

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第263號

原告 林鴻鈞

訴訟代理人 陳仲豪律師

被告 黃厚媛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月11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

壹、原告主張：

一、門牌號碼為基隆市○○區○○路00號之4之未辦理保存登記建物（下稱系爭房屋），原為訴外人姜存光所有，後於民國78年2月13日將系爭房屋出售予訴外人即系爭房屋前手朱斌，其後朱斌因欠訴外人即原告母親黃金鳳（原名林黃金鳳）款項，遂以系爭房屋抵債，而於96年8月23日簽立系爭房屋讓渡書（下稱系爭讓渡書），將系爭房屋讓與黃金鳳。然因朱斌當時年事已高，黃金鳳乃同意朱斌繼續居住使用該屋，故於上揭簽約之日，黃金鳳係以占有改定方式取得系爭房屋，並於96年8月間與朱斌成立使用借貸關係。黃金鳳雖未現實占有系爭房屋，惟其曾於96年8月後、朱斌居住在系爭房屋時去裝修該房屋，嗣於112年8月14日簽署讓渡書將系爭房屋讓與原告。系爭房屋雖未辦理保存登記，原告無法依登記取得所有權，惟原告實已受讓系爭房屋之事實上處分權，為系爭房屋之事實上處分權人，然系爭房屋現為被告黃厚媛無權占有使用中，經通知遷讓返還無果，爰依類推適用民法第767條第1項前段，請求被告應自系爭房屋遷出，並將該屋騰空返還予原告。

01 二、林黃金鳳固曾將系爭房屋無償借與朱斌居住使用，然此係林  
02 黃金鳳與朱斌間之使用借貸關係，基於債之相對性，被告不  
03 得據此對原告主張具有使用居住系爭房屋之權利，則被告占  
04 有系爭房屋即欠缺法律上原因，而受有相當於租金之不當得  
05 利，致原告受有損害，故原告得依民法第179條之規定，請  
06 求被告給付自起訴後至遷出騰空返還系爭房屋之日止，每月  
07 新臺幣（下同）1萬元相當於租金之不當得利。

08 三、基於前述，聲明：

09 （一）被告應自系爭房屋遷出，並將上開房屋騰空返還予原告。

10 （二）被告應自113年2月起至遷出騰空返還上開房屋之日止，於每  
11 月1日按月給付原告1萬元。

12 （三）原告願供擔保，請准予宣告假執行。

13 貳、被告則以：

14 一、系爭房屋為被告於105年1月7日向訴外人即被告前房東劉桂  
15 娟所購買。朱斌過世後，訴外人朱春梅即朱斌女兒取得系爭  
16 房屋之所有權，朱春梅將該屋賣給劉桂娟，劉桂娟再出賣給  
17 被告，被告稅籍登記已有8年，也居住在該處8年等語資為抗  
18 辯。

19 二、基於前述，聲明：

20 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 （二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 參、得心證之理由

23 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民  
24 事訴訟法第277條定有明文。又按未辦保存登記之建築物事  
25 實上處分權之讓與，除有讓與合意外，並須實際交付占有予  
26 受讓人，受讓人始取得事實上之處分權，而發生移轉之效力  
27 （最高法院69年度台上字第851號判決意旨參照）。不動產  
28 所有權之讓與本經登記始生效力，惟未辦保存登記之建築物  
29 無法登記，爰違章建築事實上處分權之讓與係以交付為其要  
30 件，而無須經登記。換言之，事實上處分權之讓與係以「交  
31 付」為其公示要件。而所謂「交付」即為移轉占有，除現實

01 交付及簡易交付外，固得以占有改定代替，惟倘以占有改定  
02 之方式代替現實交付，則「須讓與人與受讓人訂立足使受讓  
03 人因此取得間接占有之契約」，始足當之，如僅單純約定讓  
04 與人為受讓人占有，並無間接占有之法律關係存在，尚不成  
05 立占有改定（最高法院80年度台上第1472號、99年度台上字  
06 第626號、95年度台上第764號判決意旨參照）。

07 二、原告主張其為系爭房屋之事實上處分權人，被告為無權占有  
08 使用系爭房屋之人，而應遷讓返還系爭房屋予原告，為被告  
09 所否認。依據上開規定原告應就其已取得系爭房屋事實上處  
10 分權之事實負舉證責任。原告無非提出證人黃金鳳、林翊  
11 瑄、劉桂娟、朱春梅、游永順等人，及讓渡書3份為證。然  
12 查：

