

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1190號

原告 李祥雲  
訴訟代理人 莊曜隸律師  
王瀚誼律師  
魏韻儒律師

被告 李采宴  
訴訟代理人 魏志勝律師  
複代理人 林育弘律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月28日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號房屋(除附圖編  
號(1)、(2)之部分外)騰空返還原告。

被告應自民國一一二年八月八日起至返還第一項房屋之日止，按  
月給付原告如附表所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加  
按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬柒仟貳佰元為  
原告預供擔保，免為假執行。

本判決第二項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以如附表所  
示之金額為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造為姊妹關係，而門牌號碼高雄市○○區  
○○路000號房屋(下稱系爭房屋)為原告於民國80年4月13日  
出資興建取得所有權，並於92年7月18日為建物所有權第一  
次保存登記。詎料，原告於90年間即前往上海工作，被告竟  
於92年間未經原告同意，擅自占用系爭房屋作為工作室使  
用，原告當時雖堅決反對，但因不忍兩造之父母見姊妹對簿  
公堂，遂暫且容忍被告使用。嗣原告返台定居於台中市，仍

01 一個月回高雄1次至2次探望父母、親人，返回高雄期間均借  
02 住於胞弟李俊育家中。然而，兩造父母即訴外人李榮宗、李  
03 戴正已分別於110年11月7日、109年9月9日過世，原告每每  
04 返回高雄時尚須借住於胞弟李俊育家中，心中甚感不妥，而  
05 有將系爭房屋收回自住之需求。原告於111年12月30日寄發  
06 存證信函予被告，催告被告於文到後10日內自系爭房屋遷  
07 出，該存證信函並於112年1月3日送達被告，惟被告非但未  
08 於指定時間內遷出並返還系爭房屋予原告，更委託律師寄發  
09 存證信函而拒絕遷出，原告不得已僅得提起本件訴訟。而因  
10 被告係無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段規定  
11 請求被告自系爭房屋遷出並返還予原告；又被告因占有系爭  
12 房屋而受有利益，原告自得依民法第179條規定請求被告返  
13 還相當於租金之不當得利，參以系爭房屋附近店面之租金實  
14 價登錄為每坪每月978元，而系爭房屋之總面積為63.5734  
15 坪，換算系爭房屋之月租金市價應為62,175元(計算式：978  
16 元x63.5734=62,175元)，是被告應自上開存證信函到達前5  
17 年即107年1月4日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當  
18 於租金不當得利62,175元予原告。為此，依民法第767條第1  
19 項前段、第179條等規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應  
20 將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應自107年1月4日起至  
21 將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告62,175元。

22 二、被告則以：系爭房屋非由原告原始出資興建，原告應先舉證  
23 證明其有原始出資。系爭房屋係於80年4月13日建築完成，  
24 倘系爭房屋確係原告出錢所蓋，何以興建完成延至12年後始  
25 辦理第一次登記，是原告稱其有原始出資興建系爭房屋，顯  
26 不可採。又原告稱於92年間就被告無權使用系爭房屋已堅決  
27 反對，僅因不忍父母看到手足對簿公堂始隱忍吞聲云云，實  
28 屬荒謬，衡諸常情，若原告有於92年間稍加反對，父母肯定  
29 會居間協調兩造，不可能讓原告出錢又吃虧，其結果是兩造  
30 不用訴諸法院，被告即會自行遷讓，事實上原告未出資興建  
31 又工於心計，未經兩造父母同意逕就系爭房屋辦理所有權第

01 一次登記，嗣後再趁兩造父母親均離世後基於惡意目的提起  
02 本件濫訴，並不可取。緣原告前於系爭房屋經營獸醫診所，  
03 而被告於92年間自台北搬回高雄，原告所經營之獸醫診所已  
04 歇業，訴外人即兩造表弟張宏圖徵求兩造父親李榮宗同意而  
05 將系爭房屋作為芒果催熟之用，嗣被告向李榮宗表示須回高  
06 雄開店，李榮宗考量被告開店收入可提供父母生活費，且經  
07 其向原告確認獸醫診所不再復業，遂告知張宏圖系爭房屋將  
08 另徵他用，被告即開始使用系爭房屋。而被告使用系爭房屋  
09 後，請訴外人「頂擎一生國際股份有限公司」（下稱頂擎公  
10 司）經理徐至宏評估系爭房屋加盟展店可行性，而加盟業者  
11 須先確認被告有無合法使用系爭房屋權利，當時被告為經營  
12 「詩威特加盟店」而設立「采宴有限公司」，原告當時配合  
13 被告加盟展店所需，始登記為系爭房屋所有權人，兩造再委  
14 託「世宸記帳事務所」協助原告申報系爭房屋之租賃收入  
15 （形式上為租賃，實質上為使用借貸），被告則提出原告申報  
16 租賃稅單據向頂擎公司證明可合法使用系爭房屋，嗣後經頂  
17 擎公司同意被告於該址加盟，而被告於92年間裝潢系爭房  
18 屋，並於92年8月15日於系爭房屋開幕「詩威特加盟店」。  
19 又被告於經營「詩威特加盟店」期間，均負責照顧雙親並給  
20 予生活費（92年開始每月孝親費2萬元，103年以後增加為25,  
21 000元），而原告則至外地工作。從而，兩造間就系爭房屋應  
22 為使用借貸法律關係，原告明知上情，卻惡意於起訴書誣指  
23 被告無權使用，提起本件訴訟實屬濫用司法資源。再被告於  
24 收受原告本件訴狀繕本後之112年8月21日已自系爭房屋遷  
25 出，且系爭房屋之後門一直插著鑰匙，原告可自由進出，是  
26 系爭房屋並非專屬於被告所使用，被告亦僅使用系爭房屋之  
27 部分空間，故原告之請求應以被告所占用系爭房屋之空間比  
28 例計算等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不  
29 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 30 三、兩造不爭執事項：

