113年6月20日起至騰空遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣2,304元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告林利松負擔2分之1，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行；但被告林利松如以新臺幣107,800元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行；但被告林利松如以新臺幣44,237元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項得假執行；但被告林利松如就到期部分按月以新臺幣2,304元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 一、原告主張：原告為門牌號碼高雄市大樹區九曲路135房屋
03 （下稱系爭房屋）之所有權人，被告林利松前於民國110年
04 間向原告提起請求所有權移轉登記之訴，本院以110年度橋
05 簡字第738號判決（下稱前案判決）林利松敗訴，前案判決
06 並於111年5月3日確定。是被告於111年5月3日起，即無占有
07 使用之權源，卻均居住在系爭房屋內，原告曾數度催告被告
08 遷出系爭房屋，被告仍置之不理，爰依民法第767條第1項、
09 第470條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及依不當得
10 利之法律關係，請求被告連帶給付自111年5月3日起至112年
11 11月30日止，共計19個月之相當於租金之不當得利，以每月
12 新臺幣（下同）15,000元計算，共285,000元，及請求被告
13 連帶自起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋
14 之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,000元等語。並
15 聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應
16 連帶給付原告285,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
17 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應連帶自起
18 訴狀繕本送達之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日
19 止，按月給付原告15,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執
20 行。

21 二、被告則以：訴外人林吳物即林利松之母於83年8月26日以買
22 賣為原因將系爭房屋之所有權各移轉2分之1予原告及林利
23 松，林利松又於84年1月20日以買賣為原因將其就系爭房屋
24 之應有部分移轉登記予原告，原告現為系爭房屋之所有權
25 人。惟林利松自83年8月26日起迄今均持續居住在系爭房屋
26 內，原告於84年1月20日取得系爭房屋之完整所有權後，未
27 請求林利松遷出系爭房屋，可知原告與林利松間，應存有使
28 用借貸關係（下稱系爭使用借貸契約），原告不得依民法第
29 767條第1項規定請求林利松遷讓返還系爭房屋。系爭使用借
30 貸契約之目的應係供林利松或林吳物居住在系爭房屋內至林
31 利松或林吳物過世，林利松及林吳物現仍健在，是系爭使用

01 借貸契約之目的既尚未完成，林利松自有使用系爭房屋之占
02 有權源。且原告於84年1月20日即取得系爭房屋之全部所有
03 權，距原告提起本件訴訟時，已將近20年，原告請求林利松
04 遷讓返還系爭房屋，應屬權利濫用之行為。故原告請求林利
05 松遷讓系爭房屋，自無理由。又原告與林利松間存有系爭使
06 用借貸契約，原告自不得依不當得利之法律關係請求林利松
07 給付相當於租金之不當得利。另葉敏秀並未居住在系爭房屋
08 內，是原告亦不得依民法第767條第1項規定及不當得利之法
09 律關係，請求葉敏秀遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之
10 不當得利等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
11 受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。

16 (二)原告為系爭房屋之所有權人，林利松現仍占有系爭房屋：
17 經查，林吳物於83年8月26日以買賣為原因將系爭房屋之所
18 有權各移轉2分之1予原告及林利松，林利松再於84年1月20
19 日以買賣為原因將其就系爭房屋之應有部分移轉登記予原告
20 等節，有前案判決及系爭房屋之所有權狀1份在卷可佐（見
21 本院卷第11、15至19頁），及林利松迄今均持續居住在系爭
22 房屋內等情，均為被告所不爭執（見本院卷第95、142
23 頁），是原告自84年1月20日即取得系爭房屋之全部所有
24 權，且林利松現仍占有系爭房屋之事實，應堪認定。

25 (三)葉敏秀並未占有系爭房屋：

26 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
27 則有民事訴訟法第277條前段可資參照。而民事訴訟如係由
28 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
29 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
30 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
31 求，此為舉證責任分配原則之理。是原告起訴主張權利受侵

