

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第605號

原告 張財隆

張財堂

張庭嘉

張峻嘉

共同

訴訟代理人 陳政麟律師

被告 張財麟

訴訟代理人 張信蓉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自坐落彰化縣○○市○○○段000地號土地及其上同
段38建號（門牌彰化縣○○市○○路○段00巷0號）建物騰
空遷出返還原告。
- 二、被告應自民國113年6月13日起至騰空遷出返還前項不動產之
日止，按月給付原告張財隆、張財堂各新台幣1,494元，按
月給付原告張庭嘉、張峻嘉各新台幣747元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新台幣1,287,000元供擔保後得假執
行。但被告如以新台幣3,862,884元為原告預供擔保，得免
為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告張財堂、被告張財麟、原告張財隆及原告張庭嘉、張峻
嘉之父張財旺（已死亡）為兄弟。坐落彰化縣○○市○○○
段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段38建號即門牌

01 彰化縣○○市○○路○段00巷0號建物（下稱系爭建物）等
02 不動產（下稱系爭不動產）為原告共有，張財隆、張財堂應
03 有部分各3分之1，張庭嘉、張峻嘉應有部分各6分之1（自張
04 財旺繼承取得）。張財隆、張財堂、張財旺為照顧母親張王
05 月泡，始同意被告居住在系爭不動產，以便照顧同住之張王
06 月泡。因張王月泡已於民國94年12月5日死亡，借用期限或
07 目的應於94年12月5日屆滿或使用完畢，之後未再約定期
08 限，亦未再約定其他使用目的。原告自得依民法第470條第1
09 項、第2項規定終止兩造間就系爭土地、建物之使用借貸關
10 係。爰以本件起訴狀繕本送達被告之日，依民法第470條第1
11 項、第2項規定向被告為終止使用借貸關係之意思表示。被
12 告於終止使用借貸關係後，無權占權系爭土地、建物。爰依
13 民法第767條所有權作用，請求被告將不動產騰空遷出返還
14 原告。

15 (二)被告自本件起訴狀送達之日起因終止使用借貸關係，即屬無
16 法律上原因，而受有利益，致原告受有損害。爰依不當得利
17 之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達之翌日起，按月給
18 付原告相當租金之不當得利金額。查系爭土地於113年之申
19 報地價為新台幣(下同)565,665元（每平方公尺1,360元×41
20 5.93平方公尺，元以下四捨五入，下同），系爭建物於113
21 之現值為202,700元。依系爭土地113年之申報地價及系爭建
22 物113年之現值合計總額之10%、按原告應有部分比例計算，
23 被告應按月給付原告之金額為①張財隆、張財堂各按2,134
24 元【 $(565,665\text{元}+202,700\text{元})\times 10\%\div 12\text{月}\times \text{應有部分}1/3=2,134$
25 元】。②張庭嘉、張峻嘉各1,067元【 $(565,665\text{元}+202,700$
26 元) $\times 10\%\div 12\text{月}\times \text{應有部分}1/6=1,067$ 元】等語。並聲明：(1)如
27 主文第1項所示。(2)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至騰
28 空遷出返還系爭不動產之日止，按月給付原告張財隆、張財
29 堂各2,134元，按月給付原告張庭嘉、張峻嘉各1,067元。(3)
30 第1項聲明願供擔保請求准予宣告假執行。

31 二、被告答辯：

01 (一)被告兄弟個個把分到家產都拿了遠出家鄉奮鬥，只有被告與
02 母親住一起，原本被告房產有持分，怕被視賭如命的母親賭
03 掉，被告兄弟說怕被告持有部分房子又被母親拿去賭掉，所
04 以叫被告過戶給他們保管，被告信任兄弟，反正當時被告未
05 娶妻生子，萬一死亡，被告那份家產也是兄弟的，因此未曾
06 多想，更不知今日會無家可住。幸好被告大姊心疼被告，怕
07 被告老了無人陪，出錢給被告越南娶妻，被告媽媽晚年也靠
08 被告妻子照顧，替被告兄弟盡孝。被告兄弟缺錢時回來叫被
09 告拿被告的田地去借錢，卻沒還清，是被告夫妻賺錢省吃儉
10 用還清拿回土地。被告未曾叫兄弟寫借條及證明，被告母親
11 臨死說房子會給被告住到死，根本不知道口說無憑，一切求
12 證據。此生只願老宅讓被告住到死，被告妻子也願被告到死
13 就會搬離。被告夫妻已多年沒有工作，兄弟未曾親自當面跟
14 被告說搬離老宅之事，想必是知道愧對於被告。

15 (二)房屋本來是被告所有，因為被告取越南人為妻，被告母親怕
16 被告被騙，才將房屋以買賣方式移轉登記給原告等語。並聲
17 明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張系爭不動產為原告共有，應有部分為張財隆、張財
20 堂各3分之1，張庭嘉、張峻嘉各6分之1，系爭不動產現為被
21 告占有使用等事實，業據其提出土地登記謄本、建物登記謄
22 本、照片等為證（見本院卷第25-33、41頁），且為被告所
23 不爭執，應堪認為真實。

