

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度重訴字第73號

原告 張宜庭
張思婷

上二人共同

訴訟代理人 林芳榮律師

被告 戴豐義

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、坐落嘉義縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼為嘉義縣朴子市新寮91號附2房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭房地）原為訴外人林采璇所有，林采璇與被告於民國107年1月26日就系爭房地簽立租賃契約（下稱第一份租約），租賃期間自107年2月1日起至113年7月30日止。嗣林采璇於112年1月11日將系爭房地辦理贈與登記給原告張宜庭、張思婷應有部分各2分之1，因原告自取得系爭房地後，即不想再將系爭房地出租，但基於買賣不破租賃之法理，原告遲至第一份租約將屆期時委請律師通知被告，其租約於113年7月30日屆至後，請儘速搬遷，將系爭房地返還原告，然被告迄今未搬離，原告爰依民法第767條規定，請求被告遷讓系爭房屋，並返還系爭房地。又被告自原告所有權登記日起無權占用系爭土地，依民法第179條規定請求被告賠償原告租金之損失，因系爭土地公告現值為每平方公尺新臺幣（下同）3,700元，被告占用3,131.82平方公尺，則請

01 求被告給付租金損害每月96,564元（計算式： $\langle 3,131.82$ 平
02 方公尺 $\times 3,700$ 元 \times 年租金百分之10 $\rangle \div 12$ 個月 $= 96,564$ 元）。

03 (二)、林采璇雖於110年2月22日就系爭房地另與被告簽立新的租賃
04 契約（下稱第二份租約），租賃期間自110年3月1日至120年
05 4月1日止，惟系爭房地現為原告所有，其第二份租約之租賃
06 期間超過5年，未經公證，無買賣不破租賃之適用，故第二
07 份租約對原告無拘束力，林采璇自112年1月11日起已非系爭
08 房地之所有權人，其與被告所訂之第二份租約依法無效。

09 (三)、原告之系爭房地位於五叉路口，交通便捷，往東為光復新路
10 （朴子市公所、消防局在約100公尺處），往西為文化南路
11 （路北面係商店），往北為南通路（商業區），往南一為台
12 79線中央公路，一為新寮路（系爭房地路口），故原告請求
13 租金不當得利以年租金百分之10計算，並無不當。另被告如
14 有增加設施，於解除契約後，依法應恢復原狀，被告請求賠
15 償增加設施之支出，依法不符。

16 (四)、並聲明：1、被告應於起訴狀繕本送達後7日內，自原告所共
17 有系爭房屋遷出，並將系爭房地返還原告。2、被告應自112
18 年1月12日起至返還系爭房地止，按月給付租金96,564元。
19 3、願供擔保，請准宣告假執行。4、訴訟費用由被告負擔。

20 二、被告則答辯以：

21 (一)、林采璇與原告為母女關係，林采璇於107年1月26日與被告簽
22 立第一份租約，租金每月3萬元，租期至113年7月30日，嗣
23 被告與林采璇重新協商，由被告負責做消防設備，而於110
24 年2月22日簽立第二份租約，租金每月3萬元，租期至120年4
25 月1日，租金繳納除匯款至林采璇帳戶外，於110年7月至111
26 年2月間之租金乃匯款至原告張宜庭帳戶，可知林采璇與原
27 告為共同出租人。因林采璇要漲租金至5萬元，被告不同
28 意，林采璇想趕走被告，而於112年1月11日將系爭土地移轉
29 至原告名下，並於113年7月5日、7月30日委託律師發函通知
30 被告於第一份租約113年7月30日屆期後搬遷，惟依民法第42
31 5條規定，第二份租約對原告仍繼續存在，第二份租約之租

01 期尚未屆至，原告不得請求被告返還系爭房地。

02 (二)、又系爭房屋為未辦保存登記建物，原告主張112年1月11日受
03 贈系爭房屋時，被告乃承租占用中，林采璇自無法實際移轉
04 占用給原告，原告無法取得系爭房屋事實上處分權，故系爭
05 房屋所有權無法移轉予原告，林采璇仍為系爭房屋之所有權
06 人，難認被告有侵奪原告之占有權，原告依民法第767條規
07 定請求被告遷讓系爭房屋為無理由。

