

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第116號

原告 倪昕
訴訟代理人 葉重序律師
複代理人 廖柏豪律師
訴訟代理人 賴晏緯
被告 倪正源

林彥宏

夏琮恩

兼上二人之
共同

訴訟代理人 方美芳

上列當事人間請求返還房地等事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告夏琮恩應將附表一編號1至4之房地騰空返還原告。
- 二、被告林彥宏應將附表一編號5至8之房地騰空返還原告。
- 三、被告夏琮恩應自民國113年10月1日起至返還附表一編號1至4之房地之日止，按月給付原告如附表三所示款項。
- 四、被告林彥宏應自民國113年10月1日起至返還附表一編號5至8之房地之日止，按月給付原告新臺幣28,000元。
- 五、被告方美芳應給付原告新臺幣1,718,667元，及自民國113年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 六、被告倪正源應給付原告新臺幣1,699,167元，及自民國113年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 七、原告其餘之訴駁回。
- 八、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 九、本判決第一、二項於原告分別以新臺幣639,000元、569,000元為被告夏琮恩、林彥宏供擔保後，得假執行。但被告夏琮

01 恩、林彥宏如分別以新臺幣1,916,750元、1,705,155元為原
02 告預供擔保後，得免為假執行。

03 十、本判決第五、六項於原告分別以新臺幣573,000元、567,000
04 元為被告方美芳、倪正源供擔保後，得假執行。但被告方美
05 芳、倪正源如分別以新臺幣1,718,667元、1,699,167元為原
06 告預供擔保後，得免為假執行。

07 事實及理由

08 一、原告主張：

09 (一)附表一編號1至4之房地（下稱甲房地）原為被告方美芳所
10 有，附表一編號5至8之房地（下稱乙房地）原為被告倪正源
11 所有，其等於民國108年5月20日以贈與為原因，將甲、乙房
12 地所有權移轉登記予原告。嗣原告於112年4月24日欲將甲、
13 乙房地出租時，始知悉方美芳、倪正源未經原告同意，擅自
14 出租甲、乙房地並收取租金，並於108年5月20日後仍冒名為
15 甲、乙房地之所有權人，擅自出租甲、乙房地（出租情況如
16 附表二所示），其等之出租行為，已侵害原告之所有權，且
17 均屬無法律上原因而取得應歸於原告之利益，原告自得依不
18 當得利之法律關係，請求方美芳、倪正源返還自108年5月20
19 日至113年9月30日所受之利益各新臺幣（下同）1,718,667
20 元、1,699,167元。

21 (二)又甲、乙房地現分別為夏琮恩、林彥宏無權占有中，夏琮
22 恩、林彥宏明知其等與原告間未存有租賃契約法律關係，仍
23 消極不遷讓並繼續占有使用甲、乙房地，自屬無法律上之原
24 因而受有利益，致原告就甲、乙房地之所有權能受有損害，
25 是原告得依民法第767條、第179條規定，分別請求夏琮恩、
26 林彥宏返還甲、乙房地，及請求其等自113年10月1日起至遷
27 出並返還甲、乙房地前，應分別按月給付相當於租金之不當
28 得利各30,000元、28,000元。為此，爰依民法第767條、第1
29 79條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.夏琮恩應將甲房
30 地騰空返還原告。2.林彥宏應將乙房地騰空返還原告。3.夏
31 琮恩應自113年10月1日起至返還甲房地之日止，按月給付原

01 告30,000元。4.林彥宏應自113年10月1日起至返還乙房地之
02 日止，按月給付原告28,000元。5.方美芳應給付原告1,718,
03 667元，及自民事訴之聲明變更追加聲請暨準備狀繕本送達
04 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.倪正源應
05 給付原告1,699,167元，及自民事訴之聲明變更追加聲請暨
06 準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息。7.就聲明第1、2、5、6項部分，願供擔保請准宣告假執
08 行。

