# 臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第12號

上　訴　人　黃泳濱

000000000000000000

訴訟代理人　湯文章律師

　　賴淳良律師

　　胡孟郁律師

被上訴人　　財團法人基礎天基聖堂

000000000000000000

法定代理人　藍明和

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃國益律師

複代理人　　黃奕欣律師

訴訟代理人　藍凰嘉

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年12月23日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第222號第一審判決提起上訴，本院於111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

㈠花蓮縣○○市○○段0000○號建物即門牌號碼花蓮縣○○市○○路000號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落花蓮縣○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭房地）登記所有權人為被上訴人，被上訴人為實際所有權人，且系爭房地前遭訴外人邱德有、蔡玉青(下稱其等姓名或邱德有2人)自民國106年6月28日起無權占有使用，業經本院106年度上易字第66號、最高法院109年度台上字第752號

返還所有權狀事件（下稱前訴或以案號稱之）裁判確定。邱德有既無權占有使用系爭房地，其將系爭房屋1樓出租予上訴人，作為婚紗營業使用，乃無權出租，依債之相對性原則，上訴人不得以其與邱德有間的租賃契約對抗被上訴人。

㈡系爭房屋1樓由邱德有無權出租予上訴人使用，每月租金新臺幣（下同）37,000元，但上訴人迄未遷出返還被上訴人（內部尚有隔間，鑰匙亦未交付被上訴人），爰請求上訴人給付相當於租金之不當得利。又前訴判決確定後，被上訴人以律師函告知上訴人，上訴人於110年3月26日收受通知，上訴人至遲於此時應屬已知情、非善意，惟仍願自起訴狀繕本送達上訴人翌日起，請求以每月35,000元計算相當於租金之不當得利等語。爰依民法第767條第1項、第179條，聲明請求：1.上訴人應將系爭房屋1樓騰空遷讓返還予被上訴人。2.上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項不動產之日止，按月給付被上訴人35,000元。3.被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：

㈠系爭房地固於89年登記為被上訴人所有，惟所有權狀一直是由德基佛堂的信眾保管，被上訴人僅為形式上名義登記人，信眾與被上訴人間存在有附負擔贈與契約之法律關係。上訴人從89年4月起，即向德基佛堂信眾之委託人（如徐春鑑、徐玉梅、邱德有等）承租系爭房屋，簽訂租約時，邱德有曾出示過所有權狀，使上訴人認為邱德有係系爭房屋之合法使用權人，有管理、使用、收益之權限。更何況，系爭房屋始終都是由邱德有以及德基佛堂的信眾使用，辦理各項宗教活動，與來自中國大陸、泰國等地的信眾，一起參佛禮道，實際上的權利人應是德基佛堂的信眾。由於上訴人承租系爭房屋1樓時，邱德有能拿出系爭房地之所有權狀，上訴人因此善意信賴邱德有有權使用系爭房屋，並已依約繳納房租多年迄今，應認上訴人屬善意占有人，非無法律上之原因，被上訴人不得請求上訴人給付相當租金之不當得利。

㈡上訴人既為善意占有人，上訴人對於本件起訴狀繕本送達前占有系爭房屋1樓所獲利益，不負返還之義務，而上訴人係於110年8月20日收受起訴狀繕本，則應自該日起，上訴人始為惡意占有人，而非被上訴人所稱110年3月26日上訴人收受律師函時。又上訴人及邱德有110年3月1日至113年3月31日之租賃契約每月租金業已從原本之37,000元調整為35,000元，縱使上訴人負有返還相當於租金之不當得利之義務（假說，上訴人否認之），亦應以35,000元計算。且上訴人已搬遷完畢，鑰匙已交給德基佛堂的人，上訴人已經沒有實際占有系爭房地，被上訴人訴之聲明第1項無訴之利益等語資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，命上訴人應將系爭房屋1樓遷讓返還被上訴人；上訴人應給付被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日即110年8月20日起至交還系爭房屋1樓之日止，按月給付被上訴人35,000元；並附條件為假執行及免為假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第354至358頁，本院卷二第25、28頁）：

