

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第315號

原告 李明玉

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 顏恒德

莊紘勝

萬盛食品企業有限公司

上一人

法定代理人 林瑀茹

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告顏恒德應將坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地如附圖所示編號2218(1)部分面積105平方公尺上之建物遷讓返還原告，並應自民國110年8月10日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣7,764元。

二、被告莊紘勝、萬盛食品企業有限公司應將坐落高雄市○○區○○○段0000○0○0000地號土地如附圖所示編號2216-1(1)、2218(2)部分面積共436平方公尺上之建物遷讓返還原告，並應自民國110年8月10日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣9,843元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告顏恒德負擔百分之51，餘由被告莊紘勝、萬盛食品企業有限公司負擔。

五、本判決第一、二項，於原告分別以新臺幣46萬1,600元、45萬2,500元為被告顏恒德及被告莊紘勝、萬盛食品企業有限公司供擔保後，得假執行；但被告顏恒德及被告莊紘勝、萬盛食品企業有限公司如以新臺幣138萬4,766元、135萬7,373元分別為原告預供擔保，各得免為假執行。

01 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：伊於民國110年7月15日，拍定取得本院110年度
04 司執字第18905號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣
05 之訴外人黃洪貴珍所有坐落高雄市○○區○○○段0000地號
06 土地（下稱系爭土地）及其上如附圖所示編號2218(1)部分面
07 積105平方公尺之建物（即同段2842建號建物，門牌號碼高
08 雄市○○區○○街00號，下稱甲建物）、編號2216-1(1)及22
09 18(2)部分面積共436平方公尺之建物（未辦保存登記，門牌
10 號碼同為高雄市○○區○○街00號，下稱乙建物），經本院
11 於110年7月28日核發不動產權利移轉證書，並於同年8月10
12 日辦畢所有權移轉登記。詎黃洪貴珍竟於109年2月18日、9
13 月25日，分別與被告顏恒德、莊紘勝訂立如本院卷二第83至
14 93頁及卷一第51至59頁所示之租賃契約（後者下稱系爭租
15 約），約定租期分別自109年4月1日起至112年10月31日止、
16 自109年10月1日起至114年3月31日止，而將甲、乙建物分別
17 交付被告顏恒德、莊紘勝占有使用，被告莊紘勝再將乙建物
18 併提供予被告萬盛食品企業有限公司（下稱萬盛公司）使
19 用。惟甲、乙建物早於91年間經彰化銀行聲請本院為假扣押
20 查封登記，黃洪貴珍於上開建物經查封後，將之出租予被告
21 顏恒德、莊紘勝，依強制執行法第51條第2項規定，對伊不
22 生效力。又上開租約實乃出於黃洪貴珍與被告顏恒德、莊紘
23 勝間之通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定，應屬
24 無效。退而言之，縱認系爭租約並非通謀虛偽意思表示，惟
25 伊拍定取得上開建物後，繼受系爭租約，復已以111年11月8
26 日民事答辯狀繕本之送達對被告莊紘勝為給付租金，逾期即
27 終止系爭租約之意思表示，乃被告莊紘勝迄今仍未給付租
28 金，伊對此已以111年11月28日民事陳報狀繕本之送達為終
29 止契約之意思表示，則系爭租約亦因終止而不復存在。被告
30 顏恒德及被告莊紘勝、萬盛公司無權占有上開建物，依民法
31 第767條第1項及第179條規定，伊得請求被告顏恒德及被告