01 害，應就受侵害事實負舉證責任，倘未能舉證，仍不得僅憑
02 原告單方主張即令被告負侵權行為損害賠償之責。

03 2.原告主張葉敏秀亦有占有使用系爭房屋，惟為被告所否認，
04 是依上開說明，自應由原告就此部分之事實負舉證責任。原
05 告就其主張之事實，僅提出系爭房屋全戶戶籍資料1份為證
06 （見限閱卷）。惟依該戶籍資料，僅能認定葉敏秀現仍設籍
07 於系爭房屋，尚不能以此認定葉敏秀有何占有、使用系爭房
08 屋之事實。又參酌證人林鳳春即林利松之姐及林吳物證稱：
09 現在是林吳物、林利松及林宏修居住在系爭房屋內，葉敏秀
10 已經搬走等語（見本院卷第163、167頁），可認葉敏秀現應
11 未居住在系爭房屋內。是原告迄至本件言詞辯論終結前，均
12 未提出葉敏秀有占有、使用系爭房屋之相關證據以實其說，
13 尚難認葉敏秀有何占有系爭房屋之情事存在。故原告請求依
14 民法第767條第1項、第470條規定及不當得利之法律關係，
15 請求葉敏秀遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得
16 利，應屬無據。

17 (四)原告與林利松間存有系爭使用借貸契約：

18 1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
19 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。
20 2.經查，就原告與林利松就系爭房屋是否存有系爭使用借貸契
21 約等節，證人林鳳春證稱：林利松將系爭房屋之應有部份移
22 轉登記給原告前，是我跟父母及兄弟姐妹，包含林利松居住
23 在系爭房屋內，林利松將系爭房屋之應有部份移轉登記給原
24 告後，林利松還是繼續住在系爭房屋內，原告沒有特別說
25 是否繼續要讓林利松住在裡面，林利松沒有給付租金給原告等
26 語（見本院卷第162、163頁）。證人林吳物證稱：林利松將
27 系爭房屋之應有部份移轉登記給原告前，是我跟我的丈夫與
28 子女在居住，林利松將系爭房屋之應有部份移轉登記給原告
29 後，原告沒有說是否要讓林利松繼續住在系爭房屋內，但林
30 利松實際上是繼續居在住系爭房屋內等語（見本院卷第167
31 頁）。是依證人上開所述，可知林利松於移轉登記系爭房屋

01 之應有部分予原告前即已居住在系爭房屋內，嗣原告取得系
02 爭房屋之全部所有權後，仍持續讓林利松居住在系爭房屋
03 內，且未向林利松收取任何對價。本院審酌原告為林利松之
04 弟媳（見本院卷第17頁），原告於83年8月26日取得系爭房
05 屋應有部分2分之1時，林利松即已居住在系爭房屋內，而原
06 告於84年1月20日取得系爭房屋之全部所有權後，亦持續讓
07 林利松居住系爭房屋，而未要求林利松遷出，或向林利松請
08 求給付租金等使用系爭房屋之對價，是原告應係基於其與林
09 利松間之姻親情誼，無償借用系爭房屋予林利松居住。又參
10 酌原告於前案判決中陳稱：林利松在84年1月間將系爭房屋
11 之應有部分賣給我，因我同意林吉助即林利松之父居住在系
12 爭房屋中，所以也同意讓其家人即林利松繼續同住等語（見
13 本院卷第16頁），足見原告確有同意林利松繼續居住在系爭
14 房屋內，且原告亦未向其收取使用系爭房屋之對價，故兩造
15 間就系爭房屋應存有系爭使用借貸契約。是被告抗辯原告與
16 林利松於83年8月26日成立系爭使用借貸契約，應屬可採。
17 原告雖主張原告與林利松間未存有系爭使用借貸契約，惟未
18 提出相關證據，是原告之主張，並無理由。

19 (五)林利松占有系爭房屋無合法權限，原告請求林利松返還系爭
20 房屋，為有理由：

- 21 1.按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
22 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
23 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
24 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
25 與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第1項、第2項分
26 別定有明文。
- 27 2.經查，就原告與林利松有無約定系爭使用借貸契約之期限等
28 情，證人林鳳春證稱：原告與林利松沒有約定什麼時候要把
29 系爭房屋返還給林利松等語（見本院卷第163頁），足認原告
30 與林利松就系爭使用借貸契約並未定有期限，亦無法依借貸
31 之目的定其期限，則依上開說明，貸與人即原告自得隨時請

01 求林利松返還系爭房屋。原告雖主張系爭使用借貸契約已轉
02 為定期契約且所定期限已屆滿，惟未提出相關證據作為佐
03 證，是其主張尚不可採。又原告於110年6月19日即已寄發存
04 證信函予林利松，要求林利松於110年7月18日前遷出系爭房
05 屋，有存證信函1份在卷可稽（見本院卷第21頁）。且證人
06 林吳物證稱：原告大概是在2年前就有趕我們走，不讓我跟
07 林利松繼續居住等語（見本院卷第168頁），可認原告已有
08 向林利松為終止系爭使用借貸契約之意思表示，則系爭使用
09 借貸契約應已於110年7月18日終止。是林利松自該時起，就
10 系爭房屋即已無合法使用權源而成為無權占有人，自應返還
11 系爭房屋予原告。