㈠系爭土地（重測前為同市○○○段000000地號土地）前經黃自然於64年1月9日買受，而於64年2月24日以買賣為原因登記為黃自然所有，嗣系爭土地於90年9月3日由訴外人黃金枝（下稱黃金枝）即黃自然之○繼承後，於91年6月20日以買賣為原因，移轉登記為天基聖堂所有（原因發生日期為同年月12日），有系爭土地買賣所有權移轉契約書、土地登記（簿）謄本、所有權狀、地籍異動索引、土地登記申請書等件可憑（見臺灣花蓮地方法院【下稱花院】105年度訴字第198號卷一第42至43、47、50、8、59至61、104至105、190至195頁）。

㈡系爭房屋（門牌號碼為花蓮縣○○市○○路000號，嗣與相

鄰同路000號房屋修建合併而為現狀）由黃自然為起造人，於85年間新建完成，於85年4月19日經花蓮縣政府建設局發給使用執照，同年6月1日完成登記；87年8月19日以買賣為原因登記為徐春鑑所有（原因發生日期為同年7月21日）；88年9月30日設定240萬元抵押權予訴外人林劉月雲（下稱林劉月雲）；89年11月7日以買賣為原因登記為天基聖堂所有（原因發生日期為同年10月26日），有花蓮縣政府85年4月19日花建使字第000號使用執照存根、使用執照謄本、建物登記謄本、地籍異動索引可憑（見花院105年度訴字第198號卷一第51至53、7、102至103頁）。

㈢基礎天基聖堂因系爭房屋所有權於87年8月19日登記在徐春鑑名下，聲請花蓮縣花蓮市調解委員會（下稱花蓮市調委會）調解，於89年4月28日與徐春鑑調解成立（89年民調字第43號），約定於基礎天基聖堂給付300萬元予徐春鑑之同時辦理移轉登記為基礎天基聖堂所有，且基礎天基聖堂應於調解成立日起半年內給付該價款。雙方復於89年9月8日在花蓮市調委會調解成立（89年民調字第000號），約定於89年9月22日辦理系爭房屋過戶，基礎天基聖堂應備妥300萬元清償系爭房屋之抵押權人，徐春鑑應備妥過戶文件並協同抵押權人辦理抵押權塗銷登記後，將系爭房屋所有權移轉登記予基礎天基聖堂，且系爭房屋之抵押權人林劉月雲以利害關係人身分委由蔡貴卿出席該次調解，並承諾願意配合塗銷抵押權，上開調解書均經花院法官核定在案，有聲請調解書、花蓮市調委會89年民調字第43、119號調解書可憑（見花院105年度訴字第198號卷一第55至58、169至170頁）。

㈣天基聖堂原名基礎天基聖堂，基礎天基聖堂於82年12年9日為寺廟登記時管理人及住持均為黃自然，於104年4月30日經花蓮縣政府許可設立登記為現名，有花蓮縣政府寺總登字第000號寺廟登記證、登記表、花蓮縣寺廟登記證（花寺登字第00號）及花蓮縣政府104年4月30日府民宗字第0000000000號函可憑（見花院105年度訴字第198號卷一第196至199、3

7、70頁）。

㈤蔡玉青等人以「基礎天基聖堂之德基佛堂利害關係人」名義，於104年10月4日書立聲明書予財團法人基礎天基聖堂主任委員即法定代理人藍明和（下稱藍明和），聲明書載明「德基佛堂本為基礎天基聖堂寺廟登記之○○市地區分壇…原基礎天基聖堂之管委會運作模式已難符合德基佛堂道親的期待，為讓德基佛堂可以長久安全運作下去，德基佛堂眾道親一致決議，從原有基礎天基聖堂寺廟登記中退出，以德基佛堂名義另外申請寺廟登記…」（見花院105年度訴字第198號卷一第75至76頁）。

㈥蔡玉青與德基佛堂道產管理成員曾於104年11月1日至天基聖堂藍明和住處協商系爭土地、房屋事宜。

㈦天基聖堂於104年11月29日之董監事會議決議由邱德有、吳藝苑暫時管理德基佛堂，要遵從財團法人章程規定及一切法律規定，若違反即解除其委託。至於德基佛堂完成寺廟登記後將系爭土地、房屋過戶給德基佛堂之議案則未獲通過（見花院105年度訴字第198號卷一第10至12頁）。

㈧邱德有於105年3月13日擔任主席召開德基佛堂寺廟登記籌備會議，由蔡玉青擔任紀錄，決議通過德基佛堂退出天基聖堂而以「德基佛堂」」之名申請寺廟登記等議案（見花院105年度訴字第198號卷四第114至116頁）。