09 二、被告方美芳、倪正源、夏琮恩、林彥宏則以：原告提起本件
10 訴訟，可能係遭其配偶即原告訴訟代理人賴晏緯威迫利誘所
11 致。方美芳、倪正源於30年前購買甲、乙房地時，本即有告
12 知原告將會將甲、乙房地出租予他人，嗣方美芳、倪正源於
13 108年5月20日以贈與為原因，移轉甲、乙房地之所有權登記
14 予原告時，亦有與原告口頭約定贈與之條件為原告要讓其等
15 繼續出租甲、乙房地，並可繼續收取租金至其等往生，另方
16 美芳自108年5月20日至113年9月30日於甲房地收取之租金應
17 為1,710,000元，倪正源自108年5月20日至113年9月30日於
18 乙房地收取之租金應為1,724,000元。而林彥宏係向倪正源
19 承租乙房地，對於乙房地之所有權人於108年5月20日已變更
20 為原告乙節，並不知情。又林彥宏既係向倪正源承租，自然
21 應給付租金予倪正源，本件應有買賣不破租賃原則之適用，
22 因林彥宏與原告間並無租賃關係，原告請求林彥宏搬離乙房
23 地，並給付房租予原告，均無理由等語，資為抗辯。並聲
24 明：(一)原告之訴駁回。(二)就原告聲請假執行部分，如受不利
25 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執之事項

27 (一)方美芳、倪正源為原告之父母。

28 (二)甲、乙房地均為原告所有，其中甲房地為方美芳於108年5月
29 20日以贈與為原因移轉予原告，乙房地則為倪正源於108年5
30 月20日以贈與為原因移轉予原告。

31 (三)方美芳、倪正源前對原告提起返還贈與物訴訟，依民法第41

01 2條第1項、第416條第1項第2款、第419條第2項規定，請求
02 塗銷其等贈與甲、乙房地予原告之登記，經本院112年度訴
03 字第539號判決方美芳、倪正源之訴駁回（下稱另案）。

04 (四)方美芳將甲房地出租予訴外人嚴正茜，租期為107年11月1日
05 至111年10月31日（審重訴卷第35頁至第45頁），每月租金
06 為26,000元，均由方美芳收取，該租賃契約已於111年10月3
07 1日租期屆至。

08 (五)方美芳將甲房地出租予夏琮恩，租期為自111年11月1日起至
09 118年10月31日（院卷第65頁至第67頁），前3年（111年11
10 月1日至115年10月31日）每月租金為28,000元，後3年（115
11 年11月1日至118年10月31日）每月租金為30,000元，租金均
12 由方美芳收取。

13 (六)倪正源將乙房地出租予訴外人林崇富，租期為108年4月1日
14 至111年3月31日（審重訴卷第47頁至第53頁），每月租金為
15 25,000元，租金由倪正源收取。

16 (七)倪正源將乙房地出租予林彥宏，租期為111年4月1日至119年
17 3月31日，前3年(113年4月1日至116年3月31日)每月租金為2
18 8,000元，後3年(116年4月1日至119年3月31日)，每月租金
19 為30,000元，租金由倪正源收取。

20 四、本件之爭點：

21 (一)原告依民法第767條規定，請求夏琮恩騰空返還甲房地及請
22 求林彥宏騰空返還乙房地，有無理由？

23 (二)原告依民法第179條規定，請求夏琮恩應自113年10月1日起
24 至返還甲房地為止，按月給付原告30,000元，有無理由？

25 (三)原告依民法第179條規定，請求林彥宏應自113年10月1日起
26 至返還乙房地為止，按月給付原告28,000元，有無理由？

27 (四)原告依民法第179條規定，請求方美芳給付原告1,718,667
28 元，及自民事訴之聲明變更追加聲請暨準備狀繕本送達翌日
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

30 (五)原告依民法第179條規定，請求倪正源給付原告1,699,167
31 元，及自民事訴之聲明變更追加聲請暨準備狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

02 五、本院得心證之理由

03 (一)按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，係
04 就判決主文所判斷之訴訟標的發生。若就訴訟標的以外當事
05 人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果，法院為實
06 質審理所為之判斷，基於訴訟上誠信原則及程序權保障之原
07 則，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻
08 原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之
09 他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，
10 此為「爭點效」，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭之
11 目的（最高法院107年度台上字第847號、112年度台上字第2
12 047號判決意旨參照）。

