臺灣新竹地方法院民事簡易判決

110年度竹東簡字第29號

原　　告　國寶服務股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　湯順甄

原　　告　劉慶珠

共　　同

訴訟代理人　彭世芬

　　翁鵬倫律師

被　　告　吳鴻光

　　莊朝貴

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國110年9月23日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告吳鴻光、莊朝貴應自新竹縣○○鄉○○○段○○○○段○○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號A部分面積一九五平方公尺、編號B部分面積十五平方公尺之房屋遷出，並將上開房屋騰空返還予原告國寶服務股份有限公司。

被告吳鴻光應自民國一○八年十二月十日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸佰玖拾肆元。

被告莊朝貴應自民國一○九年八月二十四日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸佰玖拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告莊朝貴經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告國寶服務股份有限公司（下稱國寶公司）受限法令無法對新竹縣○○鄉○○○段○○○○段00000○000地號土地（下合稱系爭土地）辦理不動產產權登記，遂於民國100年11月15日委由當時法定代理人朱國榮經由新竹地方法院民事執行處99年度司執字第22273號強制執行事件拍賣取得系爭土地及其上如附圖所示編號A部分面積195平方公尺、編號B部分面積15平方公尺之建物（下稱系爭房屋）所有權，並經新竹地方法院排除他人之占有，點交為訴外人朱國榮所有。系爭房屋係未辦保存登記之房屋，經訴外人朱國榮取得不動產權利移轉證明書後，向當地稅捐機關查詢得知系爭房屋之稅籍編號，故訴外人朱國榮依法向稅捐機關申報契稅辦理稅籍變更。嗣後系爭土地於102年12月19日信託登記於原告國寶公司時任負責人即原告劉慶珠名下至今，而系爭房屋稅籍納稅義務人亦變更為原告國寶公司。

（二）詎被告吳鴻光竟於105至106年間侵入該建物，經原告發現並報警處理。108年10月間原告發現被告再度侵入系爭房屋，並在屋內為裝潢、居住、生活起居，做為自家住宅使用，無權占有使用系爭房屋，原告於108年12月10日再次報警處理，經新竹地方檢察署109年度偵字第5822號為不起訴處分，目前為再議中。

（三）被告吳鴻光以不明方式自他處「新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000地號」取得門牌「新竹縣○○鄉○○村0鄰○○○路00號」（下稱新珊二路31號）裝設於系爭房屋上，依本院99年度司執字第22273號拍賣公告所示，系爭房屋「使用情形」略為：「無門牌…債務人不在場，使用情形不明，而據鑑價報告記載，本件建物為廢棄之馬術俱樂部及馬房。另據債權人陳報本件…建物目前廢棄無人使用。」可知系爭房屋由訴外人朱國榮拍定買得時，並無門

牌，且依鑑價報告、債權人陳報，系爭房屋廢棄無人使用。且依「新珊二路31號」地籍圖資網路便民服務系統查詢結果，上開門牌房屋係坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000地號土地，而非系爭土地。上開門牌，應係被告吳鴻光自坐落上開264地號土地之他處房屋拆除，移花接木安裝於系爭房屋，用以魚目混珠，以遂行、掩飾被告二人無權占有系爭房屋之不法行為。被告吳鴻光拒不返還系爭房屋予原告，近日更指示被告莊朝貴無權占有使用系爭房屋，經原告於109年8月24日發現後報案。因系爭房屋為原告所有，原告自得依民法第767條、第962條、第184條第1項規定，請求被告等人遷出系爭房屋，將系爭房屋返還予原告。

（四）此外，原告因被告吳鴻光違法占用系爭房屋，而受有不能使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第184條、第179條規定，請求被告吳鴻光給付原告自報警立案之日起（即108年12月10日）至遷出返還房屋予原告之日止，相當於租金之不當得利或侵權行為損害賠償，並請求被告莊朝貴自報警立案之日起（即109年8月24日）至遷出返還房屋予原告之日止，相當於租金之不當得利或侵權行為損害賠償。其金額參照內政部不動產交易實價查詢，新竹縣寶山鄉不動產租賃於108年11月間4層樓透天厝之租金為每月26,000元，本案系爭房屋為2層樓透天厝，則依比例計算，被告吳鴻光及莊朝貴應給付原告相當於租金之不當得利或侵權行為損害賠償金額為每月13,000元。

（五）綜上，原告自得請求被告等將系爭房屋遷讓並交還予原告，及給付相當於租金之不當得利等語。並於本院聲明：1.被告等自系爭土地上如附圖所示編號A部分面積195平方公尺、編號B部分面積15平方公尺之房屋遷出，並將上開房屋騰空返還予原告。2.被告吳鴻光應自108年12月10日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告13,000元。3.被告莊朝貴應自109年8月24日起至遷讓上開房屋之日

止，按月給付原告13,000元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告莊朝貴未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、被告吳鴻光則以：

