

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第199號

112年度訴字第1335號

原告 江佳樺

即併案被告

訴訟代理人 陳慧瑜

孫安妮律師

被告 李侯瑛珠

即併案原告

訴訟代理人 林丞鏞

上列當事人間請求遷讓房屋、排除侵害等事件，本院於民國113年10月14日合併言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本院113年度訴字第199號部分：

(一)被告李侯瑛珠應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○○地號土地（權利範圍一○○○○分之五四八）上同段二○九四建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○街○○○巷○○○號）遷讓返還原告江佳樺。其履行期間為貳個月。

(二)被告李侯瑛珠應自民國一百一十二年七月三十一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告江佳樺新臺幣貳仟肆佰參拾參元。

(三)原告江佳樺其餘之訴駁回。

(四)訴訟費用由被告李侯瑛珠負擔十分之九，餘由原告江佳樺負擔。

二、本院112年度訴字第1335號部分：

(一)原告李侯瑛珠之訴駁回

(二)訴訟費用由原告李侯瑛珠負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論。命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁

01 判，民事訴訟法第205條第1、2項定有明文。經查，本院1
02 13年度訴字第199號事件（下稱本案），本案原告即併案被
03 告江佳樺（下稱江佳樺）起訴請求遷讓房屋等事件與本院11
04 2年度訴字第1335號事件（下稱併案）被告即併案原告李侯
05 瑛珠（下稱李侯瑛珠）請求排除侵害事件，兩者基礎事實同
06 一，訴訟標的相牽連，且兩造當事人均相同，並對於合併審
07 理辯論均無意見（見本院卷第99頁），本院遂於民國113年6
08 月6日准予合併進行準備程序及辯論，茲依首開法條規定合
09 併裁判，合先敘明。

10 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
11 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即
12 受確認判決之法律上利益，係指法律關係存在與否不明確，
13 原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
14 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年
15 台上字第1240號裁判意旨參照）。查李侯瑛珠主張其對高雄
16 市○○區○○段0000○0地號土地（權利範圍10000分之54
17 8）及其上同段2094建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○
18 ○街000巷0○0號，權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開
19 土地合稱系爭房地）有優先承買權，為江佳樺所否認並請求
20 李侯瑛珠遷讓返還系爭房屋，是兩造就上開優先承買權存否
21 之爭執，已使李侯瑛珠在私法上地位處於不安狀態，且此種
22 不安狀態，能以確認判決除去之，是李侯瑛珠提起本件確認
23 之訴具有確認利益，合先敘明。

24 貳、實體事項：

25 一、江佳樺主張：李侯瑛珠為系爭房屋之現占有人，伊經本院11
26 1年度司執字第122939號強制執行事件（下稱系爭執行事
27 件），於112年7月31日取得之不動產權利移轉證書，為系爭
28 房地之所有權人，然李侯瑛珠持續無權占有系爭房屋不肯搬
29 離，侵害伊之所有權，且無法律上原因而受有利益致伊受有
30 損害，爰依民法第767條第1項前段請求李侯瑛珠返還系爭房
31 屋，併依民法第179條規定，請求李侯瑛珠給付自112年7月3

01 1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付江佳樺新臺幣（下
02 同）1萬7,000元等語。並聲明：(一)李侯瑛珠應將系爭房屋遷
03 讓返還江佳樺。(二)李侯瑛珠應自112年7月31日起至遷讓返還
04 系爭房屋之日止，按月給付江佳樺1萬7,000元。(三)李侯瑛珠
05 之訴駁回。

06 二、李侯瑛珠則以：訴外人即伊之配偶李雄士為系爭房地之原所
07 有權人，其於110年2月2日將系爭房地借名登記於施信吉名
08 下（下稱系爭借名登記契約），嗣李雄士過世後，由伊與訴
09 外人李俊謙、李俊益、李淑娟、李敏娟等人（就李俊謙、李
10 俊益、李淑娟、李敏娟等4人，下稱李俊謙等4人）共同繼承
11 系爭借名登記契約，伊因此對系爭房地有使用權，嗣江佳樺
12 因系爭執行事件取得系爭房地所有權，造成系爭房地占有與
13 使用權分離，伊得類推適用土地法第104條規定，主張因租
14 賃關係對系爭房地有優先承買權存在。又江佳樺明知伊仍占
15 用系爭房屋，卻惡意經由系爭執行事件買受系爭房地，應受
16 系爭借名登記契約之拘束。縱認伊無優先承買權，伊基於與
17 施信吉間之系爭借名登記契約占有系爭房屋，依占有連鎖，
18 亦得對江佳樺主張為有權占有等語，資為抗辯。並聲明：(一)
19 確認李侯瑛珠就系爭房地有優先承買權存在。(二)江佳樺之訴
20 駁回。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)李雄士原為系爭房地之所有權人，施信吉於110年1月28日成
23 為系爭房地之所有權登記名義人。

