

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1290號

原告 林柏村
訴訟代理人 許立功律師
複代理人 蕭凡森律師
被告 林鎡喻
蕭明仕
蕭宇惠
蕭宇恩

上四人共同

訴訟代理人 陳隆律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月21日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用（除原告減縮部分外）由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第2項、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：1.被告林鎡喻、蕭明仕、蕭宇惠、蕭宇恩（以下合稱被告，個別被告逕以姓名稱之）應將門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○街000巷00號房屋遷讓返還予原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）13萬6,694元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；及自民國113年8月21日起至被告返還土地之日止，按月於每月1日給付5萬元。3.願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中，最

01 後變更如以下聲明所示（本院卷第161頁），核與上開規定
02 並無不合，應予准許。

03 乙、實體事項：

04 壹、原告主張：

05 一、被告林鎡喻與原告為姊弟關係，彰化縣○○鄉○○段0000○
06 號房屋（門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○街000巷00號，
07 下稱系爭房屋）原為訴外人即兩造母親許月香所有，許月香
08 長期與原告同住其中，於111年5月間被告4人強行搬入系爭
09 房屋，並表達係暫時借住。嗣許月香於112年7月4日與原告
10 簽立贈與契約書並公證，將系爭房屋贈與原告，且於113年5
11 月13日將系爭房屋移轉登記予原告，被告竟仍拒絕搬離，直
12 至113年9月29日始搬離系爭房屋，但迄今仍遺留私人物品未
13 清除。爰依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋騰
14 空並返還予原告。

15 二、被告無權占用系爭房屋1樓之辦公區、廚房及2樓之2間女孩
16 房，共計約33坪之區域（下稱系爭占用區域），致原告受有
17 相當於房屋租金之損害，原告另得依民法第179條規定，以
18 系爭房屋附近每月租金25,000元之租屋行情，請求被告給付
19 自113年6月1日起至本件訴訟繫屬前一日即同年8月21日止共
20 計82日之不當得利68,306元及其法定遲延利息；暨自113年8
21 月22日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付不當得利2
22 5,000元。

23 三、並聲明：

24 (一)、被告應將系爭房屋騰空並返還予原告。

25 (二)、被告應給付原告68,306元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
26 償日止按年息百分之5計算之利息；暨自113年8月22日起至
27 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元。

28 貳、被告共同答辯：

29 一、系爭房屋及其坐落之基地（下合稱系爭房地），本為被告林
30 鎡喻出資購買、興建並借名登記於許月香名下，而供包括兩
31 造父母、被告及原告家人等全家人居住使用，許月香並曾簽

01 發2,000萬元本票1紙（下稱2,000萬元本票）予被告林鎡喻
02 收執，擔保若未能將系爭房地返還被告林鎡喻時，應返還2,
03 000萬元予被告林鎡喻。於113年3月間，原告以節省日後移
04 轉稅金為由，要求許月香在200萬元之免稅額度內，將系爭
05 房地陸續移轉登記予原告，許月香遂同意將所有權狀與印鑑
06 章交予原告辦理上開事宜。不料，許月香於113年6月間發現
07 原告已擅自將系爭房地全部移轉登記於原告名下，遂以存證
08 信函對原告為撤銷贈與系爭房地及移轉所有權之意思表示，
09 並向本院聲請假處分，禁止原告處分系爭房地。因被告與許
10 月香間存有上開2,000萬元本票糾紛，原告拉攏許月香撤回
11 前開假處分，被告為免母親許月香為難，已於113年9月29日
12 自行遷離系爭房屋且將私人物品均搬走，已無占用系爭房
13 屋，原告請求均無理由等語。

14 二、答辯聲明：原告之訴駁回。

15 參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（本院卷第106頁，
16 本院依判決格式及兩造真意調整文字）：

17 一、兩造不爭執事項（此部分並有相關證據資料在卷可稽，堪信
18 屬實）：

19 (一)、原告於113年5月13日因贈與而登記取得系爭房屋之所有權。

20 (二)、被告於113年9月29日以後業已搬離系爭房屋。

21 (三)、除原證4即租屋網站廣告頁面外，兩造所提證物形式上均為
22 真正。

23 二、兩造爭執事項：

24 (一)、原告請求被告騰空（原文字為遷讓，本院依原告最後變更之
25 聲明調整文字）系爭房屋並返還原告，是否有理由？

26 (二)、原告請求被告給付相當於租金之不當得利是否有理由？如有
27 理由，其金額應為多少？

28 肆、本院之判斷：

29 一、除上開兩造不爭執事項外，被告林鎡喻與原告為姊弟關係，
30 系爭房屋原登記所有權人為兩造母親許月香，於被告113年9
31 月29日搬離系爭房屋前，許月香及兩造家人（包括原告夫妻

01 及其小孩)均居住於系爭房屋等情，亦為兩造所不爭執，並
02 有系爭房屋建物所有權狀影本、房屋稅籍證明書在卷可稽
03 (本院卷第33-35頁)，亦堪信屬實。

