

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第347號

原告 士林紙業股份有限公司

訴訟代理人 林政憲律師

伍思樺律師

複代理人 林佳萱律師

被告 曾宗貴

曾宗卿

共同

訴訟代理人 崔駿武律師

楊承叡律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰參拾玖元；及自民國一百一十三年一月一日起，至返還新北市○里區○○里○○段○○○○段○○○地號土地之日止，按月給付原告新臺幣柒拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項前段得假執行；但被告如以新臺幣伍佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第一項後段於所命各期給付已到期部分，得假執行；但被告如以每期新臺幣柒拾壹元為原告預供擔保，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：

(一)坐落新北市○里區○○里○○段○○○○段00地號即臺北縣○里鄉○○○○段00地號土地（下稱系爭土地）為原告所有。被告之父即訴外人曾阿三前於民國58年12月5日與原告就系爭土地在內之11筆土地訂立臺灣省臺北縣○○○地○○○

01 里○○○000號租約（下稱系爭耕地租約），約定租期自55
02 年1月1日起至61年1月1日止；租期屆滿後，曾阿三仍繼續使
03 用收益土地，原告亦持續收租，視為不定期租賃契約。嗣曾
04 阿三於63年間死亡，被告繼承其耕地承租權，並向原告申請
05 變更租約續約，惟原告竟發現被告將系爭土地上之農舍（門
06 牌號碼新北市○里區○○路0號即臺北縣○里鄉○○村○○
07 路0號）整修、擴建成供居住之房屋（下稱系爭房屋；系爭
08 房屋與系爭土地合稱系爭房地），而有不自任耕作之情形。
09 上開情事，經原告訴請返還土地，由臺灣高等法院94年度上
10 字第881號判決依耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項
11 規定，認定上開租約無效，被告應將系爭土地返還原告確定
12 在案（下稱前案）。

13 (二)原告慮及舊誼，自96年起，即與被告曾宗卿就系爭房屋簽訂
14 1年1期之租約；自111年4月11日起，再就系爭房屋重行議
15 約，約定租期自111年5月1日起至112年4月30日止，每月租
16 金新臺幣（下同）7,000元（下稱系爭房屋租約）。豈料，
17 系爭房屋租約期滿後，被告曾宗卿固簽訂點交清單以承諾解
18 除對系爭房地之占有，然遲未履行，猶強行進入系爭房屋居
19 住使用，為此，原告乃依系爭房屋租約第10條第1項、民法
20 第767條第1項前段及中段、第455條、第179條、第184條第1
21 項前段等規定提起本件遷讓房屋之訴，請求擇一為有利之判
22 決；並請求被告自租期屆滿翌日即112年5月1日起至返還系
23 爭房地之日止，按月給付原告7,000元暨按日給付懲罰性違
24 約金234元。

25 (三)對被告抗辯所為陳述：

- 26 1. 兩案之訴之聲明、原因事實均不盡相同，故前案對本件訴訟
27 僅有爭點效之適用，原告並未重複起訴。
- 28 2. 被告雖辯稱原告無系爭房屋之事實上處分權，然依前案判決
29 理由可知，原告為系爭土地之所有權人，系爭房屋於原告與
30 曾阿三於58年間就系爭土地締結系爭耕地租約時即已存在，
31 且被告自承僅整修系爭房屋之屋頂、改善農舍之「內部」，

01 是系爭房屋既未失去其建物之同一性，自不影響原告對系爭
02 房屋之所有權歸屬，此參最高法院112年度台上字第1391號
03 判決自明。況兩造自96年起即簽署系爭房屋租約，原告歷來
04 均表明系爭房屋為原告所有之意思，且以系爭房屋為租賃標
05 的；112年5月20日被告曾宗卿簽署之點交清單，亦載明被告
06 曾宗卿承認原告為房屋所有權人，並承諾將房屋點交予原告
07 等語，則系爭房屋為原告所有，自屬當然。

08 3. 此外，房屋稅籍登記僅為行政上課徵稅捐之依據，亦不代表
09 法律上認定該登記名義人為建物所有權人，被告亦應就系爭
10 房屋為曾阿三搭建一事，負擔舉證責任。

11 (四)並聲明：

- 12 1. 被告應將系爭土地及其上之系爭房屋，騰空、返還予原告。
- 13 2. 被告應將戶籍遷出系爭房屋。
- 14 3. 被告應自112年5月1日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月
15 給付原告7,000元。
- 16 4. 被告應自112年5月1日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月
17 給付原告234元。
- 18 5. 願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯：

