臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第333號

01
02
03 原 告 邱煌碧
04 訴訟代理人 林迪重
05 李明通
06 林德泉
07 被 告 蘇敏華

08
09
10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月15日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號10樓房屋遷讓
14 返還原告。
- 15 二、被告應給付原告新臺幣31,020元，及自民國113年1月1日起
16 至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1,323
17 元。
- 18 三、原告其餘之訴駁回。
- 19 四、訴訟費用由被告負擔。
- 20 五、本判決第一、二項於原告以新臺幣667,000元為被告供擔保
21 後，得假執行。但被告如以新臺幣2,000,000為原告預供擔
22 保，得免為假執行。
- 23 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

- 25 一、原告主張：原告於民國111年1月14日以買賣為原因，登記為
26 高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍13/10000，下
27 稱系爭土地）及坐落其上之同段1267建號房屋即門牌號碼高
28 雄市○○區○○路000號10樓（下稱系爭房屋）（下合稱系
29 爭房地）之所有權人。詎被告無權占有使用系爭房屋，經原
30 告屢次請求遷讓返還，然被告仍拒不返還，爰依民法第767
31 條、第179條之規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系

01 爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應自111年1月14日起至遷讓返
02 還之日止，按月給付原告新臺幣（下同）12,000元。(三)願供
03 擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：伊以胞妹即訴外人蘇美妃之名義購買系爭房地，
05 就系爭土地有土地所有權狀，並曾繳款給系爭房屋之建設公
06 司即訴外人越盛建設股份有限公司（下稱越盛公司），越盛
07 公司才把系爭房屋之鑰匙交給伊，後來因為越盛公司欠款，
08 系爭房屋遭查封，所以沒有辦理系爭房屋之過戶，伊既然是
09 購屋者，何以需要給付租金予原告；原告係以不正當之方式
10 取得系爭房地之所有權，即原告前手拍定取得之部分為系爭
11 房屋所在大樓之地下室，然原告前手及原告卻以地下室套系
12 爭房屋；且原告原本說要以2,000,000元出售系爭房地，卻
13 出爾反爾，一再調高價金，顯係詐欺行為；伊雖同意遷讓返
14 還系爭房屋，但原告應就毀損系爭房屋內之家具給付賠償等
15 語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
16 受不利判決，願供擔保免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項（見訴卷二第105至106頁）

18 (一)系爭土地原為訴外人涂淑玲所有。

19 (二)蘇美妃於80年9月30日向涂淑玲購買系爭土地權利範圍
20 13/10000，並於83年10月12日取得所有權。

21 (三)蘇美妃於80年9月30日向越盛公司簽立房屋預定買賣契約
22 書，約定購買系爭房屋。

23 (四)涂淑玲、越盛公司因積欠債務，經本院民事執行處109年度
24 司執字第91769號強制執行程序（下稱系爭執行事件），以
25 標別2合併拍賣涂淑玲所有系爭土地應有部分189/10000，越
26 盛公司所有建物區分所有部分（1.高雄市○○區○○段
27 000○號、1574建號共同使用部分156/100000【即高雄市
28 ○○區○○路000號2樓】。2.高雄市○○區○○段0000○
29 號、1574建號共同使用部分126/100000【即系爭房屋】。3.
30 高雄市○○區○○段0000○號、1573建號、1574建號共同使
31 用部分1268/100000【即高雄市○○區○○路000號地下

01 層】），標別2於110年9月1日由訴外人林德泉、訴外人陳慧
02 瑜、訴外人蔡瑩賞、訴外人賴昱蓁（下稱林德泉等4人）各
03 以應有部分4/10、1/10、3/10、2/10拍定，並於110年9月16
04 日取得權利移轉證書。

05 (五)林德泉等4人於111年1月14日將系爭土地應有部分

06 13/10000、系爭房屋，以買賣為原因移轉登記予原告。

07 (六)原告為系爭房地之所有權人。

08 (七)被告願將系爭房屋遷讓返還原告。

09 (八)系爭房地位於高雄市大寮區，土地使用分區為第二種住宅

10 區，鄰近山頂公園、山頂國小，附近尚有捷運大寮站，交通
11 尚屬便利，生活機能尚可，然並非城市中心地段。

12 四、得心證之理由

13 (一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告

14 1.按民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定
15 登記權利人適法有此權利。其立法理由載明：「此項登記之
16 推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
17 權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此
18 項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻」。是基於此
19 一登記之推定力，除登記名義人直接前手外，任何第三人於
20 依法定程序塗銷該物權登記前，尚不得逕否認登記名義人之
21 物權。查原告以2,000,000元向林德泉等4人購買系爭房地，
22 復於111年1月14日以買賣為原因，登記為系爭房地之所有權
23 人等情，有不動產買賣契約書（見審訴卷第165至170頁）、
24 土地登記第一類謄本（見審訴卷第15頁）、建物登記第一類
25 謄本（見審訴卷第17頁）在卷可佐；又被告並非原告就系爭
26 房屋之前手一情，亦有異動索引查詢資料在卷可參（見審訴
27 卷第33至34頁），則在被告依法定程序塗銷登記前，尚無從
28 僅憑被告曾繳款予越盛公司，即逕予推翻原告為系爭房屋之
29 所有權人一事。況依被告所述，越盛公司並未將系爭房屋移
30 轉登記予被告（見訴一卷第125頁），則被告自非系爭房屋
31 之所有權人。