08 (三)、系爭土地係原告與林采璇合資購買，借名登記為林采璇，實
09 際上應為原告與林采璇共有，被告自110年7月至111年2月間
10 曾將每月租金3萬元匯款給原告張宜庭，因林采璇於111年2
11 月10日以LINE傳訊要求被告將租金匯至林采璇帳戶，被告才
12 又轉匯至林采璇帳戶，可知原告與林采璇乃共同出租人，且
13 原告與林采璇乃同居共財之至親關係，被告於系爭房屋四周
14 均有懸掛招牌，原告於112年1月11日登記為所有權人時已知
15 悉被告與林采璇有租約關係，縱第二份租約未經公證無買賣
16 不破租賃之適用，依最高法院100年度台上字第463號判決意
17 旨，原告應受被告與林采璇租約之拘束，不可請求遷讓，其
18 本件起訴已違反民法第148條規定誠實信用原則，而有權利
19 濫用之情形。

20 (四)、退萬步言，被告倘無權占用，原告之租金應以被告與林采璇
21 間之租約每月租金3萬元為合理，且原告僅將系爭土地面積3
22 0%給被告使用，被告並沒有使用到3,131.82平方公尺，原
23 告請求以系爭土地公告現值、年租金百分之10計算，並不合
24 理。另第二份租約應至120年屆期，若原告要被告提早遷
25 出，應補償被告搬遷費用、消防設備、裝潢費用。

26 (五)、並答辯聲明：1、原告之訴駁回。2、訴訟費用由原告負擔。
27 3、若受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告自系
29 爭房屋遷出，且將系爭房地返還原告，並給付相當於租金之
30 不當得利，被告就系爭土地屬原告所有而為被告占有之事實
31 不爭執，而僅以原告未取得系爭房屋事實上處分權及被告非

01 無權占有系爭土地等語為之抗辯。是本件應審究之爭點即
02 為：(一)原告是否取得系爭房屋事實上處分權？(二)被告有無占
03 有使用系爭土地之合法權源？原告請求被告自系爭房屋遷
04 出，且將系爭房地返還原告，是否有據？(三)原告請求被告給
05 付相當於租金之不當得利，是否有理由？如得為請求，被告
06 應給付之數額為何？茲分述如下：

07 (一)、原告是否取得系爭房屋事實上處分權？

08 (1)按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所
09 有權之讓與，但受讓人與讓與人間，如無相反之約定，應認
10 為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人(最高
11 法院67年度第2次民庭庭推總會議決定(一)、74年度台上字第1
12 317號、108年度台上字第2161號判決意旨參照)。又物之出
13 賣人負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，
14 民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物於買受人，即移
15 轉其物之占有於買受人之謂。另依民法第946條規定，占有
16 之移轉，因占有物之交付而生效力；前項移轉準用民法第76
17 1條現實交付、簡易交付、占有改定及指示交付之規定，無
18 論占有物為動產或不動產，均有其適用(最高法院45年台上
19 字第406號、46年台上字第64號、47年台上字第511號、48年
20 台上字第611號判決先例參照)。是違章建築之讓與占有應非
21 僅限於現實交付。

22 (2)惟查被告抗辯系爭房屋為未辦保存登記建物，原告主張112
23 年1月11日受贈系爭房屋時，乃被告承租占用中，林采璇無
24 法實際移轉占用給原告，原告無法取得系爭房屋事實上處分
25 權等語，本院於審理時請原告就其如何受讓取得系爭房屋之
26 事實上處分權即該違章建築之交付方式一節表示意見(見本
27 院卷第116頁)，然原告迄至本院言詞辯論終結前，均未為
28 任何陳述，是原告主張其已合法取得系爭房屋之事實上處分
29 權一節，已屬有疑。