㈨天基聖堂於105年8月21日董監事會議決議撤除邱德有、吳藝苑管理花蓮○○路之佛堂資格權，並於同年月28日以財天基字第0000000號函知邱德有、吳藝苑業經決議解除德基佛堂管理人資格，不得管理天基聖堂事務，○○路道產由現管理人5位點傳師決定管理者(排除蔡玉青)，有上開天基聖堂函2份可憑（見花院105年度訴字第198號卷一第133至136頁）。

㈩德基佛堂以105年9月8日德基字第0000000號函覆天基聖堂藍明和表明德基佛堂全體道親絕對不會接受非直屬金線系統的前人、點傳師等介入德基佛堂弘法利生、濟世救人之道務運作，邱德有另以105年9月20日德基字第000000號函覆天基聖

堂藍明和，表明天基聖堂無權介入德基佛堂濟世救人之道務，上開二函均於說明中表明回覆天基聖堂財天基字第0000000號函文(見花院105年度訴字第198號卷一第147至148頁)。

□系爭房屋2、3樓原作為德基佛堂使用；系爭房屋1樓自89年4月起即由德基佛堂之歷任點傳師徐春鑑、徐玉梅、邱德有出租予黃泳濱使用，且104年6月30日起至109年6月30日止，係由黃泳濱向邱德有承租使用，每月租金37,000元，有房屋租賃契約書可證（見花院105年度訴字第198號卷三第44至54頁；本院106年度上易字第66號卷三第118至120頁）。

□天基聖堂與邱德有2人間請求返還所有權狀事件，經花院以105年度訴字第198號判決邱德有2人應將系爭房地之所有權狀返還予天基聖堂(下稱主文1)，並駁回天基聖堂其餘之訴，嗣兩造均不服而各自提起上訴，經本院以106年度上易字第66號判決「邱德有2人應將系爭房屋，除1樓出租予黃泳濱部分外，均騰空遷讓返還天基聖堂」(下稱主文2)、「邱德有應給付天基聖堂188,700元及其中3,700元自106年6月28日起至清償日止；其中185,000元自106年12月2日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息」(下稱主文3)、「邱德有2人應給付天基聖堂75,868元，及自106年12月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付天基聖堂14,876元」(下稱主文4)、「天基聖堂之其餘上訴及追加之訴均駁回。邱德有2人之上訴駁回」等，邱德有2人不服提起上訴，最高法院以109年度台上字第752號裁定駁回其上訴而全案確定，嗣天基聖堂執本院確定判決為執行名義，於110年3月5日向花院民事執行處聲請執行主文1、2，復於同年7月9日再聲請追加執行「邱德有2人按月給付至110年2月底，但尚未返還房屋，請求自110年3月至6月之金額即邱德有2人應各給付天基聖堂29,752元」，並經花院民事執行處為系爭執行，於110年8月20日上午10時至現場花蓮縣○○市○○路000號系爭房屋執行時，現場仍有信徒參拜，並有遺留物品(佛像、供桌、祭

祀用品、冷氣、家具等），且宋增福、宋蘭枝、宋增松、羅添盛、葉双妹、黃建麟、詹瓊霖、周凌西、侯家齊(下稱宋增福等9人)主張繼續使用該屋(見110年8月20日執行筆錄)，花院民事執行處乃於110年10月30日訂於同年12月3日上午9時20分執行點交房屋，以及續囑託臺灣臺北地方法院、臺灣新北地方法院執行邱德有2人對第三人之債權，邱德有2人以其已依本院確定判決主文所載，履行遷讓房屋及支付款項完畢，而花院民事執行處仍繼續為系爭執行，已有違誤等為由，向花院聲明異議，嗣經花院司法事務官於110年10月18日以110年度司執字第3635號裁定駁回其異議，邱德有2人不服而異議，經花院法官於110年10月26日以110年度執事聲字第23號裁定駁回其異議等情，有花院110年度司執字第3635號強制執行卷宗、110年度執事聲字第23號裁定、花院105年度訴字第198號判決、110年度司執字第3635號裁定、本院106年度上易字第66號判決及最高法院109年度台上字第752號裁定可證。

□邱德有2人聲請停止執行事件，本院110年度抗字第47號裁定駁回邱德有2人之聲請，邱德有2人提起再抗告，最高法院於111年3月30日以111年度台抗字第208號裁定駁回再抗告。邱德有2人聲請再審，本院111年度再抗字第2號裁定駁回聲請。