01 萬盛公司、莊紘勝分別遷讓返還上開建物，並償還自110年8
02 月10日起因無權占有上開建物所獲相當於租金之不當得利等
03 情，並聲明：(一)被告顏恒德應將甲建物遷讓返還原告，並應
04 自110年8月10日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原
05 告3萬元。(二)被告莊紘勝、萬盛公司應將乙建物遷讓返還原
06 告，並應自110年8月10日起至遷讓返還上開建物之日止，按
07 月給付原告3萬元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告顏恒德以：伊於109年3月間，透過臺灣房屋公司仲介，
09 向黃洪貴珍承租甲建物，經簽訂書面租賃契約，約定租期為
10 4年，當時被告莊紘勝亦已向黃洪貴珍承租乙建物，併供被
11 告萬盛公司使用。嗣後被告莊紘勝與黃洪貴珍於109年底換
12 約，黃洪貴珍遂一併將伊之租約換約，即將甲、乙建物之租
13 賃契約合成1個租約即系爭租約，並由被告莊紘勝出面簽
14 約。伊與黃洪貴珍間之租約尚未到期，原告於上開租賃關係
15 存續中拍定取得甲建物，依民法第425條第1項規定，系爭租
16 約對原告即繼續存在，則伊本於與黃洪貴珍間之租約，占有
17 使用甲建物，自非無權占有。原告請求伊遷讓返還甲建物，
18 並自110年8月10日起至返還甲建物之日止，按月償還不當得
19 利，洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執
20 行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告顏恒德願供擔保
21 請准宣告免為假執行。

22 三、被告莊紘勝、萬盛公司則以：被告莊紘勝原於107年7月9日
23 與黃洪貴珍簽訂租賃契約（下稱租約一），向黃洪貴珍承租
24 乙建物，嗣於109年底換約，經雙方重新簽訂系爭租約，並
25 約定被告莊紘勝得將乙建物之全部或一部轉租或借與他人使
26 用。原告於系爭租約之租賃關係存續中，拍定取得乙建物，
27 依民法第425條第1項規定，系爭租約對原告仍屬有效，則被
28 告莊紘勝本於系爭租約，將該建物併提供予被告萬盛公司使
29 用，而與被告萬盛公司共同占用乙建物，即均非無權占有。
30 原告請求被告莊紘勝、萬盛公司遷讓返還乙建物，並償還不
31 當得利，尚屬無據等語，資為抗辯，並均聲明：(一)原告之訴

01 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告莊紘勝、
02 萬盛公司願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)、系爭執行事件拍賣黃洪貴珍所有系爭土地及甲、乙建物，由
05 原告於110年7月15日拍定，本院於110年7月28日核發不動產
06 權利移轉證書，並經原告於同年8月5日取得不動產權利移轉
07 證書。

08 (二)、甲建物為經辦理建物所有權第一次登記之建物，由被告顏恒
09 德自109年3月起占有使用迄今；乙建物為未辦保存登記建
10 物，由被告莊紘勝、萬盛公司自109年10月起占有使用迄
11 今。

12 五、本件之爭點為：(一)被告顏恒德占有使用甲建物，被告莊紘
13 勝、萬盛公司占有使用乙建物，有無合法權源？原告請求被
14 告分別遷讓返還上開建物，有無理由？(二)原告請求被告分別
15 償還不當得利，有無理由？倘然，其數額應以若干為適當？
16 茲分述如下：

17 (一)、被告顏恒德占有使用甲建物，被告莊紘勝、萬盛公司占有使
18 用乙建物，有無合法權源？原告請求被告分別遷讓返還上開
19 建物，有無理由？

20 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
22 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又原告以
23 無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權
24 占有者，即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98
25 年度台上字第863號裁判意旨參照）。查系爭執行事件拍賣
26 黃洪貴珍所有系爭土地及甲、乙建物，由原告於110年7月15
27 日拍定，本院於110年7月28日核發不動產權利移轉證書，並
28 經原告於同年8月5日取得不動產權利移轉證書之事實，為兩
29 造所不爭執，並經本院調取系爭執行事件卷宗查明無訛，揆
30 諸前揭說明，自應由被告顏恒德及被告莊紘勝、萬盛公司分
31 別就其等占有權源存在之利己事實，負舉證責任。

2.關於甲建物部分：

(1)按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。強制執行法第51條第2項定有明文。又所謂「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，如將查封物出租、出借均屬之；所謂「債權人」，則兼指聲請執行之債權人及拍定人而言（最高法院71年度台上字第3636號、106年度台上字第1622號裁判意旨參照）。