20 (一)系爭土地部分：

21 被告就系爭土地為原告所有乙節並無爭執，且前案業已就系
22 爭土地判決原告勝訴，則原告再就同一訴之聲明、訴訟標的
23 主張，顯然就系爭土地部分重複起訴，而無訴之利益。退言
24 之，即便原告得本於系爭土地之所有權，請求被告給付相當
25 於租金之不當得利，亦應以系爭土地遭占用之面積計算，而
26 非以系爭房屋之租金作為計算依據。

27 (二)系爭房屋部分：

- 28 1. 系爭房屋原為曾阿三於52年間所自行搭建。曾阿三於63年間
29 過世後，被告曾宗貴於64年間單獨繼承取得系爭房屋之事實
30 上處分權，歷來均擔任房屋之納稅義務人；而被告曾宗貴將
31 原有簡陋農舍大幅整修、擴建為可供居住之房屋，復由被告

01 與渠等之母曾顏滿居住其內，是系爭房屋之事實上處分權人
02 並非原告，係經前案確定判決認定屬實。至最高法院112年
03 度台上字第1391號判決所指乃係建物之部分牆壁、屋頂更新
04 修繕，因添附成原建物之一部，並無變更原本建物之構造範
05 圍，即與本件系爭房屋之整建情形不同（系爭房屋經過大幅
06 度修整為一棟新建物，亦非當時未使用土地之原告所建），
07 原告明知其非系爭房屋事實上處分權人，猶訴請被告騰空返
08 還系爭房屋，並遷出戶籍，實無依據。

09 2. 至原告主張兩造有簽訂系爭房屋租約及點交清單，但實際契
10 約當事人僅原告、被告曾宗卿2人。且被告曾宗卿實係因前
11 案確定判決後，受原告訛稱，欲使用土地則需與其簽訂租
12 約，方與原告締結系爭房屋租約，此係被告曾宗卿不諳法律
13 所致，並非被告曾宗卿認知系爭房屋為原告所有。又基於債
14 之相對性，被告曾宗貴未與原告締結系爭房屋租約，亦未於
15 系爭房屋點交清單上簽名，原告係與被告曾宗卿締約，故原
16 告亦無法以此對抗被告曾宗貴，亦無從據此認定原告對系爭
17 房屋有所有權或事實上處分權。

18 3. 被告曾宗貴為系爭房屋之事實上處分權人，原告訴請被告騰
19 空返還系爭房屋，自無理由。又原告既不得請求被告遷讓房
20 屋，其依系爭房屋租約暨民法之規定訴請被告按月給付系爭
21 房屋相當於租金之不當得利、損害賠償每月7,000元、按日
22 給付違約金234元，亦乏依據，不應准許。

23 (三)並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 本件原告雖主張其為系爭房地之所有權人，其將系爭房屋出
26 租予被告曾宗卿，已於112年4月30日租期屆滿，惟被告猶占
27 有系爭房地居住使用，迄未將系爭房地返還原告，故請求被
28 告騰空、返還系爭房地並按月支付相當於租金之不當得利、
29 損害賠償暨違約金等語，並提出系爭房屋租約、系爭土地登
30 記第一類謄本、前案確定判決暨確定判決證明書、租約到期
31 點交清單等件（頁23至46）。而被告固不否認原告為系爭土

01 地之所有權人，惟以前揭情詞置辯，是本件兩造爭點為：

02 (一)本件是否受前案確定判決既判力之拘束？(二)原告得否
03 依民法第767條第1項前段及中段、第455條及系爭房屋租約
04 請求被告騰空、返還系爭房地，並就系爭房屋辦理變更戶籍
05 登記？(三)原告得否依民法第179條、第184條第1項前段規
06 定及系爭房屋租約，請求被告就系爭房地給付相當於租金之
07 不當得利（或賠償）、違約金？數額為何？現判斷如下：