13 (二)經查，方美芳、倪正源前對原告提起返還贈與物訴訟，依民
14 法第412條第1項、第416條第1項第2款、第419條第2項規
15 定，請求塗銷其等贈與甲、乙房地予原告之登記，經本院11
16 2年度訴字第539號判決方美芳、倪正源之訴駁回（即另案）
17 等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(三)所示）。而於該案
18 中「原告與方美芳、倪正源間就甲、乙房地之贈與是否為附
19 負擔（即甲、乙房地需繼續由方美芳、倪正源管理及收租做
20 養老用，原告並應奉養父母至終老）之贈與？」已經法院列
21 為主要爭點，並經原告、方美芳、倪正源於另案完足舉證及
22 實質審理辯論後，該案判決理由已認定「依證人即辦理甲、
23 乙房地之代書邵雅齡證稱：當下方美芳、倪正源很單純請我
24 辦理過戶給原告，要贈與給原告，沒有再約定其他的條件，
25 贈與時沒有提到原告要負責扶養方美芳、倪正源，也沒有提
26 到有出租等語，足見方美芳、倪正源將甲、乙房地贈與原告
27 時，並未有任何附負擔之約定，故方美芳、倪正源主張甲、
28 乙房地之贈與為附負擔之贈與，自非可採」等語，有另案判
29 決書可佐（審訴卷第272頁至第273頁），是方美芳、倪正源
30 贈與甲、乙房地予原告時，並未附上「甲、乙房地應讓方美
31 芳、倪正源繼續收租至百年後」之條件乙節，已經另案為實

01 質之判斷，復無證據足認另案訴訟確定判決有顯然違背法
02 令、顯失公平之情事，又方美芳於本案審理中亦自陳：我及
03 倪正源把甲、乙房地贈與給原告時，就有口頭約定要附上讓
04 我及倪正源收租至百年以後的條件，但我們只有口頭說，因
05 為信任原告，所以沒有留有書面證據，也沒有其他證人知悉
06 等語（院卷第85頁），足見其等亦未提出任何資料或新訴訟
07 資料足以推翻另案確定判決之判斷，是依前揭說明，兩造及
08 法院就另案訴訟中法院判斷之重要爭點法律關係，均不得為
09 相反之主張或判斷，而有爭點效之適用，故方美芳、倪正源
10 於本家中主張其贈與甲、乙房地予原告有附條件乙情，要屬
11 無據。另方美芳、倪正源雖辯稱原告提起本件訴訟，可能係
12 遭其配偶即原告訴訟代理人賴晏緯威迫利誘所致云云，惟其
13 等於另案判決中亦曾為相同之主張，經另案判決於理由欄中
14 認定「經本院命原告本人到場，原告當庭表示可以受賴晏緯
15 保護，並未要解除委任等語，可見方美芳、倪正源主張賴晏
16 緯不能代表原告之真意，尚非可採」等語（審訴卷第274
17 頁），而方美芳、倪正源於本院審理中復未提出新證據資料
18 以實其說，從而，本院自難為有利於方美芳、倪正源之認
19 定，附此敘明。

20 (三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
21 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
22 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以
23 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
24 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
25 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其
26 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台
27 上字第2511號判決意旨參照）。所謂正當權源，係指依法律
28 規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義
29 務而言。本件被告均不否認其等間有如附表二之租賃情形
30 （如兩造不爭執事項(四)至(七)所示），而不否認甲、乙房地現
31 分別為夏琮恩、林彥宏占有之事實，僅辯稱其等具有占用

