

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第571號

原 告 陳鎮週
訴訟代理人 張正忠律師
被 告 王秀桃

0000000000000000
吳嘉盛
黃美惠
共 同
訴訟代理人 洪士宏律師
洪紹穎律師
甘芸甄律師

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

主 文

被告王秀桃應將門牌號碼高雄市○○○區○○○路○○○巷○○○
○○○號房屋全部騰空遷讓返還原告。

被告王秀桃應給付原告新臺幣伍萬參仟柒佰零玖元，及自民國一
一三年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

被告王秀桃應自民國一一二年十月十九日起至遷讓返還第一項房
屋之日止，按月給付新臺幣壹萬伍仟元予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王秀桃負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告王秀桃供擔保
後，得假執行；但被告王秀桃如以新臺幣壹佰陸拾伍萬玖仟柒佰
肆拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬捌仟元為被告王秀桃供擔保
後，得假執行；但被告王秀桃如以新臺幣伍萬參仟柒佰零玖元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於原告每月到期時各以新臺幣伍仟元為被告王秀桃

01 供擔保後，各得假執行；但被告王秀桃如於每月到期時各以新臺
02 幣壹萬伍仟元為原告預供擔保，各得免為假執行。
03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
07 意者不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第1款定有明
08 文。經查，本件原告起訴時原聲明1至3項為：一、被告應將
09 門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00之00號房屋（下稱
10 系爭房屋）全部騰空遷讓返還原告。二、被告應給付原告新
11 臺幣（下同）72,903元，及自民國112年6月29日起至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起
13 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告20,000元（本院
14 鳳補卷第9頁）。嗣於113年12月17日變更為：一、被告應將
15 系爭房屋全部騰空遷讓返還原告。二、被告應給付原告53,7
16 09元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算之利息。三、被告應自112年10月19日起至遷讓返還
18 系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元。而被告對原告變
19 更聲明乙事亦同意之（本院卷第97頁），經核與前開規定相
20 符，自應准許。

21 貳、實體事項：

22 一、原告主張：訴外人即被告王秀桃之子許瑞賢因積欠原告債務
23 無法償還，與原告於112年3月23日成立調解，將系爭房屋以
24 7,700,000元售予原告，並約定其中2,000,000元之價金以原
25 告對許瑞賢之債權抵充之，並於112年6月29日辦畢所有權移
26 轉登記予原告，是原告現為系爭房屋之所有權人。被告就系
27 爭房屋並無占用之合法權源，竟拒絕搬離，原告屢催未果，
28 自得依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋全部騰
29 空遷讓返還原告。又被告無權占有系爭房屋而侵害原告之所
30 有權，致原告無法管領使用系爭房屋而受有相當於租金之損
31 害，原告得依民法第179條規定，請求被告給付原告相當於

01 租金之不當得利，而被告對於系爭房屋之月租金為新臺幣
02 (下同) 15,000元並不爭執，則被告就無權占有系爭房屋即
03 應給付原告53,709元之不當得利(自原告取得系爭房屋所有
04 權之日即112年6月29日起，算至本件起訴日之前一日即112
05 年10月18日止【計算式：(15,000元×3個月)+(15,000元
06 ×18/31個月)=53,709元，元以下四捨五入】，並自112年1
07 0月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付15,000元
08 予原告。爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本訴，
09 並聲明1至3項如前開程序事項欄變更後之聲明所示，並願供
10 擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則均以：吳嘉盛、黃美惠於112年6月29日後已無居住占
12 有系爭房屋，是原告對其二人請求遷讓返還系爭房屋及不當
13 得利，均無理由。又王秀桃僅係將系爭房屋借名登記予許瑞
14 賢，許瑞賢並無移轉系爭房屋所有權予原告之權利，是王秀
15 桃方為系爭房屋之實質所有權人，自有權占有使用系爭房屋
16 等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
17 如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)原告於112年6月29日登記為系爭房屋之所有權人。

20 (二)王秀桃自112年6月29日起迄今均占有使用系爭房屋。

21 (三)王秀桃曾以系爭房屋係借名登記予許瑞賢為由，對原告及許
22 瑞賢提起塗銷系爭房屋所有權移轉登記之訴，經本院以112
23 年度訴字第60號(下稱前案)判決駁回王秀桃之訴確定。