30 (二)、被告有無占有使用系爭土地之合法權源？

31 按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特

01 別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公
02 示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律
03 上之效力。特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契
04 約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由他方依約
05 交付使用，此項事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經
06 以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作
07 用，自應予不動產之登記為公示方法之效果等量齊觀，並使
08 該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物
09 權化」法理所衍生之結果（最高法院101年度台上字第1834
10 號、109年度台上字第1807號等判決意旨參照）。又民法上
11 之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其
12 法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三
13 人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照
14 民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓
15 與人原訂債權契約之拘束。故如當事人以權利人行使其權利
16 有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人
17 有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實
18 質公平與妥當（最高法院100年度台上字第463號、107年度
19 台上字第2347號等判決意旨參照）。茲查：

- 20 (1)原告張宜庭、張思婷均為林采璇之女，且原告2人乃分別於1
21 12年1月11日自林采璇處受贈與取得系爭土地之應有部分各
22 1/2等情，為兩造所不爭執，且有土地登記謄本可憑（見本
23 院卷第15頁）。又被告主張林采璇與被告於110年2月22日簽
24 立第二份租約，租金每月3萬元，租期至120年4月1日，租金
25 繳納除匯款至林采璇帳戶外，於110年7月至111年2月間之租
26 金乃匯款至原告張宜庭帳戶，亦為原告所不爭執。而被告主
27 張其於系爭土地上之系爭房屋牆面有懸掛明顯廣告招牌一
28 節，同為原告所不爭執，並與原告陳報之系爭房屋照片相符
29 （見本院卷第153-157頁、第181頁、第195-201頁），再依
30 原告與林采璇等3人間之親屬關係，堪認原告於112年1月11
31 日登記為所有權人時理當知悉被告與林采璇間有租賃關係。

01 (2)被告占有利用系爭房地，既係本於原所有權人林采璇同意出
02 租提供使用而來，使用系爭房地近5年，且其於系爭土地上
03 之系爭房屋牆面懸掛有明顯廣告招牌，應認系爭土地由被告
04 長期使用之外顯客觀事實，已存有足使契約當事人以外第三
05 人知悉之公示狀態。況原告2人為林采璇之女，且被告於110
06 年7月至111年2月間之租金乃匯款至原告張宜庭帳戶，而林
07 采璇復係以贈與為原因將系爭土地贈與原告2人，已如前
08 述，堪認原告係於知悉系爭房地乃林采璇同意出租被告使用
09 之情況下，仍受讓系爭土地所有權，揆諸前揭說明，原告行
10 使物上請求權，顯有違背誠信原則。又林采璇曾於112年12
11 月27日對被告提起提高租金之訴訟，經法院以兩造間為定期
12 租賃，提高租金於法有違而遭判決駁回確定，此有本院朴子
13 簡易庭112年度朴簡字第253號判決可參，是法律上被告本可
14 受定期租約之保護，而避免出租人任意提高租金，故如受贈
15 自林采璇之原告得行使物上請求權，形同剝奪被告原依民法
16 第442條但書可受之保護，乃以損害他人（即被告）為主要
17 目的，構成權利濫用，應認原告應受林采璇之租賃契約之拘
18 束，始符民法第148條第2項所揭繫之誠信原則。

19 (3)從而，被告抗辯其有權使用系爭房地，自屬有據。原告主張
20 被告無權占有使用系爭土地，依民法第767條第1項規定，請
21 求被告自系爭房屋遷出，且將系爭房地返還原告，難認有
22 據。

23 (三)、原告請求被告給付相當於租金之不當得利，是否有理由？如
24 得為請求，被告應給付之數額為何？

25 被告乃有權占有使用系爭房地，業經本院認定如前。從而，
26 原告主張被告無權占用系爭房地，而依民法第179條規定請
27 求被告給付相當於租金之不當得利，即屬無據。原告得請求
28 給付之數額為何，亦無再予審究之必要。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請
30 求被告自系爭房屋遷出，且將系爭房地返還原告，並給付相
31 當於租金之不當得利，均不應准許。原告之訴既經駁回，其

01 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

02 五、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
06 段。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
08 民事第一庭法 官 陳婉玉

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
13 書記官 吳明蓉