01 2.被告雖另辯稱原告前手拍定取得之部分為系爭房屋所在大樓
02 之地下室，而認原告前手及原告以地下室套系爭房屋之不正
03 當之方式取得系爭房地之所有權云云。惟查，原告前手即林
04 德泉等4人（見不爭執事項(五)）於系爭執行事件之拍賣程序
05 中，拍得之不動產包括：(1)系爭土地應有部分189/10000；
06 (2)高雄市○○區○○路000號2樓；(3)系爭房屋；(4)高雄市
07 ○○○區○○路000號地下層（見不爭執事項(四)），即林德泉
08 等4人同時拍得系爭房屋及被告所述之地下室，被告所辯顯
09 係誤會林德泉等4人拍得之不動產內容，是被告所辯與事實
10 不符，不足採信。

11 3.至被告辯稱原告就出售系爭房地之價格出爾反爾、一再調高
12 之部分，僅係兩造間就系爭房地之買賣契約是否達成合意之
13 問題，尚與系爭房地之所有權歸屬無涉；又就被告主張原告
14 與他人共同毀損系爭房屋內之家具部分，被告雖提出刑事之
15 毀損告訴，惟業遭臺灣高雄地方檢察署檢察官以犯罪嫌疑不
16 足而為不起訴處分（見訴二卷第25至27頁），自難認有被告
17 主張之事實存在，且亦與系爭房地之所有權歸屬無涉，併予
18 敘明。

19 4.綜上，原告為系爭房屋之所有權人，且被告未舉證其占有系
20 爭房屋為有正當權源，是原告依民法第767條第1項前段規
21 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

22 (二)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利

23 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
24 益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人房屋者，
25 通常可享有相當於租金之不當得利，權利人得請求占用人返
26 還。經查，原告為系爭房屋之所有權人，被告無權占有系爭
27 房屋，業如前述，則原告自得依民法第179條前段規定，請
28 求被告返還相當於租金之利益。

29 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
30 總價年息10%為限，為土地法第97條所明定；所謂土地總價
31 額，係以法定地價為準，即土地所有權人依法所申報之地

01 價；土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依
02 法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估
03 定之價額，土地法第97條第1項、第148條及土地法施行法第
04 25條分別定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價
05 為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租
06 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必
07 達申報總地價年息10%。

08 3. 查原告主張以系爭房屋附近出租行情，請求每月以12,000元
09 計算本件相當於租金之利益，固提出內政部不動產交易實價
10 查詢服務網資料為證（見本院審訴卷第25頁），然系爭房屋
11 111年度課稅現值為250,300元（見審訴卷第19頁），其坐落
12 基地即系爭土地於111年、113年之申報地價為每平方公尺
13 3,943.2元（見審訴卷第15頁）、4,064元（見訴二卷第157
14 頁）；衡以系爭房地位於高雄市大寮區，土地使用分區為第
15 二種住宅區，鄰近山頂公園、山頂國小，附近尚有捷運大寮
16 站，交通尚屬便利，生活機能尚可，然並非城市中心地段等
17 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），另斟酌被告使用
18 情形等一切情狀，認其相當租金之不當得利應以土地及其建
19 築物申報總價年息5%計算為適當。

20 4. 原告於111年1月14日取得系爭房屋所有權之日起，被告即無
21 法律上之原因占有使用系爭房屋，而獲有相當於租金之利
22 益，致原告受損害，原告請求自111年1月14日起至被告返還
23 系爭房屋止，相當於租金之不當得利，洵屬有據。

24 5. 相當於租金之不當得利金額：

25 (1) 111年1月14日至同年月31日：778元【計算式：{（系爭土
26 地申報地價3,943.2元×系爭土地總面積12,732平方公尺×原
27 告就系爭土地之權利範圍13/10000=65,266元，元以下四捨
28 五入）+（系爭房屋課稅現值250,300元）}×5%÷365日×18
29 日=778元，元以下四捨五入】。

30 (2) 111年2月1日至112年12月31日：30,242元【計算式：
31 (65,266元+250,300元)×5%÷12個月×23個月=30,242元，

01 元以下四捨五入】。

02 (3)113年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，每月為1,323元

03 【計算式：{ (系爭土地申報地價4,064元×系爭土地總面積
04 12,732平方公尺×原告就系爭土地之權利範圍

05 13/10000=67,266元，元以下四捨五入) + (系爭房屋課稅現
06 值250,300元) } ×5%÷12個月=1,323元，元以下四捨五

07 入】。

08 (4)綜上，原告得請求之相當於租金之不當得利為31,020元【計

09 算式：778元+30,242元=31,020元】，及自113年1月1日起至

10 遷讓返還系爭房屋之日止，每月1,323元，逾此範圍之請求

11 則屬無據，不應准許。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條之規定，請求被告

13 將系爭房屋遷讓返還，暨給付31,020元及自113年1月1日起

14 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1,323元部分，為有

15 理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

16 本判決原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執

17 行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保

18 金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所

19 依附，應駁回之。

20 六、本件原告之訴雖一部為無理由，惟本院衡諸原告請求無理由

21 部分，為相當於租金部分之不當得利，於原告全部請求所占

22 比例極微，且本件訴訟標的價額之核定，僅以遷讓返還系爭

23 房屋部分為計算標準，不當得利部分屬附帶請求而未併算訴

24 訟標的價額，認應由被告負擔本件訴訟費用，始為合理，併

25 此敘明。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院

27 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘

28 明。

29 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主

30 文。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日