24 (二)李雄士於110年6月7日死亡，李侯瑛珠及李俊謙等4人為其繼
25 承人。

26 (三)系爭房地因施信吉未清償債務，其債權人合迪股份有限公司
27 聲請強制執行，江佳樺於系爭執行事件拍定買受並於112年7
28 月31日取得系爭房地之不動產權利移轉證書（即本院雄院國
29 111司執修字第122939號不動產權利移轉證書）。

30 (四)李侯瑛珠為系爭房屋現占有人。

31 四、得心證之理由：

01 (一)江佳樺請求李侯瑛珠遷讓返還系爭房屋，有無理由？

02 1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第
03 767條第1項前段定有明文。又按借名登記契約為借名人與出
04 名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之
05 約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，
06 然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三
07 人。出名人既登記為該財產之所有人，則在借名關係存續
08 中，其將該財產設定抵押權登記予第三人，自屬有權處分，
09 初不因第三人為善意或惡意而有異（最高法院108年度台上
10 字第1744號判決要旨參照）。另按強制執行法上之拍賣為買
11 賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人（最高法
12 院85年台上字第2678號判決意旨參照）。再按拍賣之不動
13 產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取
14 得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強
15 制執行法第98條第1項定有明文。復基於強制執行而取得不
16 動產物權者，屬於民法第759條規定之範圍，一經法院發給
17 所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力。

18 2.經查，施信吉於110年1月28日成為系爭房地之所有權登記名
19 義人，嗣施信吉之債權人合迪股份有限公司，就其名下之系
20 爭房地聲請強制執行，江佳樺於系爭執行事件拍定買受系爭
21 房地，並於112年7月31日取得本院核發之不動產權利移轉證
22 書等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(三)），李侯瑛
23 珠雖抗辯施信吉為系爭房地之出名人等語，縱係屬實，惟施
24 信吉於遭系爭執行事件強制執行時，既為系爭房地之登記名
25 義人，則依前揭說明，本有權處分系爭房地，而江佳樺係經
26 由拍定買受系爭房地，其自取得權利，是江佳樺於112年7月
27 31日取得不動產權利移轉證書時，即為系爭房地之所有權
28 人，應堪認定。

29 3.李侯瑛珠抗辯：李雄士於110年2月2日將系爭房地借名登記
30 於施信吉名下，嗣李雄士過世後，由伊及李俊謙等4人共同
31 繼承系爭借名登記契約，是伊與施信吉間有借名登記法律關

01 係存在。然江佳樺明知伊占有使用系爭房屋，卻惡意經由系
02 爭執行事件買受系爭房地，應受伊與施信吉間借名登記關係
03 之拘束等語，並提出李雄士與施信吉間之協議書為證（見併
04 案卷第165頁）。縱李侯瑛珠與施信吉間有借名登記之法律
05 關係存在，此為其等間之內部約定，基於債之相對性，其契
06 約效力仍不及於該債權契約以外之第三人江佳樺，江佳樺不
07 受該借名登記法律關係之拘束，此不因江佳樺是否知悉系爭
08 房地之使用現況而有異，李侯瑛珠上開抗辯不足為採。