24 (四)系爭房屋之月租金兩造均不爭執為每月15,000元，並均同意
25 以此作為計算本件不當得利計算之標準。

26 (五)本件原告主張起訴前不當得利部分，以每月15,000元計算，
27 並算至起訴前一日(即112年10月18日)之客觀數額為53,70
28 9元(但被告仍抗辯毋庸給付)。

29 四、本件之爭點：

30 (一)被告有無原告所主張無權占用系爭房屋之情形？

31 (二)原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭房屋騰空

01 遷讓返還原告，有無理由？並依民法第179條規定請求被告
02 給付原告53,709元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年10月19日起至遷
04 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元，有無理
05 由？

06 五、本院之判斷：

07 (一)被告有無原告所主張無權占用系爭房屋之情形？

08 1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定
09 有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
10 證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按請求返
11 還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占
12 有該物之人，自不得本於物上請求權請求返還所有物。被告
13 既否認其現在占有之事實，即應由原告就所主張其等占有之
14 事實負舉證責任，如不能證明時，應認原告之請求為無理由
15 (最高法院104年度台上字第942號判決意旨參照)。又按所
16 謂爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事
17 人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，對
18 此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提
19 出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當
20 事人就該已經法院判斷之重要爭點，不得作相反之主張或判
21 斷，始符民事訴訟法上之誠信原則(最高法院112年度台上
22 字第2047號判決意旨參照)。經查，原告於112年6月29日登
23 記為系爭房屋之所有權人之事實，業據兩造表明不爭執，並
24 有系爭房屋之第一類土地建物登記謄本在卷可參(本院鳳補
25 卷第19、23頁)，可認為真實。惟原告主張吳嘉盛、黃美惠
26 亦於112年6月29日起有占有系爭房屋等情，則據吳嘉盛、黃
27 美惠否認，是依前開說明，原告自應就此事實負舉證責任。
28 原告固主張吳嘉盛、黃美惠係於113年1月11日始由系爭房屋
29 遷出戶籍登記，故其等於112年6月29日至113年1月11日仍有
30 占有使用系爭房屋，並提出其等之戶籍謄本為證(本院審訴
31 卷第39頁)。惟戶籍登記乃行政管理之規定，戶籍地址係依

01 戶籍法所為登記之事項，並非為認定住所、占有之唯一標
02 準，且實務上因求學、就業、服兵役未實際按籍居住者，或
03 為子女學區、農保、都會區福利給付優渥、保席次或其他正
04 當原因遷籍未入住者在所多有，自難僅以戶籍資料即可認吳
05 嘉盛、黃美惠於112年6月29日後有占有使用系爭房屋，而原
06 告迄至本院言詞辯論終結時止，未再提出吳嘉盛、黃美惠於
07 112年6月29日後對系爭房屋仍有事實上管領力之證明，是原
08 告此部分之主張，自無足採。

09 2.次查，王秀桃固不爭執其自112年6月29日起迄今仍占有使用
10 系爭房屋，惟辯稱：其係將系爭房屋借名登記予許瑞賢，許
11 瑞賢並無移轉系爭房屋所有權予原告之權利，其方為系爭房
12 地之實質所有權人，自有權占有使用系爭房屋等語。惟按不
13 動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人
14 依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使
15 用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人
16 間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不
17 動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自
18 屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決議意旨參
19 照）。從而，縱算王秀桃抗辯其與許瑞賢間就系爭房屋有借
20 名登記乙情屬實，原告與許瑞賢間關於系爭房屋之買賣仍屬
21 有權處分，系爭房屋之所有權已產生變動，王秀桃已非系爭
22 房屋之所有權人，是王秀桃前開抗辯，應不足採。又王秀桃
23 前以此為由訴請本院塗銷原告與許瑞賢間之所有權移轉登
24 記，前案已判決王秀桃敗訴確定，而前案判決已將王秀桃與
25 許瑞賢間有無存有借名登記法律關係乙節，作為前案之重要
26 爭點審理且經兩造實質辯論攻防，認定王秀桃與許瑞賢就系
27 爭房屋並無借名登記關係存在，此有前案判決在卷足參（本
28 院卷第59至65頁），而被告亦未提出前案判決有顯然違背法
29 令之舉證，或其他訴訟資料，足以推翻前案判決之認定，是
30 依首揭說明，原告主張王秀桃與許瑞賢就系爭房地並無借名
31 登記關係乙事，已為前案爭點效所及等情，自非無據，亦可