01 甲、乙房地之合法權源，揆諸前揭法條及判決意旨，自應由
02 夏琮恩、林彥宏就其等非無權占有甲、乙房地之利己事實，
03 負舉證之責。

04 (四)又按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
05 益，他方支付租金之契約。出租人於租賃物交付後，承租人
06 占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓
07 人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，
08 其期限逾5年或未定期限者，不適用之。債權人基於債之關
09 係，得向債務人請求給付，民法第421條第1項、第425條、
10 第199條第1項分別定有明文。而債權契約為特定人間之權利
11 義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契
12 約以外之第三人，此即債之相對性原則。故不動產於所有權
13 移轉於他人後，除已得該他人即現在之所有權人同意允予繼
14 續使用外，縱經前所有權人基於債權契約同意使用，亦不能
15 以之拘束現在之所有權人，而對現在之所有權人主張有使用
16 該不動產之權利。經查，甲、乙房地均係於108年5月20日以
17 贈與為原因移轉予原告（如兩造不爭執事項(二)所示），而方
18 美芳係於111年11月1日與夏琮恩簽立甲房地之租約（院卷第
19 65頁至第67頁）；倪正源則係於111年4月1日與林彥宏簽立
20 乙房地之租約（審重訴卷第55頁至第57頁；院卷第95頁至第
21 97頁），足見方美芳、倪正源與夏琮恩、林彥宏締結前開租
22 約時，其等已非甲、乙房地之所有人，本件亦非出租人於租
23 賃物交付後，承租人占有中，出租人將所有權讓與第三人之
24 情形，而與民法第425條買賣不破租賃之要件不符，是林彥
25 宏辯稱本件應有民法第425條規定之適用云云，要難憑採。
26 揆諸前揭說明，夏琮恩、林彥宏分別與方美芳、倪正源締結
27 之甲、乙房地租賃契約，僅為債權契約，基於債之相對性原
28 則，不得以之對抗契約以外之第三人即原告，是夏琮恩、林
29 彥宏占有甲、乙房地，難謂有合法之占有權源，則原告依民
30 法第767條第1項規定，請求夏琮恩、林彥宏騰空返還甲、乙
31 房地，均屬有據。

01 (五)關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

02 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
03 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
04 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不
05 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其
06 所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第
07 1695號民事判決先例意旨參照）。又所謂相當於租金之利
08 益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因
09 占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租
10 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當
11 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占
12 有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項
13 相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而
14 不受法定租金額之限制。經查，被告占有及使用收益甲、乙
15 房地，既無正當權源，自係無法律上之原因而受有利益，致
16 原告受有不能使用甲、乙房地之損害，依前揭說明，原告自
17 得請求被告就無權占用甲、乙房地部分，給付相當於租金之
18 不當得利。本院審酌被告間就甲、乙房地既已締結租約、租
19 金如附表二所示，則原告以被告間締結之租金數額作為不當
20 得利之計算標準，應屬合理。

21 2.方美芳雖辯稱其自108年5月20日至113年9月30日於甲房地收
22 取之租金應為1,710,000元；倪正源自108年5月20日至113年
23 9月30日於乙房地收取之租金應為1,724,000元云云，惟觀諸
24 附表二所示租賃契約上所載租金數額，方美芳自108年5月20
25 日至111年10月31日出租甲房地予嚴正茜，每月租金為26,00
26 0元，共計41個月又10日，收取共1,074,667元【計算式：
27 $(26,000\text{元} \div 30\text{日} \times 10\text{日}) + (41\text{個月} \times 26,000\text{元}) = 1,074,66$
28 7元 ，小數點以下四捨五入】；方美芳自111年11月1日起出
29 租甲房地予夏琮恩，每月租金為28,000元，則至113年9月30
30 日為止，共計23個月，方美芳共收取644,000元【計算式：
31 $23\text{個月} \times 28,000\text{元} = 644,000\text{元}$ 】，是方美芳自108年5月20日至

01 113年9月30日為止，因出租甲房地所獲取相當於租金之不當
02 得利應為1,718,667元【計算式：1,074,667元+644,000元=
03 1,718,667元】。又倪正源自108年5月20日至111年3月31日
04 出租乙房地予林崇富，每月租金為25,000元，共計34個月又
05 11日，收取共859,167元【計算式：(25,000元÷30日×11
06 日)+(34個月×25,000元)=859,167元，小數點以下四捨
07 五入】；倪正源自111年4月1日起出租乙房地予林彥宏，每
08 月租金為28,000元，則至113年9月30日為止，共計30個月，
09 倪正源共收取840,000元【計算式：30個月×28,000元=840,0
10 00元】，是倪正源自108年5月20日至113年9月30日為止，因
11 出租乙房地所獲取相當於租金之不當得利應為1,699,167元
12 【計算式：859,167元+840,000元=1,699,167元】，故方美
13 芳、倪正源上揭所辯，均無可採。