(2)本件被告顏恒德雖辯稱：伊於109年3月間向黃洪貴珍承租甲建物迄今，自得本於與黃洪貴珍間之租賃契約，繼續占用使用甲建物云云，並提出租賃契約為證（見本院卷二第83至93頁）。惟查，甲建物為經辦理建物所有權第一次登記之建物，於91年5月8日經彰化銀行聲請本院以91年度執全字第1516號辦理假扣押查封登記，直至系爭執行事件之強制執行程序開始後仍未塗銷等情，有建物登記謄本在卷可稽（見系爭執行事件卷一第23頁），則被告顏恒德上開所述縱令屬實，因黃洪貴珍係在假扣押查封「後」始出租甲建物予被告顏恒德，依前揭規定及說明，黃洪貴珍所為自屬有礙執行效果之行為，上開租賃關係對於拍定人即原告當不生效力。是原告主張：黃洪貴珍於甲建物經辦理假扣押查封登記後，再將甲建物出租予被告顏恒德，依強制執行法第51條第2項規定，系爭租約對伊不生效力等語，即無不合；被告顏恒德徒以其承租甲建物時，不知該建物已經假扣押查封登記，而謂其仍得本於上開租賃關係，有權占有甲建物云云，並無可採。此外，被告顏恒德就其占有甲建物有何合法權源存在，復未能提出其他證據加以證明，則原告主張被告顏恒德為無權占有甲建物，自堪信為實在。

(3)從而，被告顏恒德占用甲建物既無合法權源，原告依民法第767條第1項規定，請求被告顏恒德遷讓返還甲建物，即屬有據。

3.關於乙建物部分：

01 (1)查原告固主張：乙建物亦為本院91年度執全字第1516號假扣
02 押查封登記效力所及云云，然經調取上開假扣押事件卷宗，
03 可見本院會同彰化銀行、大寮地政事務所到場指封時，所查
04 封者除同段2196地號土地及其上建物外，僅有系爭土地及其
05 上甲建物（整編前門牌為高雄市○○鄉○○路000○○號），
06 且彰化銀行聲請本院以系爭執行事件調卷拍賣時，所陳執行
07 標的僅有系爭土地及甲建物（見系爭執行事件卷一第5至9
08 頁），本院於110年3月2日亦僅函請大寮地政事務所就系爭
09 土地及甲建物辦理查封登記（見系爭執行事件卷一第39、40
10 頁），堪認上開假扣押查封效力僅及於甲建物，而不及於乙
11 建物。況乙建物雖未辦理保存登記，然仍具有構造上及使用
12 上之獨立性，而與甲建物分屬獨立之二建物，亦據本院到場
13 勘測屬實，製有勘驗測量筆錄在卷可憑（見本院卷二第67至
14 79頁），益見乙建物並非甲建物之增建或附屬建物，自非甲
15 建物查封效力所及。是原告僅以查封筆錄記載：「債權人稱
16 如指封切結表所示（有增建，請求一併查封）……」等語，
17 即遽指乙建物亦為上開假扣押查封效力所及，進而主張此部
18 分亦有強制執行法第51條第2項規定之適用云云，尚無足
19 取。

20 (2)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民法第87條第1
22 項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為
23 非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須
24 就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當；又
25 第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第
26 三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號、86年度台
27 上字第3865號裁判意旨參照）。

28 (3)經查，被告莊紘勝雖辯稱：伊向黃洪貴珍承租乙建物，經簽
29 訂租約一，嗣租約一於109年底換約，當時黃洪貴珍遂連同
30 被告顏恒德之租約一起換約，因而簽訂系爭租約云云，並提
31 出租約一及系爭租約為證（見本院卷一第51至59頁，卷二第

189至193頁）。然觀諸租約一之租期為107年11月1日至112年10月31日，而系爭租約係於109年9月25日簽訂，可見簽訂系爭租約時，租約一之租期尚餘近3年，則以租約一當時尚未屆期或即將屆期，何以有被告莊紘勝所稱租約一需於109年底換約之情形？實有可疑。再徵諸被告顏恒德提出之租約租期為109年4月1日至112年10月31日，與租約一之租期終期完全相同，何以會有需在109年9月25日與租約一一起換約之必要？亦有可疑。證人即黃洪貴珍之前配偶黃明華固到場證稱：被告顏恒德之租約及系爭租約，均係伊代理黃洪貴珍簽訂，換約之情形，係因當時被告顏恒德承租不到半年，剛好被告莊紘勝之租約也到期，故被告莊紘勝向被告顏恒德表示將二合約合在一起後，告知伊此事，系爭租約即係合在一起後之租約等語（見本院卷二第154、155、161、162頁），然其上開所證，與前揭證據資料不符，實難採信。被告莊紘勝就租約一何以需提前3年換約，且需連同被告顏恒德之租約一起換約乙節，既未能加以說明，則其空言系爭租約係因換約而簽訂云云，即難憑信。

