

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第830號

原告 陳古合

訴訟代理人 郭子維律師

被告 陳秀卿

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○路000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國111年8月16日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣11,854元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣280,100元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告如按月以新臺幣11,854元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告與被告係兄妹關係，門牌號碼高雄市○鎮區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告離婚後藉口照顧兩造之父母陳○攜、陳○○季為由，入住系爭房屋，原告多次要求被告搬離系爭房屋未果，遂對被告提起遷讓房屋等訴訟，雖經本院108年度雄簡字第1569號、109年度簡上字第141號判決原告敗訴確定（下稱前案），然就原告是系爭房屋所有權人，被告就系爭房屋之使用係基於占有輔助人之地位，已於前案中列為重要爭點，經實質判斷而為前案所肯認，嗣兩造之父母已分別離世，被告更無理由繼續無

01 權占用系爭房屋，經原告以111年7月18日高雄籬仔內郵局第
02 197號存證信函催告被告應於111年8月15日前遷離系爭房
03 屋，被告仍置之不理，爰依民法第767條第1項規定，請求被
04 告遷讓返還系爭房屋；又被告無權占有系爭房屋及坐落之土
05 地（下稱系爭土地，合稱系爭房地），獲有相當於租金之不
06 當得利，並致原告受有損害，而系爭房屋之課稅現值為281,
07 000元，系爭土地申報地價為244萬9,480元，合計273萬480
08 元，依此計算系爭房地之每月租金為22,754元（273萬480元
09 $\times 10\% \div 12\text{月} = 22,754\text{元}$ ），爰依民法第179條規定，請求被
10 告自111年8月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
11 相當於租金之不當得利22,754元。並聲明：(1)被告應將系爭
12 房屋騰空遷讓返還予原告。(2)被告應自111年8月16日起至遷
13 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告22,754元。

14 二、被告則以：系爭房地係兩造父親陳○摛於65年間出資購買，
15 借名登記在原告名下，陳○摛於111年7月2日過世，其與原
16 告間之借名登記契約當然消滅，被告已提起訴訟，請求原告
17 應將系爭房地所有權登記塗銷並移轉為陳○摛之繼承人公同
18 共有；又系爭房地不論係借名登記或原告主張之贈與，陳○
19 摛從未交付系爭房屋予原告占有，其先將系爭房屋出租他人
20 收取租金，75年間再偕同兩造母親陳○○季與未成年子女
21 （包括被告）搬遷至系爭房屋後，全家即居住於系爭房屋，
22 系爭房屋之使用收益權利仍歸於陳○摛，陳○摛去世後，被
23 告與其餘繼承人依法繼承陳○摛對系爭房屋之合法占有，被
24 告本於應繼分繼續居住使用系爭房屋，乃合法行使占有權
25 利，原告請求被告遷讓房屋及給付不當得利，並無理由等
26 語。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項（本院卷第344至345頁）：

28 （一）原告為系爭房地之登記所有權人。

29 （二）兩造為兄妹關係，父母陳○摛、陳○○季分別於111年7月2
30 日、108年9月25日過世。

31 （三）原告曾於111年7月18日寄發高雄籬仔內郵局197號存證信

01 函，通知被告於同年8月15日前遷離系爭房屋，被告於同年7
02 月23日以高雄籬仔內郵局204號存證信函，函覆原告。

03 (四)原告前曾對被告提起遷讓房屋等訴訟，經本院以108年度雄
04 簡字第1569號、109年度簡上字第141號判決確定。

05 (五)被告對原告及陳○摘之其餘繼承人提起請求回復繼承權訴
06 訟，經臺灣高雄及少年家事法院（下稱高少家法院）112年
07 度家繼訴字第138號、臺灣高等法院高雄分院（下稱高雄高
08 分院）114年度重家上字第6號判決確定。

09 (六)被告占有使用系爭房屋；系爭房屋111年之課稅現值為280,1
10 00元，系爭土地111年申報地價為每平方公尺24,426.4元。

11 (七)系爭房地坐落位置鄰近瑞隆路商圈，距輕軌籬仔內站約700
12 公尺，沿路有銀行、超市、學校及各式餐飲店等，商家林立
13 ，交通便利，生活機能良好。

14 四、兩造爭執事項：

15 (一)被告是否有權占用系爭房屋？原告依民法第767條第1項規
16 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，是否有理？