14 3.原告雖主張夏琮恩應自113年10月1日起至返還甲房地之日
15 止，按月給付原告30,000元云云，惟依方美芳與夏琮恩間關
16 於甲房地之租約，其等係約定111年11月1日起至115年10月3
17 1日止，每月租金28,000元；115年11月1日起至118年10月31
18 日止，每月租金30,000元（院卷第65頁至第67頁），則原告
19 一律以每月30,000元計算夏琮恩占有甲房地所獲之相當於租
20 金之不當得利，尚有未洽，爰就原告主張於附表三所示範圍
21 內為可採，逾此部分之請求，難認有據。另原告主張林彥宏
22 自113年10月1日起至返還乙房地之日止，按月給付原告28,0
23 00元相當於租金之不當得利部分，核無不合，應予准許。

24 六、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求夏琮恩
25 應將甲房地騰空返還原告；林彥宏應將乙房地騰空返還原
26 告；夏琮恩應自113年10月1日起至返還甲房地之日止，按月
27 給付原告如附表三所示款項；林彥宏應自113年10月1日起至
28 返還乙房地之日止，按月給付原告28,000元；方美芳應給付
29 原告1,718,667元，及自113年10月26日（院卷第129頁之送
30 達證書參照）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；倪
31 正源應給付原告1,699,167元，及自113年10月26日（院卷第

01 131頁之送達證書參照)起至清償日止，按週年利率5%計算
02 之利息，均有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理
03 由，應予駁回。又兩造就主文第1、2、5、6項均陳明願供擔
04 保，請准宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰分別酌
05 定相當擔保金額准許之。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核於判決之結
07 果無影響，爰不一一論列，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

10 民事第二庭 法官 楊凱婷

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

15 書記官 林孟嫻

16 附表一：

17

編號	不動產坐落	面積 (平方公尺)	權利範圍	簡稱
1	高雄市○○區○○段00地號土地	41,462	36/45150	甲房地
2	高雄市○○區○○段0000地號土地	1	36/45150	
3	高雄市○○區○○段0000○號建物(即門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋，坐落於編號1、2地號土地)	115.73	全部	
4	高雄市○○區○○段0000○號建物(即編號3建物之共有部分)	5,765.14	31/8290	
5	高雄市○○區○○段00地號土地	41,462	32/45150	乙房地
6	高雄市○○區○○段0000地號土地	1	32/45150	
7	高雄市○○區○○段0000○號建物(即門牌號碼高雄市○○區○○	104.76	全部	

(續上頁)

01

	○街00號房屋，坐落於編號5、6之地號土地)			
8	高雄市○○區○○段0000○號建物（即編號7建物之共有部分）	5,765.14	27/8290	

02 附表二：

03

編號	出租標的	出租人	承租人	租賃期限及租金（新臺幣）	租約出處
1	甲房地	方美芳	嚴正茜	107年11月1日起至109年10月31日、109年11月1日起至110年10月31日、110年11月1日起至111年10月31日止，每月租金26,000元。	審重訴卷第35頁至第45頁。
			夏琮恩	111年11月1日起至115年10月31日止，每月租金28,000元；115年11月1日起至118年10月31日止，每月租金30,000元。	院卷第65頁至第67頁。
2	乙房地	倪正源	林崇富	108年4月1日起至109年3月31日、109年4月1日起至111年3月31日止，每月租金25,000元。	審重訴卷第47頁至第53頁。
			林彥宏	111年4月1日起至116年3月31日止，每月租金28,000元；116年4月1日起至119年3月31日止，每月租金30,000元。	審重訴卷第55頁至第57頁；院卷第95頁至第97頁。

04 附表三：

05

夏琮恩返還甲房地之日期	夏琮恩應給付相當於租金之不當得利
115年10月31日前	按月給付原告28,000元
115年11月1日後	按月給付原告30,000元