04 二、原告請求被告騰空系爭房屋並返還原告，應認無理由：

05 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
06 民法第767條第1項前段定有明文。當事人主張有利於己之事
07 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦
08 有明文。故以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，如被
09 告抗辯並未占有，自應由原告就被告占有之事實，負舉證責
10 任。查原告對於被告自113年9月29日以後業已搬離系爭房屋
11 乙情並不爭執，其雖主張被告於搬離後尚有遺留私人物品未
12 清除等語。惟被告已抗辯其於搬離後，並未遺留任何私人物
13 品，則依上開規定及說明，自應由原告就被告現仍遺有私人
14 物品占用系爭房屋之事實負舉證之責，而原告並未能積極證
15 明被告於搬離後尚有遺留私人物品占用系爭房屋，則原告依
16 民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空返還
17 原告，自屬無據。

18 三、原告請求被告給付相當於租金之不當得利，亦應認無理由：

19 (一)、原告主張其受兩造母親許月香贈與而登記取得系爭房屋所有
20 權後，被告仍繼續居住使用系爭房屋，乃無權占有，應依民
21 法第179條規定負不當得利給付責任等語。惟對此被告已否
22 認之，並以前詞置辯。經查，被告林鎡喻與原告為姊弟關
23 係，系爭房屋原登記所有權人為兩造母親許月香，於被告11
24 3年9月29日搬離系爭房屋前，許月香及兩造家人(包括原告
25 夫妻及其小孩)均居住於系爭房屋，業據前述，足見被告本
26 係因家人同住之原因而居住使用系爭房屋，則原告主張被告
27 係於111年5月間強行搬入系爭房屋借住云云，顯與上開事證
28 及常情不符，洵無可採。

29 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
31 179條固有明文。惟行使權利，履行義務，應依誠實及信用

01 方法，民法第148條第2項亦有明文。本件姑不論被告爭執系
02 爭房地，本為被告林鎡喻出資購買、興建並借名登記於許月
03 香名下，而供包括兩造父母、被告及原告家人等全家人居住
04 使用，許月香並曾簽發2,000萬元本票1紙予被告林鎡喻收
05 執，擔保若未能將系爭房地返還被告林鎡喻時，應返還2,00
06 0萬元予被告林鎡喻，確有所提2,000萬元本票1紙在卷可
07 稽（被證2，本院卷第137頁）。被告辯稱於113年3月間，原
08 告以節省日後移轉稅金為由，要求許月香在200萬元之免稅
09 額度內，將系爭房地陸續移轉登記予原告，許月香遂同意將
10 所有權狀與印鑑章交予原告辦理上開事宜，不料，許月香於
11 113年6月間發現原告已擅將系爭房地全部移轉登記於原告名
12 下，遂以存證信函對原告為撤銷贈與系爭房地及移轉所有權
13 之意思表示，並向本院聲請假處分，禁止原告處分系爭房地
14 乙節，確有所提上開許月香寄發予原告之113年7月3日彰
15 化府前郵局第95號存證信函、本院113年度全字第293號民事
16 假處分裁定、本院113年7月31日彰院毓執全清字第126號執
17 行命令在卷可稽（被證3，本院卷第139-146頁）；且與原告
18 自己所提其與許月香間之不動產贈與契約書第2條前段約定
19 「贈與契約成立後，甲方（按即許月香）應於七年內一次或
20 陸續分次將贈與之標的物所有持分移轉登記予乙方」等語相
21 合（原證2，本院卷第25頁）。又被告辯稱因被告與許月香
22 間存有上開2,000萬元本票糾紛，原告拉攏許月香撤回前開
23 假處分，被告為免母親許月香為難，遂於113年9月29日自行
24 搬遷系爭房屋乙節，確與原告訴訟代理人自陳有於113年10
25 月4日代理許月香聲請撤回上開假處分等語大致相符（本院
26 卷第163頁）。則依上開事證資料及事實經過，堪認於許月
27 香撤回上開假處分前，被告乃沿續先前家人同住之原因而繼
28 續居住使用系爭房屋，並非無法律上原因。再原告無視其與
29 系爭房屋原登記名義人即兩造母親許月香就產權移轉曾有上
30 開爭議存在，徒以其已於113年5月13日因贈與而名義上登記
31 為系爭房屋之所有權人，即認自斯時起被告繼續使用系爭占

01 用區域屬無權占有；亦無視自己家人與母親許月香亦同住於
02 系爭房屋，起訴時卻請求被告占用系爭房屋全部之不當得
03 利，其請求核與不當得利之要件未合，亦難謂符合誠信原
04 則，亦屬無據。

05 伍、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第179條規定，
06 請求：(一)、被告應將系爭房屋騰空並返還予原告。(二)、被告
07 應給付原告68,306元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止按年息百分之5計算之利息；暨自113年8月22日起至騰空
09 返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元，均為無理由，應
10 予駁回。

11 陸、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
12 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列。

14 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
16 民事第三庭 法 官 洪堯讚

17 一、上為正本係照原本作成。

18 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
19 (須按他造當事人之人數附繕本)，如委任律師提起上訴
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程
22 度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟
23 法第441條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
25 書記官 李盈菽