臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

114年度宜簡字第347號

原　　告　王讚宗

被　　告　陳慶義

訴訟代理人　吳志成律師（法扶律師）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹萬零玖佰元，並自民國一百一十四年九月一日起至民國一百一十四年十二月三十一日止，按月給付原告新臺幣陸佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項前段得假執行。但被告如以新臺幣壹萬零玖佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第一項後段已到期部分得假執行，但被告如按月以新臺幣陸佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落於宜蘭縣○○鄉○○段000地號國有土地上之門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路00○0號之舊平房（下稱00之0號房屋，約60坪）原為被告胞弟即訴外人陳帝汰（下稱其名）所有，00之0號房屋原分為A、B兩區，B區（約36坪）為被告長期占有使用，於民國109年4月間，A區（約24坪）經法院查封後，由相鄰土地所有權人拍定取得。嗣後A、B區各自獨立，B區另增編為門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路00○0號（下稱系爭房屋），被告竟冒充為系爭房屋事實上處分權人，於109年5月1日與原告簽訂系爭房屋讓渡書(下稱系爭讓渡書)，將系爭房屋之事實上處分權讓與原告，原告則同意被告繼續使用系爭房屋，被告並應按月分攤國有土地租金、水電費及其他應繳稅費用，惟原告事後

查明被告並非事實上處分權人，遂另與真正事實上處分權人陳帝汰於109年12月28日以新臺幣（下同）25,000元達成協議，並完成房屋稅籍及國有地承租權移轉，而成為系爭房屋事實上處分權人，是系爭讓渡書應屬無效，縱認有效，原告亦要求解除兩造之使用借貸關係。再者，被告於111年9月間，未經原告同意，擅自將系爭房屋出租予他人營業使用，每月收取租金，致水電費暴增並侵害原告使用管理權，原告知情後明確反對出租，多次要求被告停止出租並返還房屋，迄今被告仍拒不返還，爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又基於使用者付費，參酌系爭讓渡書之約定，被告應按月分攤水電費、國有地租金及房屋稅等費用，惟被告自114年起拒不給付，截至114年8月底止，被告積欠原告費用共計14,900元。爰參酌系爭讓渡書之約定，請求被告給付使用系爭房屋之費用等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告14,900元，並自114年9月1日起至114年12月31日止，按月給付原告600元，115年1月1日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付1,000元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋係未辦理保存登記之違章建築，係被告胞姐陳束於79年出資給被告興建，被告自興建後即居住於此，兩造雖於109年5月1日簽訂讓渡書，然觀其內容並無房屋買賣價金、房屋轉讓、房屋點交等有關房屋買賣約定，實為原告念在被告為老人、中低收入戶而同意被告繼續居住系爭房屋，直到死亡為止之約定，又被告並未將系爭房屋交付原告，不生事實上處分權移轉問題，被告仍為系爭房屋之事實上處分權人，縱將房屋一部分出租他人，乃法之所許。原告既非系爭房屋事實上處分權人，請求被告遷讓返還系爭房屋則無理由。被告對於原告請求分攤114年1月至3月，每月2,500元、114年4月1,000元、114年5月至8月，每月600元、114年9月1日起至114年12月31日，每月600元費用部分，被告並無意見。至於房屋稅4,000元部分，因非兩造約定應分

擔費用項目，不應由被告共同負擔，且自115年1月日起改為每月1,000元，原告未提出依據及請求權之基礎，此部分亦無理由等語。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠系爭房屋坐落國有土地，為被告出資興建之未辦理保存登記之建物，被告為事實上處分權人，被告嗣於109年5月1日與原告簽署系爭讓渡書，將系爭房屋之事實上處分權及國有土地承租權以11萬元之對價讓與原告，原告則同意被告繼續使用系爭房屋(不含柴房及儲藏室)，兩造並約定被告、原告使用系爭房屋之比例約為3比1，被告應按使用比例分擔國有土地租金、水電費及其他應繳稅費等情，有原告提出系爭讓渡書及被告胞姊陳束、胞妹陳玲雲於109年12月22日出具同意書在卷可佐(見本院卷第21、23、25頁)，堪以認定。原告雖主張系爭房屋原為陳帝汰所有，系爭讓渡書無效等情，並提出其與陳帝汰109年12月28日讓渡書、本院109年2月13日宜院春108司執午字第18067號公告(第一次拍賣)、國有土地勘(清)查表-使用現況略圖為證(見本院卷第27、121至129頁)。然查，依本院109年2月13日宜院春108司執午字第18067號強制執事件之拍賣公告，該案之債務人為陳帝汰，遭查封拍賣之不動產為陳帝汰所有00之0號房屋(一層面積82.75平方公尺，雨遮7.02平方公尺)，惟未與00之0號房屋相連接之系爭房屋，則未遭查封，亦非拍賣之標的(見本院卷第121至127頁)；又依00之0號房屋之稅籍證明書、稅籍登記表、平面圖及移轉資料，陳帝汰係於102年9月4日自其父親陳石泉因贈與而取得00之0號房屋之事實上處分權，而00之0號房屋稅籍登記之面積為90.4平方公尺(約27.346坪)(見本院卷第95至101頁)，與前開拍賣公告之面積大致相符，可徵陳帝汰自陳石泉受贈而取得之00之0號房屋，即係本院上開查封拍賣之範圍，並未包含系爭房屋，故原告主張00之0號房屋與系爭房屋之面積合計約60坪，原事實上處分權人均為陳帝