12 3. 至被告雖抗辯系爭房屋之使用目的是要提供林利松或林吳物
13 在世時使用，現林利松及林吳物均健在，故原告不得請求林
14 利松返還系爭房屋，且原告提起本件訴訟係權利濫用等語。
15 惟被告就系爭使用借貸契約之使用目的係為供林利松或林吳
16 物在世時使用、居住等節，迄至本件言詞辯論終結前，均未
17 提出相關具體證據以實其說，是被告所辯，不足為採。又原
18 告先前係因系爭使用借貸契約而讓林利松繼續居住在系爭房
19 屋內，原告嗣欲終止系爭使用借貸契約，請求林利松遷讓系
20 爭房屋，合於民法第470條第2項之規定，應屬權利之正當行
21 使，尚不能以此遽認原告請求林利松遷讓返還系爭房屋有何
22 權利濫用之情事，是被告此部分所辯，亦不可採。

23 (六)原告得請求林利松給付相當於租金之不當得利：

24 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
26 額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有
27 他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
28 念。經查，系爭使用借貸契約於110年7月18日終止，林利松
29 自該時起即無占有之權源，林利松無權占用系爭房屋迄今，
30 妨害原告對系爭房屋之使用收益致受有相當於租金之損害，
31 則原告請求林利松給付自前案判決確定時即111年5月3日起

01 至112年11月30日止之相當於租金之不當得利，及請求林利
02 松自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告
03 之日止，按月給付相當於租金之不當得利，核屬有據。

04 2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
05 價年息百分之10為限，土地法第97條亦設有明文。所謂土地
06 及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額
07 依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額
08 而定。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所
09 有權人依該法規定所申報之地價。

10 3.經查，系爭房屋111年度房屋課稅現值為107,800元，有房屋
11 稅111年房屋稅繳款書1份在卷可憑（見本院卷第13頁），系
12 爭土地於111年1月之申報地價與112年1月相同，為每平方公
13 尺5,200元，有系爭房屋建物登記第一類謄本及系爭土地地
14 價查詢資料各1份附卷可參（見本院卷第203頁、第273
15 頁），是起訴時系爭房屋所坐落土地之申報地價總價為287,
16 196元【計算式： $5,200 \times 55.23 = 287,196$ ，小數點以下四捨
17 五入，下同】。承上，系爭房屋及所占用之土地申報地價總
18 價合計為394,996元【計算式： $107,800 + 287,196 = 394,99$
19 6】。參以林利松占用系爭房屋之目的僅係供己居住使用，
20 並未供商業使用，且系爭房屋坐落地點周遭有飲食店、便利
21 商店、車站等，生活機能堪稱便利，有GOOGLE地圖2份附卷
22 可參（見本院卷第79至81頁）。本院認以林利松占用部分之
23 系爭房屋及其基地之申報總價額以年息7%計算林利松無權
24 占用之不當得利金額，應屬適當，則林利松占用系爭房屋每
25 月相當於租金之不當得利金額為2,304元【計算式： $394,996$
26 $\times 7\% \div 12 = 2,304$ 】。從而，原告得請求之不當得利之價額，
27 應為自111年5月3日起至112年11月30日止，共計576日之不
28 當得利44,237元【計算式： $2,304 \div 30 \times 576 = 44,237$ 】，及自
29 起訴狀繕本送達林利松翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
30 按月給付2,304元，逾此範圍，則不應准許。原告主張按月
31 以15,000元計算，為無可採。

01 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求林利松應
02 將門牌號碼系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並請求林利松給
03 付44,237元，及自起訴狀繕本送達林利松翌日即113年6月20
04 日（見本院卷第61頁之送達證書）起至清償日止，按週年利
05 率5%計算之利息，及自113年6月20日至騰空遷讓返還系爭
06 房屋予原告之日止，按月給付2,304元，為有理由，應予准
07 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

08 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，適
09 用簡易程序所為林利松敗訴之判決，依同法第389條第1項第
10 3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保，請
11 准宣告假執行，然此僅促動本院為此職權之行使，爰不另為
12 准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依林利松聲請宣
13 告其如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分既
14 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

15 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
16 本院斟酌後，認均不足影響本判決之結果，爰不再逐一詳予
17 論駁，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

20 橋頭簡易庭 法 官 張淨秀

21 得上訴