09 4.李侯瑛珠辯稱：伊與施信吉間就系爭房地有借名登記契約存
10 在，基於占有連鎖之法理，亦得對江佳樺主張有權占有等
11 語。按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得
12 向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權
13 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質
14 上應經所有人同意（如民法第476條第2項規定）者外，第三
15 人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權
16 利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生
17 之效果（最高法院101年度台上字第224號判決要旨參照）。
18 查，李侯瑛珠自陳：伊自58年間起居住於系爭房屋迄今等語
19 （見本案卷第105頁），而依李侯瑛珠所提上開協議書，李
20 雄士嗣於110年2月2日將系爭房地借名登記於施信吉名下，
21 江佳樺復於112年7月31日經由法拍程序買受系爭房地，已如
22 前述，由上可知李侯瑛珠與施信吉間無移轉系爭房地占有之
23 表象，此與占有連鎖需多次連續移轉占有之要件不相符，本
24 件自無占有連鎖之適用，李侯瑛珠上開抗辯顯有誤會。

25 5.基上，系爭房屋為江佳樺所有，李侯瑛珠既無法舉證證明有
26 何占有系爭房屋之正當權源，自屬無權占有。從而，江佳樺
27 依民法第767條第1項前段，請求李侯瑛珠遷讓返還系爭房
28 屋，洵屬有據，應予准許。

29 6.再按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌李
30 侯瑛珠之境況，兼顧江佳樺之利益，法院得於判決內定相當
31 之履行期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。經查，兩

01 造合意給予李侯瑛珠2個月搬遷期限（見本院卷第105頁），
02 爰就遷讓房屋部分酌定履行期間為2個月。

03 (二)李侯瑛珠請求確認其對系爭房地有優先承買權，有無理由？

04 1.按土地法第104條第1項規定：基地出賣時，地上權人、典權
05 人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地
06 所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指房屋與基地分屬
07 不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租
08 賃關係存在之情形而言。又查土地法第104條第1項於64年7
09 月24日修正時，將原規定：「基地出賣時，承租人有依同樣
10 條件優先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人有同樣條件
11 優先購買之權」，擴張為：「基地出賣時，地上權人、典權
12 人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地
13 所有權人有依同樣條件優先購買之權。……」，其修正理由
14 固提及：「……為配合憲法第142條及耕地三七五減租條例
15 之規定，保護現有基地或房屋所有權人、典權人、地上權
16 人、承租人或其他合法使用人之權益」等語。惟尋繹其在立
17 法院修正過程，行政院所提修正草案原為「基地出賣時，地
18 上權人、承租人或其他合法使用人有依同樣條件優先購買之
19 權……」，立法院考量「其他合法使用人」範圍廣，裁量幅
20 度過大，恐形成不公現象，而因該合法使用人意指典權人，
21 即逕以典權人取代合法使用人，通過現行條文。是現行法除
22 租賃外，具有地上權、典權關係者亦可行使優先購買權，然
23 非謂除此之外，其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用
24 方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購
25 買權利人之範圍，有礙交易之安定性（最高法院101年度台
26 上字第567號裁判要旨參照）。又類推適用之意義係指將法
27 律明文規定適用到一非該法律明文規定之案例中，該案例之
28 法律事實雖不符合法律之明文規定，亦即與法律明文規定所
29 欲處理之案例事實雖不相同，但在重要之構成要件事實則具
30 有類似性，而依據「相同者應為相同之處理」之法理，此時
31 亦應適用同一法律規定之作用，即為類推適用。承上修法意

旨及沿革，土地法第104條之優先購買權旨在保障於房屋與基地分屬不同人時，為解決糾紛，而賦予房屋、基地所有人有優先購買權，且立法院曾考量「其他合法使用人」範圍廣，倘皆有優先購買之權，恐成不公現象，所以逕以「典權人」取代「合法使用人」，通過現行條文，是現行法除租賃外，具有地上權、典權關係者亦可行使優先購買權，然非謂除此之外，其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，有礙交易之安定性。

3. 李侯瑛珠主張：伊基於與施信吉間之系爭借名登記契約，對系爭房地有使用權，嗣江佳樺因系爭執行事件取得系爭房地所有權，造成系爭房地占有與所有分離，伊得類推適用土地法第104條規定，主張因租賃關係對系爭房地有優先承買權存在等語。惟查，縱李侯瑛珠與施信吉間有借名登記法律關係存在，然系爭房地於該借名登記法律關係成立前後均未發生房屋與土地所有權分離之情形，且江佳樺經由強制執行程序自施信吉拍定買受系爭房地，亦未有系爭房地分屬不同人所有之情形，復李侯瑛珠不得以其與施信吉間之借名登記關係對江佳樺主張有權占有，故其現亦非系爭房地之合法使用人，是本件與土地法第104條於重要之構成要件事實未具類似性，且立法者係有意限縮土地法第104條之適用範圍，難認本件有何法律漏洞存在而需透過類推適用進行填補，況土地法第104條之優先購買權具有物權效力，本即不宜類推適用，是李侯瑛珠主張本件可類推適用土地法第104條，其就系爭房地主張有優先購買權等語，洵屬無據。故李侯瑛珠請求確認其對系爭房地有優先承買權，為無理由，不應准許。