01 參採。此外，王秀桃迄至本院言詞辯論終結時止，除前開抗
02 辯外，並未再提出其他合法占有系爭房屋之主張及舉證，故
03 王秀桃應無占有系爭房屋之正當權源。

04 (二)原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭房屋騰空
05 遷讓返還原告，有無理由？並依民法第179條規定請求被告
06 給付原告53,709元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年10月19日起至遷
08 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元，有無理
09 由？

10 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；所
11 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於
12 妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，
13 得請求防止之，民法第759條之1及第767條第1項分別定有明
14 文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
15 還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民
16 法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土
17 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
18 院61年台上字第1695號民事判決參照）。查，王秀桃現無權
19 占有系爭房屋等情，業據本院論述如前，而原告既登記為系
20 爭房屋之所有權人，依前開規定，原告自得請求王秀桃將系
21 爭房屋騰空遷讓返還予原告。至吳嘉盛、黃美惠現無占有系
22 爭房屋乙事，亦經本院認定如前，是原告此部分之請求，尚
23 與民法第767條第1項之要件未符，自無理由。

24 2.次查，王秀桃既不爭執其自112年6月29日（即原告登記為所
25 有權人時）起迄今均占有使用系爭房屋，而王秀桃亦經本院
26 認定其並無占有系爭房屋之合法權源，是依前開說明，原告
27 自得請求王秀桃給付相當於租金之不當得利。而兩造對於系
28 爭房屋之月租金為每月15,000元，並均同意以此作為計算本
29 件不當得利計算之標準乙情，並不爭執（不爭執事項(四)），
30 則原告請求王秀桃給付53,709元之不當得利（即起訴前之不
31 不當得利部分，自原告取得系爭房屋所有權之日即112年6月29

01 日起，算至本件起訴日之前一日即112年10月18日止【計算
02 式：(15,000元×3個月) + (15,000元×18/31個月) = 53,7
03 09元，元以下四捨五入】，並自113年10月19日（即起訴當
04 日）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之
05 不當得利15,000元，均屬有據。至吳嘉盛、黃美惠部分，原
06 告並無舉證證明其等亦於112年6月29日起有無權占有系爭房
07 屋之事實，是原告請求其等併同給付不當得利之部分，即無
08 理由。

09 3. 未查，本件原告對於王秀桃請求給付53,709元之不當得利部
10 分（即起訴前之不當得利部分），核屬無確定期限之給付，
11 原告起訴狀繕本於113年3月15日寄存送達王秀桃（本院審訴
12 卷第23頁），經10日即113年3月25日生催告之效力，依民法
13 第229條第2項、第233條第1項前段及第203條之規定，自應
14 負遲延責任，是本件原告併請求該部分不當得利自113年3月
15 26日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有
16 據。

17 六、綜上所述，原告依民法第179條及第767條第1項規定，請求
18 王秀桃騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並請求王秀桃給付如
19 主文第2項及第3項所示之數額及利息，為有理由，應予准
20 許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回

21 七、按關於財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至
22 前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清
23 償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高
24 等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結
25 果參照）。是本判決主文第3項有關財產權之將來給付訴訟
26 之判決，揆諸上開說明，於判決確定前清償期已屆至部分，
27 本院自得依原告之聲請命其供擔保後，准許假執行。查，兩
28 造均已陳明願供擔保，請准宣告准免假執行，經核於法均無
29 不合，爰分別酌定如主文第6項至第8項所示兩造准免假執行
30 之數額。至原告之訴駁回部分，其假執行之聲請即失所附
31 麗，應併予駁回。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
02 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
03 述。

04 九、本件原告之訴一部有理由，一部無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

06 民事第一庭 審判長法官 楊靚華

07 法官 韓靜宜

08 法官 趙 彬

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

13 書記官 洪王俞萍