□宋增福等9人聲請停止執行事件，本院111年度抗字第2號裁定駁回宋增福等9人之聲請，宋增福等9人提起再抗告，最高法院於111年5月25日以111年度台抗字第454號裁定駁回再抗告。

五、本院得心證理由：

㈠被上訴人依民法第767條第1項規定，起訴請求上訴人將系爭房屋1樓騰空返還，有無理由？

1.本件被上訴人主張其係系爭房地所有權人，且系爭房地前遭邱德有、蔡玉青自106年6月28日起無權占有使用，業經本院106年度上易字第66號、最高法院109年度台上字第752號返

還所有權狀事件裁判確定等事實，為兩造所不爭執，堪信為真實。

2.上訴人於被上訴人本件起訴時無正當權源占有系爭房屋1樓，被上訴人依民法第767條第1項前段請求返還系爭房屋1樓，應屬有據：

⑴訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。此所謂移轉，只問有無移轉事實，不問移轉之原因就係基於法律行為抑法律規定，且無論權利移轉或義務移轉或請求標的物之占有移轉，均包括在內。被上訴人提起本件訴訟之際，上訴人無權占有系爭房屋，而於訴訟繫屬中將系爭房屋交付莊孟翰，無異於訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，此不因莊孟翰前此與上訴人就系爭房屋訂有租賃契約而有何不同，依民事訴訟法第254條第1項規定，於訴訟無影響，被上訴人自仍得本於無權占有之法律關係對上訴人為請求，上訴人不得藉詞其已非現在占有該房屋之人而脫免責任(最高法院85年度台上字第380號判決意旨可參)。

⑵被上訴人於110年7月依民法第767條第1項前段所有物返還請求權提起本件訴訟請求上訴人返還系爭房屋1樓時，上訴人仍現實占有系爭房屋1樓，有下列事證可稽：系爭房屋1樓現場仍為上訴人經營婚紗店之占有使用照片數幀(原審卷第59、277至281、311頁)、上訴人於原審當庭自認「目前還在占有，但很快就會騰空，請給我們1、2個月的時間」(見原審卷第240頁)、上訴人更自承於110年11月間方拆除搬遷(見本院卷二第53、140、141頁)。是以，被上訴人於110年7月7日起訴時，上訴人就系爭房屋1樓之占有，並未返還予被上訴人，則被上訴人基於所有權人之地位請求上訴人將系爭房屋1樓遷讓返還，應屬有據。上訴人抗辯其非現占有人，故無返還義務云云(本院卷一第139頁)，並無理由。

3.上訴人並無占有之合法權源，基於債之相對性，不得以其與無權出租人邱德有間之租賃契約對抗所有權人被上訴人：

⑴所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。又租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有權人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有權人。

⑵上訴人迄今僅以其與邱德有間之租賃契約主張有權占有云云，惟查，該租約之出租人邱德有係以自身名義且未經所有權人即被上訴人同意，就擅自與上訴人簽定系爭租約，有系爭租約記載出租人係邱德有(原審卷第63至67頁)、前訴確定判決本院106年度上易字第66號判決(原審卷第44頁)可證。又上訴人於本院陳明：系爭租約之簽訂、收租乃至終止租約均為邱德有與其接洽等語(本院卷一第350頁)，可知上訴人僅曾與邱德有洽談租約簽訂、收租及終止等重要事項，且並未舉證出租人邱德有有何經被上訴人同意或授權之情，足見邱德有乃未經同意出租被上訴人所有之系爭房屋1樓，邱德有乃無權出租之人，依債之相對性原則，上訴人不得以其與邱德有間之租賃契約對抗被上訴人。

⑶至於證人邱德有於本院證稱：其受德基佛堂信眾委託而擔任系爭房屋一樓出租人云云(見本院卷二第35頁)。惟邱德有並未舉證何人委託其代表簽約(見本院卷二第36頁)，雖又稱係「宋增福等人」委託其代表簽租約(見本院卷二第36頁)，惟此與宋增福證稱不知道為何是由邱德有出租給上訴人等語(見本院卷二第53頁)，顯不相符。且該租約之出租人邱德有係以自身名義出租與上訴人，有系爭租約記載出租人係邱德有等語可稽(原審卷第63至67頁)，與邱德有事後於本院之證詞不符，何況邱德有曾為天基聖堂花蓮分壇之點傳師即管理人，其所稱信徒、信眾、道親，無論其等係定期或不定期前往系爭房屋佛堂禮佛、參拜信徒，並無獨立法律上之地位，