系爭房屋是我父親吳庭秀在30幾年時所蓋，38年7月登記，也有申請門牌（新珊二路31號），到103年過世後才由我1人繼承，我也有繳納相關稅收，我是合法取得。當初賣給財團時我有說房屋要留起來自己住，而且我們現在也還有住在那裡。所謂的土竹造房屋當初在我們賣給財團時還在，後來財團要蓋馬場時把它拆掉，現在右側還有明顯拆除的痕跡，所以是同一棟。被告莊朝貴吳鴻光他是我朋友，他當時沒有地方住，從前年107年開始住到今年年初去臺中工作就沒有回來，他現在也沒有住在那裡了等語。並於本院聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張系爭土地及其上系爭房屋原為訴外人朱國榮向本院民事執行處99年度司執字第22273號強制執行事件拍賣取得所有權，因系爭房屋係未辦保存登記之房屋，經訴外人朱國榮取得不動產權利移轉證明書後，依法向稅捐機關申報契稅辦理稅籍變更，嗣後系爭土地信託登記於原告劉慶珠名下，系爭房屋納稅義務人亦變更為原告國寶公司之事實，業據原告提出系爭房屋稅籍資料、本院100年11月15日新院千99司執聖字第22273號函、100年契稅繳款書、土地登記第一類謄本（見本院卷第23至34頁）等件為證，亦據本院定期履勘現場屬實，並囑託新竹縣竹東地政事務所至現場測繪，有本院勘驗筆錄及新竹縣竹東地政事務所110年2月4日東地測字第1102300078號函檢送之土地複丈成果圖（見本院卷第105頁）附卷可稽。惟被告吳鴻光以前詞置辯。是本件本院所應審究者厥為：（一）被告二人是否無權占用系爭房屋？（二）被告占用系爭房屋是否無法律上之原因受有利益致原告受有損害？（三）原告得向被告請求之金額為何？經查：

（一）關於被告二人是否無權占用系爭房屋部分：

1.被告吳鴻光主張系爭房屋係伊父親於30幾年所蓋，38年7月登記，也有申請門牌（新珊二路31號），到103年過世後才由伊1人繼承，伊也有繳納相關稅收等語，固據其提出新竹縣政府稅捐稽徵局103年6月24日新縣稅東字第1030040218號函及門牌證明書為證，惟查：

⑴系爭房屋於本院民事執行處拍賣時，經本院民事執行處於拍賣公告上記載系爭房屋使用情形為無門牌，為廢棄之馬術俱樂部及馬房，有本院99年度司執字第22273號拍賣公告可憑。

⑵又新珊二路31號門牌號碼依地籍圖資網路便民服務系統查詢結果，係坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000地號土地，並非系爭土地，此有地籍圖資網路便民服務系統查詢附卷可稽（見本院卷第119頁）。

⑶而本院向新竹縣○○○○○○○○○○路00號房屋坐落土地，經新竹縣政府稅務局函覆稱最初設籍登記相關資料已逾公文保存年限辦理銷毀，且檢送之房屋稅籍登記表、房屋平面圖及稅籍證明書，均無法證明被告吳鴻光所稱之新珊二路31號房屋係坐落在系爭土地上，此有新竹縣政府稅務局110年4月23日新縣稅東字第1100031396號函及110年4月28日新縣稅東字第1100031485號函在卷可憑（見本院卷第171至177頁）。

⑷另依新珊二路31號房屋稅籍證明書記載構造別為土竹造（純土造），與系爭房屋構造為加強磚造不同。

⑸雖被告吳鴻光又辯稱所謂的土竹造房屋當初出賣給財團時還在，後來財團要蓋買場時把它拆掉，現在右側還有明顯拆除的痕跡，所以是同一棟等語，與前揭辯稱系爭房屋為其繼承而來，顯屬無據，而不可採。而系爭土地及系爭房屋嗣經本院民事執行處強制執行拍賣，由訴外人朱國榮拍定取得，其中土地部分信託登記原告劉慶珠、由原告國寶公司取得事實上處分權，亦有土地登記謄本及房屋稅籍證

明書在卷可按。被告對於占用系爭房屋是否有合法使用權源，並未提出相關證明，原告主張被告無權占用系爭房屋、土地，自屬有據。

2.次按使用借貸，非如租賃之有民法第425條之規定，縱令被告吳鴻光將系爭房屋允許被告莊朝貴使用，被告莊朝貴要不得以被告吳鴻光與其訂有使用借貸契約，主張對現在之房地所有人即原告有使用該房地之權利（最高法院59年台上字第2490號判例可參）。換言之，使用借貸本係無償借用性質，而借貸契約亦屬債之關係，僅於當事人間有其效力，買受人並不當然繼受其前手與占有人間之使用借貸關係，占有人原則上不得執該關係主張其有使用之權利。本件被告莊朝貴占用系爭房屋，係基於被告吳鴻光同意，業經被告吳鴻光於本院自承無訛，則其二人間就系爭房屋為使用借貸契約法律關係，應無疑義。惟系爭房屋之所有權既移轉為原告所有，且前已敘明被告吳鴻光並非系爭房屋之真正所有權人，揆諸上開說明，借用人即被告莊朝貴不能以該使用借貸契約拘束原告，而對其主張有使用系爭房屋之權利，除此之外，被告莊朝貴復無其他之正當權利存在，是被告莊朝貴應屬無權占有系爭房屋，堪予認定。

