臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第44號

上　訴　人　吳自宗

訴訟代理人　鄭國安律師

　　謝孟璇律師

被　上訴人　陳漢郎

訴訟代理人　林更穎律師

複　代理人　陳紀雅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年11月27日本院橋頭簡易庭113年度橋簡字第8號第一審判決提起上訴，本院於115年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決主文第二項命上訴人應按月給付被上訴人之金額，就超過新臺幣1,187元之部分，及此部分假執行宣告均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠被上訴人於民國111年9月20日因買賣取得坐落高雄市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號，下稱系爭房屋），上訴人自被上訴人買受後無權占用系爭房屋至今，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求上訴人應自111年9月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利新臺幣（下同）5,000元，應屬有據。原審判決命上訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人，並應自111年9月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2,791元，並無違誤，金額亦未過高。又上訴人抗辯其對系爭房屋有優先購買權，另對被上訴人提起確認優先購買權存在訴訟，業經本院114年度訴字第567號判決

駁回其訴確定，上訴人執此抗辯其非無權占用之情詞，並無可採，據此提起上訴，亦無理由。

㈡並聲明：上訴駁回。

二、上訴人答辯：

㈠系爭房屋原為上訴人之父即訴外人吳天再所有，上訴人常年居住在此，吳天再於86年2月23日死亡後，因其繼承人逾期未辦繼承登記，前經財政部國有財產署南部分署（下稱國有財產署南部分署）委託台灣金融資產服務股份有限公司（下稱台灣金融資產公司）標售系爭房屋，雖已由被上訴人投標取得所有權。然系爭房屋與其所坐落之基地即同段1268地號土地（下稱1268地號土地），應有租賃關係存在，上訴人為1268地號土地之共有人，持有權利範圍4分之1，依土地法第104條第1項規定，上訴人於系爭房屋出賣時應有優先購買權，惟台灣金融資產公司未合法通知上訴人行使此權利，依同法第3項規定，被上訴人不得以系爭房屋之買賣契約對抗上訴人，故伊並非無權占用，原審判決命其遷讓返還系爭房屋，應有違誤。

㈡又被上訴人僅取得系爭房屋所有權，其對房屋所坐落之1268地號土地並無所有權，原審以系爭房屋及1268地號土地之總價額，認定上訴人應給付被上訴人之不當得利金額，將非屬被上訴人之土地併為計價，亦有違誤。再者，自吳天再死亡起，上訴人因繼承而同為系爭房屋之共有人，亦為房屋所坐落土地之共有人，系爭房屋再移轉予被上訴人，符合民法第425條之1所規定，土地及其上之房屋同屬一人所有，而僅將房屋所有權讓與他人，推定在系爭房屋得使用期限內，與其所坐落之1268地號土地應有租賃關係。故依原審認定之租金計算標準，系爭房屋占用1268地號土地之租金，每月應為1,604元（即土地申報總價274,925元×7%÷12月＝1,604元，元以下四捨五入），上訴人得以土地持分4分之1之租金債權，抵銷被上訴人之不當得利債權，故原審判決命上訴人應給付之不當得利金額，亦有違誤。

㈢並聲明：1.原判決不利於上訴人之部分廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見簡上卷二第55-56頁）

㈠被上訴人於111年9月20日因買賣取得系爭房屋。

㈡上訴人於111年9月20日以前即居住在系爭房屋至今。

㈢系爭房屋坐落在1268地號土地，占用該土地面積79.92平方公尺。

㈣上訴人為1268地號土地之共有人（權利範圍為4分之1），其另對被上訴人提起確認優先購買權存在訴訟，業經本院114年度訴字第567號民事判決，駁回上訴人之訴確定。

㈤系爭房屋之112年度課稅現值為203,500元，1268地號土地於111年至113年間申報地價為每平方公尺3,440元。

四、兩造爭執事項：

㈠被上訴人主張：上訴人無權占用系爭房屋，依民法第767 條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求上訴人應自111年9月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利，有無理由？如有理由，被上訴人得請求之金額為何？

㈡上訴人另抗辯：以其土地持分4分之1之租金債權，抵銷被上訴人之不當得利債權，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷，原判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院111年度台上字第1335號判決要旨參照）。是以，法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論結果已為之判斷結果，除有顯然違背