17 (二)原告依民法第179條規定，請求被告自111年8月16日起至返
18 還系爭房屋之日止，按月給付22,754元，有無理由？

19 五、本院之判斷：

20 (一)被告是否有權占用系爭房屋？原告依民法第767條第1項規
21 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，是否有理？

22 1. 按民事訴訟法第400條第1項規定，除別有規定外，確定之終
23 局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，故當事人不得就經
24 裁判之訴訟標的法律關係，更行起訴或為相反之主張，法院
25 亦不得就該法律關係再為相反之裁判，否則將使同一紛爭再
26 燃，即無以維持法之安定，及保障當事人權利、維護私法秩
27 序，無法達成裁判之強制性、終局性解決紛爭之目的。而於
28 判斷既判力之客觀範圍時，應依原告起訴主張原因事實所特
29 定、且經裁判之訴訟標的法律關係為據，除不得就相同之訴
30 訟標的另行提起後訴訟外，亦不得以該確定判決言詞辯論終
31 結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與

該確定判決所確定法律關係相反之主張，甚且該確定之訴訟標的，為後訴訟之先決法律關係時亦然，此乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免該既判力因而失其意義，亦即既判力之遮斷效（失權效或排除效）（最高法院113年度台上字第2270號判決參照）。查被告A 0 3於本案審理期間，另行對原告A 0 1及陳○摛之其餘繼承人提起回復繼承權訴訟，主張系爭房地為陳○摛於65年間出資購入，因當年陳○摛先獲配售國宅，而當時A 0 1為家中唯一成年兒子，故陳○摛先將系爭房地借名登記於A 0 1名下，因借名登記於借名人死亡後終止，故依民法第767條、821條、828條第2項規定，請求返還系爭房地於全體繼承人，並聲明：A 0 1應將系爭房地移轉登記予全體繼承人共同共有。經高少家法院112年度家繼訴字第138號判決以A 0 3並未就系爭房地為陳○摛所購買，以及陳○摛與A 0 1間有成立借名登記契約等主張，提出具體證據以實其說，A 0 3請求A 0 1應移轉系爭房地予全體繼承人共同共有，為無理由，應予駁回（本院卷第277至296頁）。A 0 3不服提起上訴，亦經高雄高分院以114年度重家上字第6號判決駁回其上訴確定（本院卷第257至275頁；下稱另案）。則原告與陳○摛間就系爭房地是否存在借名登記之法律關係，既經另案確定之終局判決予以否定，被告自應受該既判力之拘束，不得再為與確定判決意旨相反之主張，本院亦不得為反於確定判決意旨之裁判。被告猶執陳詞，辯稱系爭房地係兩造父親陳○摛出資購買，借名登記在原告名下，原告與陳○摛間之借名登記契約因陳○摛於111年7月2日死亡而消滅，原告應將系爭房地所有權登記塗銷並移轉為陳○摛之繼承人共同共有云云，自非可採。

2. 按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷事項為限，判決理由並無既判力。但法院於確定判決理由中，對

訴訟標的以外，當事人所主張或抗辯之重要爭點，在前訴訟程序已經雙方各為充分之舉證，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此係源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院97年度台上字第1915號、96年度台上字第2569號判決參照）。又稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。民法第464條、第470條第1項分別定有明文。

3. 被告辯稱陳○攜偕同兩造母親陳○○季與未成年子女（包括被告）搬遷至系爭房屋後，全家即居住於系爭房屋，陳○攜去世後，被告與其餘繼承人依法繼承陳○攜對系爭房屋之合法占有，被告本於應繼分繼續居住使用系爭房屋，乃合法行使占有權利等語。經查，原告前曾對被告提起遷讓房屋等訴訟，經本院以108年度雄簡字第1569號、109年度簡上字第141號判決確定（本院卷第23至41頁）。前案二審判決將A 0 3是否為系爭房屋之有權占用人列為重要爭點，並認定陳○攜居住系爭房屋係經A 0 1同意而為系爭房屋有權占用人，A 0 1於原審亦自承：基於親屬情誼，76年時即讓父親陳○攜、陳○○季等其他親屬暫住系爭房屋，並裝釘1樓隔間房給父母使用等語，足徵陳○攜為系爭房屋之有權占用人，A 0 3於96年間離婚後搬回系爭房屋居住迄今，可認陳○攜有指示或同意A 0 3與其同住之意思，A 0 3即為陳○攜之家屬而為輔助占有人，自非無權占有系爭房屋，據以駁回A 0 1之訴確定（本院卷第33頁、第35至39頁）。是原告為陳○