08 (一)本件是否受前案確定判決既判力之拘束？

09 按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
10 既判力。原告之訴若其訴訟標的為確定判決之效力所及者，
11 應以裁定駁回之，民事訴訟法第400條第1項、第249條第1項
12 第7款定有明文。而訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指
13 同一事件已有確定之終局判決者而言。至前後兩訴是否同一
14 事件，應依：1. 前後兩訴之當事人是否相同；2. 前後兩訴之
15 訴訟標的是否相同；3. 前後兩訴之聲明，是否相同、相反或
16 可以代用等三個因素決定之。經查，原告於前案主張就其名
17 下坐落臺北縣萬里鄉冷水堀小段40-1、42（即系爭土地）、
18 42-2、42-3、42-4、42-5、42-6、42-7、45、45-1及45-2地
19 號土地（即包含系爭土地），兩造成立系爭耕地租約，然被
20 告有不自任耕作情事，系爭耕地租約應為無效，故被告無權
21 占有上開土地（即包含系爭土地），請求依民法第767條第1
22 項、第455條規定，擇一判決返還上開土地（即包含系爭土
23 地）等語，經本院93年度訴字第157號判決認定被告無不自
24 任耕作情形，且曾阿三尚有其他繼承人，繼承系爭耕地租約
25 承租權之人應非僅為被告2人，故原告起訴欠缺當事人適格
26 要件而駁回其訴；原告不服提起上訴，經臺灣高等法院94年
27 度上字第881號判決確認曾阿三之其他繼承人已拋棄繼承，
28 被告確為系爭耕地租約之繼承人，且會同兩造及地政機關至
29 現場履勘，查明被告就系爭土地在內之多筆土地，有不自任
30 耕作之情事屬實，已違反耕地三七五減租條例第16條第1項
31 規定，依同條第2項規定，系爭耕地租約全部無效，兩造間

01 租賃關係歸於消滅，被告無占有上開土地（包含系爭土地）
02 之正當權源，原告自得依民法第767條第1項前段規定請求被
03 告返還上開土地（包含系爭土地），判決原告勝訴確定，有
04 上開民事判決在卷可憑（頁99至110、149至157），並經本院
05 調閱前案卷宗全卷核閱無訛。是以，原告現再對相同被告、
06 依民法第767條第1項、第455條等相同規定，請求擇一判決
07 被告返還系爭土地，已與前案確定判決中之主張（就系爭土
08 地部分）相同，原告並援引前案之不爭執事項及卷證資料為
09 據，堪認原告就請求「返還系爭土地」部分，自屬同一事
10 件，而應為前案確定判決之既判力所及，原告不得再次就已
11 有既判力之部分提起同一訴訟，揆諸前揭說明，其就返還系
12 爭土地部分提起訴訟，顯無理由，應予駁回（按：原告既因
13 前案取得執行名義，本得逕向法院聲請強制執行，以維權
14 益，而非重複起訴，併此敘明）。

15 (二)原告得否依民法第767條第1項前段及中段、第455條及系爭
16 房屋租約請求被告騰空、返還系爭房屋，並就系爭房屋辦理
17 變更戶籍登記？

- 18 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
20 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
21 以證實自己主張之事實為真實，則被告就抗辯事實即令不能
22 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
23 法院113年度台上字第191號裁判意旨參照）。而行使民法第
24 767條第1項之所有物返還、妨害排除等請求權之主體，須為
25 「所有人或依法律規定得行使所有權之人」，此係權利根據
26 要件，自應由主張之請求權人負舉證責任。又當事人所負之
27 舉證責任，必須達於使法院得有確信之程度，始得謂已盡其
28 舉證責任，故如未達於使法院得有確信之程度，其不利益自
29 應由負舉證責任之人負擔。再按房屋之原始取得，係指出資
30 建築房屋而獨立取得房屋所有權而言（最高法院107年度台
31 上字第1437號裁判意旨參照）。又所謂事實上處分權，司法

01 實務及社會通念上，係指對於標的建物占有、使用、收益、
02 事實上處分（例如拆除、增建、改建）及交易等支配權能
03 （最高法院67年度第2次民事庭庭長會議決議(一)、106年度台
04 上字第187號裁判意旨參照）。查：

05 (1)原告主張其為「系爭房屋」所有權人或事實上處分權人，有
06 權向被告請求遷讓房屋乙節，僅以：58年間原告與曾阿三簽
07 訂系爭耕地租約時，系爭房屋即坐落於系爭土地，並隨同移
08 轉曾阿三，系爭房屋當為其所有；前案判決已認定原告為系
09 爭房屋所有權人；被告曾宗卿自96年起與原告就系爭房屋簽
10 訂系爭房屋租約，代表被告知悉原告為系爭房屋之所有權人
11 云云為斷，別無其他舉證；且查：