(4)租約一載明租金為每月3萬5,000元，其中租金付款欄位編號3記載「108.11/1~109.11/1 35,000×13=455,000 支票」、「洪豐郁108.10.31簽收」，編號4記載「109.12/1~110.12/1 35,000×13=455,000 支票」、「洪豐郁109.11.16簽收」，而洪豐郁為代理黃明華前往收取租金之人，業據證人黃明華證述明確（見本院卷二第159頁），可見被告莊紘勝於系爭租約簽訂「後」之109年11月16日，仍有給付109年12月1日至110年12月1日之租金共45萬5,000元予黃洪貴珍。然倘如被告莊紘勝所辯，系爭租約係因租約一換約而簽訂，租約一於系爭租約簽訂後即不復存在，何以被告莊紘勝其後仍會本於一不存在之租約，繼續給付租金？顯然不合常理，足認系爭租約並非因租約一換約而簽訂。又系爭租約載明租金為每月6萬元，由被告莊紘勝一次支付現金予黃洪貴珍，其中租金付款欄位編號2記載「現金 \$ 3,240,000 109年9月30

01 日 黃洪貴珍簽收」，以此觀之，被告莊紘勝於109年9月30
02 日一次以現金給付109年10月1日至114年3月31日之租金共32
03 4萬元。惟依證人黃明華所證，上開6萬元租金，其中3萬5,0
04 00元係被告莊紘勝之租金，其中2萬5,000元則係被告顏恒德
05 之租金（見本院卷二第164頁），則倘被告莊紘勝確有給付
06 上開324萬元租金，即應無再於109年11月16日給付109年12
07 月1日至110年12月1日之租金共45萬5,000元（ $35000 \times 13 = 45$
08 5000）之必要，何以其竟仍重複給付此部分租金？洵有可
09 議。則被告莊紘勝是否確曾給付系爭租約之租金，自非無
10 疑。被告莊紘勝雖陳稱：伊承租時，將系爭租約之租金全部
11 一次給付黃洪貴珍，其中109年10、11月之租金，伊係以支
12 票為給付，此後則以現金為給付云云，惟此與系爭租約前揭
13 記載不符，亦與證人黃明華到場證稱：系爭租約租金係由被
14 告莊紘勝按月以現金方式給付6萬元，並非一次給付324萬
15 元；被告莊紘勝僅給付租金至110年8月底，伊9月份就沒有
16 再跟其收租金，那時候被告莊紘勝簽發交付3張支票，用以
17 給付租金，後來伊將上開3張支票都還給被告莊紘勝等語
18 （見本院卷二第155、161頁），顯有出入，所述自難採信。
19 是被告莊紘勝辯稱：伊於簽訂系爭租約後，有依該租約約定
20 給付租金云云，自難憑信；原告主張：被告莊紘勝不曾給付
21 系爭租約之租金共324萬元等語，堪予採信。

- 22 (5)系爭租約並非因租約一及被告顏恒德之租約換約而簽訂，被
23 告莊紘勝復不曾給付系爭租約之租金，已如前述，而被告莊
24 紘勝迄又未能合理說明簽訂系爭租約之緣由，足認系爭租約
25 乃被告莊紘勝與黃洪貴珍間虛偽訂立。系爭租約既係出於通
26 謀虛偽意思表示而屬無效，被告莊紘勝、萬盛公司即不得據
27 此對原告主張為有權占有，則被告莊紘勝、萬盛公司辯稱：
28 其等得本於系爭租約，繼續占有使用乙建物云云，自無可
29 採。此外，被告莊紘勝、萬盛公司復未能提出其他證據證明
30 其等占有使用乙建物有何合法權源，則原告主張上開被告無
31 權占有乙建物，亦堪信為實在。