(三) 江佳樺請求李侯瑛珠給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。依土地法第

01 97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
02 建築物申報總價年息10%為限。該條所謂土地價額，依土地
03 法施行法第25條規定，係指法定地價，而法定地價，依土地
04 法第148條規定，為土地所有權人依該法所申報之地價，在
05 平均地權條例施行區域，則指土地所有人於地政機關舉辦規
06 定地價或重新規定地價之時，其公告申報地價期間自行申報
07 之地價，未於該期間內申報，地政機關公告之地價而言（平
08 均地權條例第16條參照）。再者，基地租金之數額，除以基
09 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
10 程度，使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
11 地租金相比較，以為決定，非必達申報總地價年息10%最高
12 額。

13 2.經查，李侯瑛珠自58年間起居住於系爭房屋迄今，且李侯瑛
14 珠與施信吉間之借名登記法律關係，不得拘束江佳樺，已如
15 前述，是自江佳樺112年7月31日取得系爭房屋所有權之日
16 起，李侯瑛珠即無法律上之原因占有使用系爭房屋，而獲有
17 相當於租金之利益，致江佳樺受損害，江佳樺請求自112年7
18 月31日起至李侯瑛珠返還系爭房屋止，相當於租金之不當得
19 利，洵屬有據。又系爭房屋係供住家使用，業據李侯瑛珠陳
20 明在卷（見本院卷第105頁），且系爭房屋附近有公園、市
21 場、輕軌站、中學，交通便利，生活機能尚可，有GOOGLE地
22 圖可參（本院卷第95頁），本院審酌系爭房屋所在位置、工
23 商業繁榮程度，使用人利用系爭房屋之經濟價值及所受利益
24 等一切情形，認李侯瑛珠應給付相當於租金之不當利益，以
25 包括建築物及其基地申報總價額為基準之申報總價5%計算，
26 應屬相當。再查，系爭土地之113年1月申報地價為每平方公
27 尺1萬3,588元、系爭房屋之112年度課稅現值為16萬6,100
28 元、有系爭土地地價公務用謄本、房屋課稅明細表為憑（見
29 本院卷第119、129頁），據此，江佳樺請求李侯瑛珠返還自
30 112年7月31日起至李侯瑛珠返還系爭房屋止，按月給付相當
31 於租金之不當得利2,433元【計算式：{[系爭土地申報地價

1萬3,588元 $\times$ 561m² $\times$ 548/10000]+系爭房屋課稅現值16萬6,100元} $\times$ 5% $\div$ 12=2,433,元以下均四捨五入】，洵屬正當，逾此範圍之請求則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，江佳樺依民法第767條第1項前段規定，請求李侯瑛珠遷讓返還系爭房屋，並依職權酌定履行期間為2個月；及依民法第179條規定，請求李侯瑛珠自112年7月31日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付2,433元，為有理由，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。又李侯瑛珠請求確認其就系爭房地有優先承買權存在，為無理由，應予駁回。

六、至李侯瑛珠聲請傳喚證人李俊謙，以證明李侯瑛珠與施信吉間有借名登記法律關係存在（見本院卷第106頁），縱屬為真，該借名登記法律關係亦不得拘束江佳樺，且本件無占有連鎖之適用，李侯瑛珠就系爭房屋並無正當占有權源存在，亦不得類推適用土地法第104條主張就系爭房地有優先承買權，均如前述，是李侯瑛珠上開聲請，核無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件江佳樺之訴一部有理由，一部無理由；李侯瑛珠之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
民事第二庭 審判長法官 何悅芳
法官 鄭 瑋
法官 邱逸先

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
書記官 洪嘉慧