12 ①參諸系爭房屋係未辦保存登記之建物，僅有房屋稅籍資料；
13 依房屋稅籍證明書所示，系爭房屋為「木石磚造（磚石
14 造）」建物，起課房屋稅之年度為「64年1月」、納稅名義
15 人為「被告曾宗卿」等情，有新北市汐止地政事務所114年5
16 月16日新北汐地資字第1146146347號函、新北市政府稅捐稽
17 徵處淡水分處114年5月21日新北稅淡二字第1145632539號函
18 覆暨檢附系爭房屋稅籍證明書在卷足憑（頁79、81至83）。

19 ②再經本院核閱前案卷證，可悉陽明山公園管理處於92年5月2
20 8日會同臺北縣（現改制為新北市，下同）政府農業局、臺
21 北縣汐止地政事務所、被告曾宗貴勘查系爭土地，認定系爭
22 土地上有綠竹、箭竹、櫻花、柚子、系爭房屋（附有臺北縣
23 萬里鄉戶政事務所核發門牌證明書於60年8月25日門牌整
24 編）及柏油曬場與通道（附有臺北縣萬里鄉公所核發證明書
25 係由公所於84年整修擋土牆及通道等工程）（有前案一審卷
26 (一)頁31、32、34）；前案一審於93年9月6日至系爭土地勘驗
27 結果為：系爭房屋面積118平方公尺，屋前柏油空地即曬場
28 面積為496平方公尺（分占42地號土地面積449平方公尺、42
29 -4地號土地面積47平方公尺）；94年7月15日再就系爭房屋
30 及柏油空地勘驗，確認：系爭房屋前面之柏油路面係被告自
31 行鋪設，公所認定為既成巷道，歷年來均有修補，84年鋪設

01 前原為水泥道路；系爭房屋有正門廳堂，右側臥室為被告之
02 母居住，廳堂左側第一間房間為被告曾宗貴居住，廳堂左側
03 第二間房間為通舖，並擺設少許農具，廳堂左側第三間為廚
04 房及廁所，被告曾宗貴在所稱居住房間內並無衣櫃，自其母
05 房間內二個衣櫃中找出一件長袖衛生衣，其餘均為其母個人
06 衣物，另有晾曬在外衣物，被告曾宗卿偶爾一週回來一次，
07 其個人衣物僅有三件衣褲放在被告曾宗貴臥室床頭櫃抽屜，
08 有兩造所不爭執之勘驗筆錄、現場圖、照片彩印、土地複丈
09 成果圖以佐（前案一審卷(一)頁173、174、181、182、187、1
10 88，卷(二)頁155至166）。

11 ③互核上開稽證，系爭房屋係於84年前，由被告將舊有農舍整
12 體擴建、於房舍外部鋪設水泥道路，內部地板鋪設磁磚，牆
13 壁粉刷乾淨，且屋內又區隔客廳、浴室、廚房、三間臥室及
14 一間通舖，耕作農具僅擺放在小間通舖一角，可認系爭房屋
15 已非過往占地甚寡之簡陋農舍，而係供作居住、曬場用之住
16 宅房屋；並與原告於前案主張：系爭房屋與系爭耕地租約締
17 結之初隨同交付之地上物農舍有別，一者係堆置農具、肥料
18 或臨時休息之簡陋農舍、一者係整修農舍內部並擴建、鋪設
19 柏油路為可供住居之系爭房屋等語相符；亦與被告於前案辯
20 稱：系爭房屋係曾阿三於52年間自行建造，復經被告整修，
21 長期由被告及母親居住使用等情相符，此有前案兩造書狀、
22 確定判決書可參。是系爭房屋之現況，既已非如原告所述，
23 係於58年間隨同系爭租地契約交付之簡陋農舍，或僅進行翻
24 修屋頂或修整部分農舍而未變動主要構造之修繕工程，而係
25 被告將系爭土地上舊有之「農舍」擴建成供居住之「房舍」
26 供被告及其等之母長期住居使用，並在屋前鋪設面積廣大之
27 柏油空地；又系爭房屋之占有、擴建、修整及使用、收益等
28 事實上處分權能，歷來均係被告所為之，已難認原告與系爭
29 房屋之間，有何所有權或事實上處分權之關聯存在。