01 攜之子，其基於親屬情誼，同意陳○攜居住使用系爭房屋，
02 被告為陳○攜之家屬而為輔助占有人，即非無權占有系爭房
03 屋，為前案確定判決認定之事實，兩造就此亦未再加以爭
04 執。則原告基於親子情誼，無償提供系爭房屋予其父親陳○
05 攜居住使用，渠等間應成立使用借貸之法律關係，且就系爭
06 房屋應有以提供陳○攜居住至終老離世之使用目的，此由原
07 告裝釘1樓隔間房予父母使用，且於前案僅請求被告遷離系
08 爭房屋而未及於陳○攜，及原告於陳○攜111年7月2日離世
09 後，認被告已無理由繼續使用系爭房屋，旋於同年月18日寄
10 發存證信函催告被告返還系爭房屋益明。是原告與陳○攜間
11 之使用借貸關係，應認於陳○攜死亡時，依借貸之目的已使
12 用完畢而歸於消滅，被告亦失其占有權源。被告辯稱其繼承
13 陳○攜對系爭房屋之占有，有權繼續居住使用系爭房屋云
14 云，難認有據。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，
15 請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予
16 准許。

17 (二)原告依民法第179條規定，請求被告自111年8月16日起至返
18 還系爭房屋之日止，按月給付22,754元，有無理由？

19 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人土地，
21 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又城市地
22 方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%
23 為限，土地法第97條第1項定有明文。而依土地法施行法第2
24 5條規定，土地價額指法定地價，建築物價額則指依該管縣
25 市地政機關估定之價額。又法定地價，依土地法第148條規
26 定，係指土地所有權人依土地法所申報之地；關於建築物之
27 估定價額，經參酌土地法第164條規定及房屋稅條例第10條
28 第1項、第11條等規定，可知房屋課稅現值由不動產評價委
29 員會核定，堪認適足作為建築物價額之基準。又按房屋性質
30 不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金應以建築物及其坐
31 落基地之總價額為基準核計之。無權占用上開房屋所受之不

01 當得利，仍應以建築物及其基地之總價額為核算基準（最高
02 法院100年度台上字第1396號民事判決參照）。而所謂以年
03 息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃
04 房屋之租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地
05 之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受
06 利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定之。本件被告無
07 權占有系爭房屋，妨害原告對系爭房屋之使用收益，致原告
08 受有相當於租金之損害，原告依不當得利之法律關係，請求
09 被告給付占有期間相當於租金之不當得利，洵屬有據。茲審
10 酌系爭房地坐落位置鄰近瑞隆路商圈，距輕軌籬仔內站約70
11 0公尺，沿路有銀行、超市、學校及各式餐飲店等，商家林
12 立，交通便利，生活機能良好，系爭房屋於65年建築完成迄
13 111年間，屋齡已逾46年，被告係供居住使用等情，認以系
14 爭土地申報地價及系爭房屋課稅現值之年息5%計算，應屬
15 適當。查系爭房屋111年之課稅現值為280,100元，系爭土地
16 面積105平方公尺、111年申報地價為每平方公尺24,426.4
17 元，有土地登記第一類謄本、高雄市稅捐稽徵處111年房屋
18 稅繳款書、地價查詢資料可稽（本院卷第17、19、337頁）
19 ，依此計算，原告得向被告請求系爭房屋每月相當於租金之
20 不當得利為11,854元【 $(24,426.4\text{元} \times 105\text{平方公尺} + 280,100\text{元}) \times 5\% \div 12\text{月} = 11,854\text{元}$ ，元以下四捨五入】，逾此範圍
21 之請求，即非有理。

22
23 六、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利之法律關
24 係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並自111年8月16日起至返
25 還系爭房屋之日止，按月給付原告11,854元，為有理由，應
26 予准許，逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

27 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
28 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
29 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
30 如預供擔保，得免為假執行。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
02 高雄簡易庭 法 官 鍾淑慧

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
08 書 記 官 林麗文