13 (一)原告主張系爭房屋於78年朱斌自姜純光受讓而取得事實上處  
14 分權，業據提出姜純光與朱斌間讓渡書為證，並為兩造所不  
15 爭執，堪信為真。

16 (二)原告主張其母黃金鳳於96年間與朱斌成立讓渡契約，並以占  
17 有改定方式取得系爭房屋事實上處分權，無非提出黃金鳳與  
18 朱斌之讓渡書，及證人黃金鳳、林翊瑄為證。然查，觀諸原  
19 告所提之系爭讓渡書僅敘明：「立書人朱斌同意將座落於基  
20 隆市○○區○○里00鄰○○路00號之4房屋連地一戶所有產  
21 權及使用權轉讓予林黃金鳳女士，標的物移交相關程序，本  
22 人願意無條件配合照辦，雙方之權利關係責任即日生效」等  
23 語，依據讓渡書上開文字意旨，系爭房屋移交程序當日並未  
24 完成，另外再約定期日辦理，是以堪信黃金鳳簽立讓渡書當  
25 日朱斌並未交付系爭房屋事實上處分權，黃金鳳亦未取得系  
26 爭房屋直接或間接占有。此參酌證人黃金鳳證述「：（問：  
27 朱斌將基隆平一路房子讓與你之後，誰在使用？都是朱斌在  
28 用。（問：為何要給朱斌使用？）我不識字，我留一張單  
29 子。問：那張單子為原證三（即黃金鳳與朱斌之讓渡  
30 書）？）是。」；證人林翊瑄證述「（問：簽完讓渡書後，  
31 系爭房屋誰在使用？）朱斌。（問為何黃金鳳未將系爭房屋

01 要回來？）他們是朋友，朱斌拜託黃金鳳讓他住，他一個人  
02 沒地方去。」，依據上開證言僅能證明黃金鳳同意朱斌尚無  
03 庸依據讓渡書交付系爭房屋事實上處分權，核與讓渡書文意  
04 記載相符。原告復未提出其他足資證明朱斌與林黃金鳳間曾  
05 有明確合意，對系爭房屋另成立使用借貸關係，並以占有改  
06 定方式使黃金鳳取得間接占有之證據，實難逕認林黃金鳳於  
07 簽立讓渡書時已取得系爭房屋之事實上處分權。據此，縱然  
08 朱斌與黃金鳳之讓渡書為真，黃金鳳僅取得向朱斌請求交付  
09 系爭房屋事實上處分權之債權請求權，黃金鳳並未取得系爭  
10 房屋之事實上處分權。

11 (三)原告主張其自黃金鳳受讓系爭房屋事實上處分權，雖據其提  
12 出讓渡書1份為證。然依據前開認定黃金鳳並未取得系爭房  
13 屋之事實上處分權，其縱然曾與原告成立讓渡書，亦僅能將  
14 其對朱斌之債權請求權讓與，而無從將其並未取得之系爭房  
15 屋事實上處分權讓與原告，原告主張其由黃金鳳受讓取得系  
16 爭房屋事實上處分權，顯無可信。

17 (四)另其餘證人劉桂娟、朱春梅、游永順之證述，亦均無法證明  
18 黃金鳳已取得系爭房屋事實上處分權。

19 (五)綜上，本件原告並未取得系爭房屋之事實上處分權，則其顯  
20 無權利請求被告返還系爭房屋，原告此部分請求應予駁回。

21 二、原告既非系爭房屋之事實上處分權人，被告占有使用系爭房  
22 屋之利益，亦無致原告受有損害。從而，原告主張民法第17  
23 9條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，亦無理  
24 由，不應准許。

25 三、綜上所述，原告請求依類推適用民法第767條第1項前段、民  
26 法第179條規定，請求被告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋  
27 騰空返還予原告，並應自113年2月起至遷出騰空返還系爭房  
28 屋之日止，於每月1日按月給付原告1萬元不當得利，均為無  
29 理由，應予駁回。

30 四、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁  
31 回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌  
02 後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

05 民事第一庭 法 官 王翠芬

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

10 書記官 官佳潔