汰，被告冒充事實上處分權人簽立系爭讓渡書無效等情，不足為採。至被告辯稱系爭讓渡書僅係約定原告同意被告繼續居住系爭房屋，與事實上處分權之讓與無涉等語，顯與系爭讓渡書內容之文義不符，自無可採。

㈡原告主張縱系爭讓渡書有效，其以民事補充陳報㈠狀解除系爭房屋之使用借貸關係，自得基於事實上處分權人之地位，請求被告遷讓返還系爭房屋等語。然按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。民法第464條定有明文。又按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項亦有明文。又因使用租賃物而支付之對價即為租金，其約定之名稱為何，原非所問(最高法院46年度台上字第519號民事判決意旨參照)。本件原告於系爭讓渡書第三項協議：「有償使用：乙方(即原告)於完成應辦程序後，乙方同意甲方(即被告)個人目前使用範圍(不含柴房及儲藏室)仍得繼續使用；甲乙方使用範圍比率約為三比一，惟國有地租金、水電費及其他應繳稅費甲方仍應依比率分擔。」(見本院卷第21頁)，是兩造協議被告應按使用系爭房屋之比例支付國有土地租金及相關稅賦予原告，以之作為使用系爭房屋之對價，可證被告並非無償使用系爭房屋；又綜觀系爭協議書內容，兩造就被告使用系爭房屋之期限並未為任何約定，故系爭讓渡書第三項協議，應屬不定期租賃契約。原告主張系爭讓渡書為使用借貸契約且已解除等語，自無可採。又原告雖主張被告違法轉租系爭房屋等情，業據提出LINE對話紀錄、現場照片及存證信函為證(見本院卷第43至49、53頁)，而被告於另案侵占案件亦坦承有將系爭房屋轉租予他人之事實，有臺灣宜蘭地方檢察署檢察官114年度偵字第7356號不起訴處分書在卷可參(見本院卷第133至135頁)，惟兩造於系爭讓渡書並未為不得轉租系爭房屋之約定，原告復未就兩造有約定不得轉租乙節舉證以實其說，是被告縱使有將系爭房屋一部分轉租於他人，依原告所提之現

有事證，亦難為有利原告之認定。準此，兩造間之系爭房屋不定期租賃契約尚未經終止，仍繼續有效存在，則原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並無理由。

㈢原告又主張被告至114年8月底止，依系爭讓渡書應分擔114年1月至3月每月2,500元，4月1,000元、5月至8月每月600元，及房屋稅4,000元，惟被告均未給付等語，被告僅爭執房屋稅4,000元部分，其餘則就原告之請求為認諾(見本院卷第73頁)，是原告請求被告給付10,900元(計算式：14,900元－4,000元＝10,900元)，為有理由。至原告請求因房屋稅增加而被告應分擔4,000元部分，則未提出相關單據舉證以實其說，要屬無據。原告復主張依系爭讓渡書，被告自114年9月1日起至114年12月31日止，應按月給付600元，及自115年1月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付1,000元等語，被告僅爭執「自115年1月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付1,000元」部分，其餘則就原告之請求為認諾(見本院卷第73頁)，故原告請求被告自114年9月1日起至114年12月31日止，應按月給付600元，為有理由。至原告請求「自115年1月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付1,000元」部分，原告未提出證據釋明何以被告自115年起按月應分擔之費用為1,000元，自屬無據。準此，原告請求被告給付10,900元，及自114年9月1日起至114年12月31日止，按月給付600元，為有理由，逾此部分，則無理由。

四、綜上所述，兩造間之系爭讓渡書為系爭房屋不定期租賃契約，未經終止仍繼續有效存在，故原告依民法第767條、第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為無理由，應予駁回。又原告依系爭讓渡書之法律關係，請求被告給付10,900元，及自114年9月1日起至114年12月31日止，按月給付600元，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告就

勝訴部分雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知，至原告告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，併予駁回。被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後均與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

宜蘭簡易庭法　官　高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　林欣宜