30 ④此外，系爭房屋為未辦保存登記之建物，業經本院查詢明
31 確，原告欲主張其為未辦保存登記建物之事實上處分權人，

01 揆諸上開說明，尚應就系爭房屋係其出資興建，或受何人交
02 付受讓取得，先舉證說明，否則，房屋座落於土地之原因多
03 端，亦難僅憑系爭耕地租約簽訂時系爭土地上有農舍存在、
04 農舍係由原告交付曾阿三，或原告與被告曾宗卿曾簽訂系爭
05 房屋租賃契約等節，得逕自率論原告為系爭房屋之事實上處
06 分權人。且基上可徵，原告自始均未修建、使用系爭房屋，
07 其亦未說明係基於何等法律關係而取得系爭房屋之事實上處
08 分權，復未提出任何客觀證據以實其說，徒空言主張系爭房
09 屋為其所有（按：遑論，原告於前案從未提及其為系爭房屋
10 之事實上處分權人，甚至不斷強調被告已將農舍擴建為房舍
11 即系爭房屋），殊難認原告已盡其舉證之責任。

12 ⑤再衡諸社會一般交易習慣，未辦保存登記房屋通常係藉由變
13 更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實
14 上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義
15 務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未
16 辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登
17 記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之
18 一。因此，被告曾宗貴擔任系爭房屋之納稅名義人，自64年
19 起按期繳付系爭房屋之房屋稅迄今屬實；而原告就其為系爭
20 房屋出資建造之人或係何故取得事實上處分權，自始均未舉
21 證說明；又系爭房屋於原始農舍設置之地擴建，其興建之房
22 屋結構、樣態已與過去截然不同，且占地甚廣，使用目的亦
23 不相同，業經前案勘驗屬實，顯然，原建物（簡陋農舍）已
24 不復存，系爭房屋即為被告興建，而足避風雨，可達經濟上
25 使用目的，且具構造上及使用上之獨立性之獨立建築物，自
26 難認系爭房屋與原建物（簡陋農舍）具同一性，復為被告使
27 用、收益，未曾交付他人，而足堪信被告辯稱系爭房屋之所
28 有權或事實上處分權人應為被告曾宗貴乙情，誠可信實；至
29 於原告主張具有系爭房屋之事實上處分權云云，實屬無稽。
30 故原告主張其為系爭房屋事實上處分權人而為本件主張，洵
31 無足取。

01 ⑥進者，按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變
02 更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。
03 又未辦理保存登記房屋之買受人，固取得該違章建築之事實
04 上處分權，惟依前開規定，該事實上處分權究與物權性質不
05 同，自無同法第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推
06 適用餘地（最高法院103年度台上字第2241號判決意旨參
07 照）。是對未登記之不動產肯認有事實上處分權，乃係實務
08 上之便宜措施，然事實上處分權究非所有權，實與物權性質
09 不同，自無民法第767條第1項物上請求權規定適用。縱若原
10 告主張取得系爭房屋之事實上處分權乙節為真，其就系爭房
11 屋主張適用民法第767條規定，請求被告返還系爭房屋，亦
12 屬於法不合。

13 (2)從而，系爭房屋為未辦保存登記建物，系爭房屋之所有權、
14 事實上處分權屬被告曾宗貴，而非原告。又事實上處分權與
15 所有權核有不同，原告亦不得適用民法第767條規定請求被
16 告返還系爭房屋。此外，原告再未就上開有利於其之事實舉
17 證證明，是原告據以請求被告返還系爭房屋，即屬無據。

18 2.再者，原告雖又主張依系爭房屋租約第10條第1項約定、民
19 法第455條規定，被告應返還系爭房屋予原告云云。然查：

20 (1)系爭房屋租約，乃係由原告與「被告曾宗卿」於111年4月11
21 日所簽訂，有原告、被告曾宗卿簽名用印之系爭房屋租約附
22 卷以佐（頁23至25），而系爭房屋租約屆期後，「被告曾宗
23 卿」簽署點交清單，承諾將系爭房屋依系爭房屋租約第10條
24 約定返還予原告（頁45）。然按債權債務之主體應以締結契
25 約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之
26 當事人，得享有契約所生之權利及應負擔契約所生之義務。
27 債權人基於債之相對性僅得對於契約名義之債務人行使權
28 利，而不得對於債務人以外之人請求（最高法院100年度台
29 上字第715號判決意旨參照），此乃債之相對性之當然解釋，
30 是被告曾宗貴既未於系爭房屋租約、點交清單上簽名，自始
31 非系爭房屋租約之締約當事人，則原告基於上開規定，本即