01 (6)從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告莊紘勝、萬
02 盛公司遷讓返還乙建物，亦屬有據。

03 (二)、原告請求被告分別償還不當得利，有無理由？倘然，其數額
04 應以若干為適當？

05 (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
06 益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
07 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
08 形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別
09 定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利
10 益，為社會通常之觀念。本件被告顏恒德及被告莊紘勝、萬
11 盛公司分別占用甲、乙建物，均無合法權源，業據前述，而
12 被告顏恒德自109年3月起占有使用甲建物迄今，被告莊紘
13 勝、萬盛公司自109年10月起占有使用乙建物迄今，復為被
14 告所不爭執，則原告請求被告自110年8月10日起至遷讓返還
15 上開建物之日止，按月償還相當於租金之不當得利，自屬有
16 據。

17 (2)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
18 價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，此
19 依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而所謂
20 土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法
21 所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦分
22 別設有明文。又所謂以土地及建築物申報總價年息百分之10
23 為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額
24 年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程
25 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等事項，以為決
26 定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。又甲、
27 乙建物周圍均為民宅或工廠，位在該區域市中心外圍，生活
28 機能、公共設施等較不完善等情，有GOOGLE地圖及不動產估
29 價報告可憑（見本院卷一第99至101頁，系爭執行事件卷一
30 第129至174頁），本院審酌上開情狀，因認被告無權占用
31 甲、乙建物所受相當於租金之不當得利，以按建物拍定價格

及所坐落基地申報總價年息百分之6計算為適當。

(3)關於被告顏恒德部分：

查原告係以138萬4,766元拍定取得甲建物，有不動產權利移轉證書附卷足稽【見本院卷一第13、14頁，甲建物包含附表建物部分編號1，及編號2其中2、3層共123.59平方公尺，計算式： $0000000 + (0000000 \times 123.59 / 1124.23) = 0000000$ ，不滿1元部分四捨五入，下同】，而甲建物坐落系爭土地之面積為105平方公尺，系爭土地110年之申報地價為每平方公尺1,600元，亦有系爭土地登記謄本足憑（見系爭執行事件卷一第21頁）。據此計算，原告得請求被告顏恒德自110年8月10日起至遷讓返還甲建物之日止，按月償還之不當得利數額即為7,764元 { $【0000000 + (105 \times 1600)】 \times 6\% \times 1 / 12 = 7764$ }，逾此範圍，則不應准許。至原告雖主張應按系爭租約所載租金半數即每月3萬元計算云云，然原告已否認系爭租約之真正，今又以其否認為真正之文書為計算依據，顯有矛盾，自無足取。

(3)關於被告莊紘勝、萬盛公司部分：

查乙建物之拍定價額為135萬7,373元（乙建物包含在不動產權利移轉證書附表建物部分編號2其中1層內，計算式： $0000000 \times 1000.64 / 1124.23 \times 436 / 1000.64 = 0000000$ ），而乙建物坐落系爭土地之面積為382平方公尺，據此計算，原告得請求被告莊紘勝、萬盛公司自110年8月10日起至遷讓返還乙建物之日止，按月償還之不當得利數額即為9,843元 { $【0000000 + (382 \times 1600)】 \times 6\% \times 1 / 12 = 9843$ }，逾此範圍，則不應准許。

六、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求判決：(一)被告顏恒德應將甲建物遷讓返還原告，並應自110年8月10日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告3萬元；(二)被告莊紘勝、萬盛公司應將乙建物遷讓返還原告，並應自110年8月10日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告3萬元，於如主文第1、2項所示範圍內，為有理

01 由，應予准許。超過部分，為無理由，應予駁回。本判決原
02 告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為
03 假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，
04 併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，
05 應駁回之。又本件原告之請求雖為一部有理由，一部無理
06 由，惟本院審酌其請求被告分別遷讓甲、乙建物部分為全部
07 勝訴，不當得利部分為附帶請求，本不併計裁判費，爰命被
08 告負擔全部訴訟費用，併此敘明。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
10 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

11 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
12 事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392
13 條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
15 民事第二庭 法 官 林婕妤

16 以上正本係照原本作成。

17 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。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
20 書記官 黃雅慧