益徵邱德有於本院之證述洵不可採。

4.上訴人再辯稱：系爭房屋實際上權利人為德基佛堂信眾，其向德基佛堂信眾之委託人承租系爭房屋，為善意占有人，非無法律上之原因，且系爭房屋已搬遷完畢，鑰匙已交給德基佛堂的人，其已不得請求上訴人返還系爭房屋1樓及給付相當租金之不當得利云云，惟查：

⑴德基佛堂信眾邱德有、蔡玉青對系爭房地無借名登記關係存在，且無權占有、使用系爭房地，亦無權持有所有權狀等情，有前訴確定判決書足憑（原審卷第25至53頁）；至於所謂德基佛堂信眾，無論其等係定期或不定期前往系爭房屋佛堂禮佛、參拜信徒，並無獨立法律上之地位，何況所謂德基佛堂信眾與被上訴人間有附負擔贈與契約之法律關係一節，上訴人則未舉證實說，是德基佛堂信眾擅將系爭房屋出租於上訴人作為婚紗營業使用，自更不得對抗真正所有權人即被上訴人，上訴人取得系爭房屋占有，對被上訴人而言並無正當權源。

⑵按對於物有事實上管領之力者，為占有人。民法第940條定有明文。且無權占有人應就其已返還不動產占有之主張負舉證責任。上訴人雖辯稱系爭房屋已搬遷完畢，惟於原審自陳鑰匙係交給德基佛堂的人等語（原審卷308頁）。依系爭房屋之最新現場照片所示，其出入口設有玻璃門及鐵捲門，且處於閉鎖狀態（原審卷第311頁），若未持有鑰匙，顯然無法順利出入、使用。上訴人續於本院稱「已將系爭房屋出入之鑰匙交由宋增福等19人保管」（見本院卷一第140頁）；「（系爭房屋終止租約後，房子交給誰？）交給7、8個道親，110年11月15日左右他們進來，我告訴他們東西都清空、水電結清，鑰匙就歸還道親。（道親是何人？為何他們知道110年11月15日你要清空？）道親我只知道一個姓宋的，要看到人才知道。因為合約是蔡小姐告訴我何時要搬走，搬走之後我就會聯絡蔡小姐我已經清的差不多，請他們下來看，我水電也已經結清，是我說要結清的，因為我合約還有兩年多。（鑰

匙交給誰？)宋先生那些道親，我鑰匙交給他們就離開了等語(見本院卷一第350至351頁)。上訴人並未舉證說明其所稱交付鑰匙之特定人有何代被上訴人受領占有之權限。另依證人蔡玉青、宋增福、宋增松及宋蘭枝於本院的證詞，亦無從認定持有鑰匙之人有何代被上訴人受領占有之權限。被上訴人對系爭房屋1樓既仍無法取得事實上管領之力。從而，被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋1樓，即有理由。

㈡被上訴人請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋1樓之日止，按月給付被上訴人35,000元之租金利益或賠償，有無理由？

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條規定甚明。而無權占用他人之物，依社會通念可能獲得相當於租金之利益，所有人自得依上開規定請求無權占有人返還其占用土地、房屋所受相當於租金之利益。

2.上訴人係無權占有系爭房屋，已如前述，且迄未舉證將系爭房屋1樓返還予何人，上訴人亦不得以其未使用系爭房屋1樓，即謂無須給付不當得利，依上開規定及說明，被上訴人自得向上訴人請求返還相當於租金之不當得利。關於利益之金額，兩造均同意以每月35,000元、自起訴狀繕本送達上訴人翌日即110年8月20日（原審卷第111頁）起計算，則被上訴人請求上訴人應自110年8月20日起至交還系爭房屋1樓之日止，亦屬有理。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條，請求上訴人應將系爭房屋1樓騰空遷讓返還予被上訴人；及上訴人應自起訴狀繕本送達翌日即110年8月20日起至返還系爭房屋1樓之日止，按月給付被上訴人35,000元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法經核於判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，應予駁回其上訴。爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　14　　日

民事庭審判長法　官　林慧英

法　官　謝昀璉

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　10　　月　　18　　日

書記官　徐文彬

【附註】民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。