法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。

㈡經查，被上訴人於111年9月20日因買賣取得系爭房屋所有權，上訴人於此之前即居住在系爭房屋，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，被上訴人以系爭房屋原為其父吳天再所有，吳天再死亡後，因繼承人逾期未辦繼承登記，前經國有財產署南部分署委託台灣金融資產標售系爭房屋，雖由被上訴人投標取得所有權，然系爭房屋與其所坐落之1268地號土地間，應有租賃關係存在，上訴人為1268地號土地之共有人，依土地法第104條第1項規定，於系爭房屋出賣時應有優先購買權，因台灣金融資產公司未合法通知上訴人行使此權利，依同條第3項規定，被上訴人不得以系爭房屋之買賣契約對抗上訴人等情，抗辯其非無權占用，並對被上訴人另提起確認優先購買權存在訴訟，業經本院114年度訴字第567號民事判決，駁回上訴人之訴確定。是依前段說明，兩造及本件訴訟均應受上開確定判決爭點效之拘束，不得再為相反之主張及判斷，上訴人此部分抗辯，應無可採，原審命其遷讓返還系爭房屋，自無違誤。

㈢次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項前段定有明文。該條文所稱土地及房屋同屬一人，固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（參最高法院106年度台上字第745號、107年度台上字第1797號民事判決）。

㈣惟查，系爭房屋之原所有人為吳天再，其所坐落之1268地號土地，則為上訴人及訴外人吳文貴、吳采勳、吳南瑩、吳全

平共有，此有土地登記謄本可稽（見原審卷第171-172頁），土地及房屋非屬同一人，或相同之共有人，或「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形，應堪認定。又吳天再於86年2月23日死亡時，其尚存之子女繼承人除上訴人（四男），另有訴外人吳秀英（長女）、吳文貴（五男）、吳自強（次男）、吳江有（三男）、吳秀治等人，亦有上訴人於原審提出之戶籍謄本可稽（見原審卷第115-121頁）。是於吳天再死亡時，因繼承取得系爭房屋之共有人，應為上訴人、吳秀英、吳文貴、吳自強、吳江有及吳秀治，核與1268地號土地之共有人即上訴人、吳文貴、吳采勳、吳南瑩及吳全平，亦非屬相同之共有人，或「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形。是上訴人提起上訴後，另以：吳天再死亡時，其因繼承而同為系爭房屋之共有人，亦為1268地號土地之共有人，符合「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」等情詞，抗辯系爭房屋與1268地號土地自吳天再死亡起同屬一人，再將系爭房屋讓與被上訴人，應有民法第425條之1第1項規定之適用云云，亦無可採。

㈤又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。而無權占用他人房屋，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號裁判要旨參照）。查被上訴人買受系爭房屋後，上訴人仍居住至今，既未能證明其有何占用之合法權源，被上訴人依上開規定，請求其返還相當租金之利益，即屬有據。

㈥再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年息10%為限，土地法第97條定有明文，原審以系爭房屋之112年度課稅現值為203,500元，及其坐落在1268地號土地之面積為79.92平方公尺，按111年至113年1月申報地價計算應為274,925元，合計申報總價為478,425元，並斟酌系爭房

屋周邊生活機能，按系爭房屋及1268地號土地之申報總價額年息7%，計算上訴人應給付被上訴人相當租金之利益，固非無見。惟查，被上訴人並非1268地號土地之所有人或共有人，上訴人占用系爭房屋，雖同時占用1268地號土地，然被上訴人就土地部分，既無任何權利，自未受損害，原審併予計算土地價額之部分，即與民法第179條規定不合，上訴人抗辯原審此部分認定不當，應為可採。是以系爭房屋之課稅現值203,500元，按年息7%計算相當租金之利益，每月應為1,187元（203,500元x年息7%÷12月＝1,187元，元以下四捨五入）。

㈦至上訴人另以1268地號土地與系爭房屋，自吳天再死亡時起同屬一人所有，被上訴人再受讓系爭房屋，依民法第425條之1第1項規定，推定與1268地號土地應有租賃關係，主張以其土地持分4分之1之租金債權，抵銷被上訴人之不當得利債權乙節，承前㈣所述，上訴人此部分抗辯，既不可採，自無租金債權可得抵銷，是其部分所述，應屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求上訴人應自111年9月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利1,187元之部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。又本件僅就遷讓房屋部分徵收訴訟費用，不當得利部分不併算價額，上訴人就遷讓房屋部分全部敗訴，應由其負擔一、二審訴訟費用，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第一庭　審判長法　官　謝文嵐

法　官　李俊霖

法　官　陳淑卿

以上正本係照原本作成。

本件不得再上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　15　　日

書記官　蔣禪嬣