01 無權向被告曾宗貴請求返還系爭房屋予己；又系爭房屋既為
02 被告曾宗貴所有，已如前述，原告亦無從就系爭房屋與被告
03 曾宗貴成立租賃關係，故原告據此請求被告曾宗貴返還系爭
04 房屋予己，自乏依據，不應准許。

05 (2)原告另主張其得請求被告曾宗卿返還系爭房屋予己云云。但
06 揆諸民法第421條規定，原告主張其與被告曾宗卿間就系爭
07 房屋存在租賃之合意，必以原告有提供系爭房屋交付予被告
08 曾宗卿，以足使被告曾宗卿保持使用、收益之狀態，且雙方
09 就租賃系爭房屋之契約意思表示合致為其必要。惟被告曾宗
10 卿否認其與原告間係針對系爭房屋成立租賃契約，並辯稱實
11 際上其係不諳法律，遭到原告訛騙，不知系爭土地與系爭房
12 屋之使用分屬2事，方於前案確定後，持續與原告簽署「房
13 屋租約」繳付租金，以俾使用系爭土地等語，是原告自應就
14 其與被告曾宗卿間有租賃系爭房屋意思表示合致乙節先負舉
15 證之責。參以解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘
16 泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，而所謂探求當事人
17 之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思
18 表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、
19 一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而
20 為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否
21 符合公平原則（最高法院103年度台上字第2655號判決意旨
22 參照），本院審諸系爭房屋租約，係原告出具予被告曾宗卿
23 之制式房屋租賃契約，且雙方於前案確定後（按：即確認被
24 告曾宗貴為所有權人、事實上處分權人之系爭房屋，有無權
25 占有系爭土地之事實存在）始簽訂等情，堪認被告曾宗卿與
26 原告簽訂系爭房屋租約之真意，應確係以系爭房屋租約作為
27 被告占有使用系爭土地之合法權源，而非以系爭房屋作為租
28 賃標的。況且，原告就其主張雙方就系爭房屋租賃關係之意
29 思表示達成合致乙節，未能再提出其餘證據，即難驟信。進
30 者，被告曾宗貴為系爭房屋之所有權人、事實上處分權人，
31 業如上述，而原告復未舉證系爭房屋為其所出資興建，或是

01 自被告曾宗貴處取得，從而，原告就系爭房屋在無事實上處
02 分權，且由被告曾宗貴已合法占有系爭房屋的情況下，原告
03 客觀上本無可能再將系爭房屋出租、交付被告曾宗卿使用收
04 益（按：系爭房屋自始本即由被告曾宗貴、曾宗卿共同占
05 有、使用、收益），若認准許原告此部分主張，無非僅以系
06 爭房屋租約即可取代、破壞被告曾宗貴對系爭房屋之所有
07 權、事實上處分權，顯然於法無據，是以原告依照系爭房屋
08 租約及民法第455條規定，請求被告曾宗卿返還系爭房屋予
09 原告，於法尚有違誤，亦應予駁回。

10 3. 從而，原告依據民法第767條第1項規定、第455條規定及系
11 爭房屋租約約定，請求被告騰空、返還系爭房屋暨就系爭房
12 屋遷出戶籍，均無理由，不應准許。

13 (三)原告得否依民法第179條、第184條第1項前段規定及系爭房
14 屋租約，請求被告就系爭房地返還相當於租金之不當得利
15 （或賠償）、違約金？數額為何？

16 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
18 179條著有規定。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於
19 租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
20 1695號裁判意旨參照）。查：

21 (1)系爭房屋占有系爭土地，面積為118平方公尺，有前案確定
22 判決書暨複丈成果圖可憑，堪信為實。又被告係以系爭房屋
23 無權占有系爭土地之事實，亦業經前案判決所認是。則被告
24 以系爭房屋受有占有、使用系爭土地之利益，致原告受有相
25 當於租金之損害，故原告依不當得利返還請求權，請求被告
26 就系爭土地給付相當於租金之不當得利，當屬有據（按：就
27 此部分，即不再論述侵權行為之規定）。從而，原告主張被
28 告自112年5月1日起，應就無權占有系爭土地，按月支付相
29 當於租金之不當得利，參之上開規定，並無不合，應予准
30 許。