24 (二)被告辯稱系爭不動產原為被告所有，因怕母親賭博，始移轉
25 給兄弟保管云云，並提出建築改良物登記簿謄本為證（見本
26 院卷第147-151頁）。然此為原告所否認，被告未舉證以實
27 其說，尚無可採。被告雖另辯稱係因被告娶越南人為妻，因
28 怕被騙始移轉登記予被告兄弟云云，惟依系爭不動產登記資
29 料，系爭不動產移轉登記之日期為80年5月21日，與被告所
30 提戶籍謄本記載，被告於87年12月7日結婚（見本院卷第93
31 頁），相隔7年多，自不能認被告辦理系爭不動產移轉登記

01 與被告結婚有關。則被告既未證明其係基於通謀虛偽意思表示
02 示而移轉系爭不動產所有權，即不能認被告仍為系爭不動產
03 所有權人。

04 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按借用人
07 應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應
08 於依借貸之目的使用完畢時返還之。則為民法第470條第1項
09 前段所明定。又依借貸目的應認已使用完畢，使用借貸契約
10 因而消滅，此與具有民法第472條所列各款事由，須待貸與
11 人為終止之意思表示，始生合法終止使用借貸之情形迥異
12 (最高法院91年台上字第1926號判例意旨、76年度台上字第1
13 59號裁判意旨參照)。本件原告主張原告張財隆、張財堂
14 及張庭嘉、張峻嘉之父張財旺與被告為兄弟，張財隆、張財
15 堂、張財旺為照顧母親張王月泡，同意被告居住在系爭不動
16 產，以便照顧同住之張王月泡，張王月泡已於94年12月5日
17 死亡，借用期限及目的於94年12月5日屆滿及使用完畢等事
18 實，業據其提出戶籍謄本為證(見本院卷第39頁)。被告對
19 其原與張王月泡同住，張王月泡已於94年12月5日死亡等情
20 並不爭執，其雖辯稱張王月泡同意被告住到死云云，然此為
21 原告所否認，被告並未舉證證明原告已同意被告可住到死
22 亡，故其所辯為無可採，原告主張兩造間使用借貸之借用期
23 限屆滿及目的使用完畢，應堪採信。是依民法第470條第1項
24 前段規定及上開說明，兩造使用借貸契約已消滅，被告占有
25 系爭不動產即屬無權占有。從而，原告依民法第767條第1項
26 規定，請求被告騰空遷出返還系爭不動產，應屬有據。

27 (四)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
29 第179條定有明文。而無權占有他人土地及建物，可獲得相
30 當於租金之利益，為通常社會之觀念。本件被告無權占有原
31 告所有系爭不動產，係無法律上原因而受有相當於租金之利

01 益，致原告受有損害，故原告依不當得利之法律關係，請求
02 被告給付相當於租金之不當得利，於法有據。又按城市地方
03 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之
04 10為限。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。
05 土地法第97條第1項、第105條、第148條分別定有明文。查
06 系爭土地為鄉村區乙種建築用地，113年申報地價為每平方
07 公尺1,360元；系爭建物113年現值為202,700元，有原告所
08 提土地登記謄本、彰化縣地方稅務局113年房屋稅繳款書可
09 稽（見本院卷第25-26、35頁）。系爭不動產之總價為768,3
10 65元【 $(1,360\text{元} \times 415.93\text{平方公尺} = 565,665\text{元}) + 202,700\text{元}$
11 $= 768,365\text{元}$ 】。又系爭不動產在巷道內，鄰近彰化縣彰化市
12 彰南路五段道路，附近有住家、快官派出所、大快官藝文
13 館、快官國小，沒有商店等情，業據兩造陳述在卷（見本院
14 卷第68-89、141頁），本院斟酌後認為應以年息7%計算不當
15 得利為適當。則按原告應有部分計算，被告自起訴狀繕本送
16 達（見本院卷第53頁）翌日即113年6月13日起至返還系爭不
17 動產予原告之日止，應按月給付原告張財隆、張財堂各1,49
18 4元（ $768,365\text{元} \times 7\% \div 12\text{月} \times \text{應有部分} 1/3 = 1,494\text{元}$ ）；應按月
19 給付原告張庭嘉、張峻嘉各747元（ $768,365\text{元} \times 7\% \div 12\text{月} \times \text{應}$
20 $\text{有部分} 1/6 = 747\text{元}$ ）。

21 (五)綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條等規定，請
22 求被告自系爭不動產騰空遷出返還原告，並自113年6月13日
23 起至騰空遷出返還系爭不動產之日止，按月給付原告張財
24 隆、張財堂各1,494元，按月給付原告張庭嘉、張峻嘉各747
25 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應
26 予駁回。

27 四、原告陳明就主文第1項願供擔保聲請宣告假執行，核無不
28 合，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依職權酌定相當金額，
29 宣告被告預供擔保得免為假執行。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
31 決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

03 民事第三庭 法 官 羅秀緞

04 以上正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

08 書記官 卓俊杰