3.按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條定有明文。又按請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內。貸與人係經由借用人維持其對借用物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人，借用人依其自己之使用目的而占有，則係直接占有人，並非貸與人之占有輔助人（最高法院90年度台上字第2217號裁判意旨參照）。

4.被告吳鴻光既同意被告莊朝貴占有使用系爭房屋，揆諸前揭最高法院判決意旨說明，被告吳鴻光即經由被告莊朝貴

維持其對系爭房屋之事實上管領力，而為間接占有人，被告吳鴻光則為直接占有人。茲訴外人朱國榮經由法院拍賣程序而取得系爭土地及房屋之所有權，並由原告辦畢所有權登記及變更納稅義務人。而被告二人於系爭房屋所有權變更原告後，仍繼續占有系爭房屋，屬無權占有。從而，原告國寶公司自得依上開規定，請求被告二人自系爭房屋遷出並騰空後返還原告國寶公司，即屬有理。

5.末查原告係請求被告自系爭房屋遷出，而被告劉慶珠雖為系爭土地所有權人，然非房屋所有權人或事實上處分權人，原告劉慶珠請求被告應自系爭房屋遷出，並將房屋返還原告劉慶珠，自屬無據。至本院已依民法第962條規定判決被告應自系爭房屋遷出，原告其餘依民法第767條、民法第184條第1項規定請求，本院即毋庸再行審酌。

（二）關於被告占用系爭房屋是否無法律上之原因受有利益致原告受有損害部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是占有土地或房屋所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

2.被告無權占用系爭房屋及坐落土地，依社會通常之觀念，可能獲得相當於租金之利益，致原告受有相當於租金損害，原告請求被告返還相當於租金不當得利，即屬有據。

（三）關於原告得向被告請求之金額為何部分：

原告主張被告吳鴻光自原告報警立案之日即108年12月10日起，被告莊朝貴自原告報警立案之日即109年8月24日起無權占有系爭房屋，乃獲得相當於租金之利益，且對原告而言，即受有相當於租金之損害，此有原告所提之新竹縣政府警察局竹東分局新城派出所受理刑事案件報案三聯單及受理各類案件紀錄表在卷可憑（見本院卷第41頁、第55

頁）。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百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。又原告主張系爭房屋為原證2系爭房屋稅籍證明書單記載加強磚造部分，面積為192.3平方公尺（156.8＋35.5＝192.3），現值為214,300元（157,800＋56,500＝214,300），此有原證2之新竹縣稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷足稽。以其基地即系爭土地107年1月期申報地價每平方公尺112元計算（原證5之土地登記謄本參照），系爭房屋占用系爭土地面積如附圖所示編號A面積195平方公尺、編號B面積15平方公尺，共計210平方公尺，則被告二人占有系爭房屋及土地之價值合計為237,820元（計算式：214,300+210×112=237,820）。本院審酌系爭房屋所處位置及其周遭工商業繁榮情形、被告二人占用系爭房屋非供商業用途及所受之利益程度等情，認以系爭房屋坐落基地之申報地價及系爭房屋價值合計之年息百分之7核算相當於租金之損害，較為合理。又不當得利之債，屬可分之債，如無法律上原因受有利益者有多數，自得分別請求其返還實際利得之數額。又依民法第271條規定，數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。被告因無權占有系爭房屋所生不當得利債務，屬可分之債，被告既未明示各負全部給付之責任，法律亦無應為連帶給付之規定，自應依上開規定平均分擔之。是以，原告得請求被告吳鴻光、莊朝貴給付之不當得利，應以每月694元計之（計算式如下：237,820×7% ÷12÷2＝694，小數點以下四捨五入）。原告請求被告吳鴻光給付自報警立案之日即108年12月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付694元、被告莊朝貴給付自原告報警立案之日即109年8月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付694元範圍，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告主張被告無權占有系爭房屋，依占有人物上

請求權之規定，訴請被告二人將系爭房屋騰空遷讓返還原告國寶公司，及依不當得利之法律關係，請求被告吳鴻光應自108年12月10日起至騰空遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告694元之損害金、被告莊朝貴自109年8月24日起至騰空遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告694元之損害金，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就原告部分勝訴部分，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所附麗，應併予駁回。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項、第389條第1項第3款、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　7　　日

竹東簡易庭　　法　官　邱玉汝

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　7　　日

書記官　陳筱筑