31 (2)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

01 年息10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土
02 地法第97條第1項、第105條定有明文。其次，所謂土地價額
03 係指法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法
04 定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地
05 價80%為其申報地價。土地法施行法第25條、土地法第148
06 條分別定有明文。準此，土地法第97條第1項、第105條所謂
07 之申報總價，即指該土地之申報地價而言。另基地租金之數
08 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
09 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
10 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價
11 年息10%之最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參
12 照）。揆諸上開規定，原告逕自以系爭房屋之月租金7,000
13 元作為租金計算之數額，尚無依據，不應准許。本院觀諸系
14 爭土地位於山上、核其利用狀況、交通情形、繁榮程度、使
15 用經濟效益暨系爭房屋位於山坡林地之間各情，認應以系爭
16 土地申報地價年息5%計算租金之數額，方為適當。又依上開
17 規定，以公告地價之80%計算，112年之申報地價為每平方公
18 尺136元（計算式：170元×80%）、113年迄今之申報地價均
19 為每平方公尺144元（計算式：180元×80%）。從而，原告依
20 不當得利之法律關係，請求被告給付539元（計算式詳附
21 表），及自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給
22 付71元（計算式詳附表），尚無不合，應予准許。逾此範圍
23 之請求，即乏所據，應予駁回。

24 (3)按侵權行為損害賠償之請求，除須有實際損害之發生及責任
25 原因之事實外，尚須其間有因果關係之存在。且被害人就加
26 害人不法侵害其權利，致其受有損害之事實，應負舉證責
27 任。而不當得利請求權之成立，則係以一方受有利益，致他
28 方受有損害為必要，參諸上揭說明，倘他方並無損害，自亦
29 無不當得利請求權可資主張。本件原告固主張被告自112年5
30 月1日起，持續無權占用系爭房屋，亦致原告受有損害云
31 云。惟被告曾宗貴對系爭房屋有所有權、事實上之處分權，

01 而原告並非該房屋事實上處分權人乙情，業經本院認定如
02 前，是被告曾宗貴占有使用系爭房屋，對原告本無不當得利
03 或侵權行為可言。此外，非系爭房屋所有權人或事實上處分
04 權人之原告，就被告曾宗卿占有使用系爭房屋，亦難謂受有
05 何無法占有使用系爭房屋之損害。從而，原告依民法第179
06 條、第184條第1項前段規定，請求被告就占有使用系爭房
07 屋，按月給付相當於租金之不當得利（或賠償），即無理
08 由，應予駁回（按：原告雖另主張被告應依系爭房屋租約第
09 10條就無權占有系爭房屋給付相當於月租之金額云云，然而
10 被告曾宗貴並不受系爭房屋租約所拘束，且此係原告針對系
11 爭房屋所設置之違約條款，惟系爭房屋為被告曾宗貴所有，
12 並非原告所有，故被告曾宗卿未返還系爭房屋予原告，於法
13 有據，難認其未履行有何可歸責之事由，則原告亦不得徒以
14 系爭房屋租約之約款逕自請求被告支付相當於月租之金
15 額）。

16 2. 原告雖另主張被告應就無權占有系爭房地，按日支付234元
17 之懲罰性違約金云云，並提出系爭房屋租約（頁23至25）。
18 而觀諸系爭房屋租約第10條，雖有針對違約事項訂定懲罰性
19 違約金之約定，然而，被告曾宗貴並不受系爭房屋租約所拘
20 束，業如前述，且此係原告針對系爭房屋所設置之懲罰約
21 款，惟系爭房屋為被告曾宗貴所有，並非原告所有，故被告
22 曾宗卿未返還系爭房屋予原告，於法有據，亦如前述，難認
23 其未履行有何可歸責之事由，又原告未就其名下之系爭土地
24 再與被告擬訂何違約金條款，則原告自不得徒以系爭房屋租
25 約之約款逕自請求被告支付懲罰性違約金。是此可知，原告
26 對被告請求給付系爭房地之違約金，亦乏依據，無從准許。

27 (四)綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付539元，
28 及自113年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告7
29 1元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
30 應予駁回。

31 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
02 論駁。

03 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，所
04 命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5
05 款規定依職權宣告假執行，且按同法第392條第2項規定，依
06 聲請酌定被告得提供相當之擔保金額而免為假執行。至原告
07 敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁
08 回。

09 六、據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事
10 訴訟法第79條、第389條第1項第5款、392條第2項，判決如
11 主文。

12 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
13 民事第二庭法 官 曹庭毓

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
19 書記官 羅惠琳