31 （一）系爭房屋於80年4月13日建造完成，並於92年7月18日登記

01 所有權人為原告。

02 (二)被告為經營「詩威特加盟店」而設立采宴有限公司，並於92  
03 年間將系爭房屋裝潢完畢，於92年8月15日開幕「詩威特加  
04 盟店」而使用系爭房屋。

05 (三)於92年間，系爭房屋曾供張宏圖做為芒果催熟使用。

06 四、得心證之理由：

07 (一)按不動產登記之所有人縱其登記有無效之原因或錯誤之情  
08 事，在未經塗銷或依法更正登記前，仍得本於所有人之地位  
09 行使其權利(最高法院82年度第2次民事庭會議(一)決議、最  
10 高法院87年度台上字第1087號裁判意旨參照)。經查，原告  
11 基於系爭房屋之所有權人而向被告為本件請求，而被告雖抗  
12 辯原告非系爭房屋之原始出資建築人，並非系爭房屋真正所  
13 有權人云云，然依系爭房屋之登記謄本觀之，原告確為系爭  
14 房屋之登記所有權人(參本院卷第41頁)，此亦為被告所不爭  
15 執(即上開不爭執事項(一)，參本院卷第391頁)，則揆諸前揭  
16 說明，原告自得本於所有人之地位依法行使權利，故被告此  
17 部分所辯，礙難據為其有利之認定。

18 (二)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方  
19 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。又  
20 民法規定之使用借貸，認係要物契約，於當事人合意外，更  
21 須交付借用物始能成立，是於當事人間就使用借貸之意思表  
22 示合致，且貸與人將借用物交付予借用人時，該使用借貸契  
23 約即已成立。復按，借用人應於契約所定期限屆滿時，返還  
24 借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還  
25 之；但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人  
26 亦得為返還之請求，民法第470條第1項載有明文。原告主張  
27 被告自92年起無權占有系爭房屋云云，然此為被告所否認，  
28 並辯稱兩造間存有使用借貸關係等語。經查：

29 1、證人即兩造弟弟李科明到庭證稱：被告在系爭房屋從事美容  
30 工作室是經伊父親同意，原告都沒有結婚而與伊父親住在  
31 一起，是同一個家庭，所以都要經過伊父親同意，而伊不清楚

01 是否有經過原告同意，但原告知道被告使用系爭房屋作為美  
02 容工作室等語(參本院卷第448頁)，即明確證稱被告係經其  
03 等父親同意而使用系爭房屋從事美容工作，且原告亦知悉此  
04 情；而審酌證人李俊育、李科明均為兩造之弟弟，與兩造均  
05 具有手足情誼，復無證據顯示其等與任何一造有何仇隙怨  
06 恨，且業經具結，衡情應無甘冒偽證罪風險而故為虛偽陳述  
07 之必要，是其證詞堪以採信；佐以被告所經營之采宴有限公  
08 司係設址於系爭房屋，有經濟部商工登記公示資料查詢服務  
09 存卷可稽(參本院卷第143頁)，而依公司登記辦法第5條第1  
10 項規定及該辦法附表3「有限公司登記應附送書表一覽  
11 表」，有限公司之設立登記須檢附建物所有人同意書影本及  
12 所有權證明文件影本方可，而此等文件均須原告之協力，是  
13 被告於系爭房屋設立采宴有限公司，衡情應係取得原告之幫  
14 助始可能為之；並參以世宸記帳事務所之記帳士葉瓊林所提  
15 出之原告各類所得扣繳暨免扣繳憑單，可見其每年均有登載  
16 被告以系爭房屋經營采宴有限公司之租賃所得於原告之所得  
17 中(參本院卷第157頁至第189頁)，其亦補充說明為辦理采宴  
18 有限公司設立登記，其曾要求被告向原告取得系爭房屋之使  
19 用執照、所有權狀影本、房屋稅影本等資料，其每年申報系  
20 爭房屋租賃所得亦未曾經原告提出反對意見等語(參本院卷  
21 第261頁至第263頁)，足見原告非但知悉被告使用系爭房屋  
22 從事美容工作，尚協力提供相關資料以供被告於系爭房屋設  
23 立采宴有限公司作為經營之用，堪認原告確有同意被告使用  
24 系爭房屋經營美容業，又因無相關證據顯示被告有實際支付  
25 原告有關使用系爭房屋之對價，是被告應屬無償使用系爭房  
26 屋，則揆諸前揭民法第464條規定，兩造間應存有使用借貸  
27 法律關係，故被告所辯上情洵屬有據。

28 2、又兩造間之使用借貸關係，既未經兩造約明借貸期限，則依  
29 上開民法第470條第1項規定，應依借貸之目的使用完畢時返  
30 還之。而原告雖於111年12月30日寄發存證信函予被告，要  
31 求被告返還系爭房屋(參本院卷第43頁至第51頁)，然斯時被

01 告所經營之采宴有限公司仍在營業中(參本院卷第143頁)，  
02 依前揭規定，借貸之目的尚未使用完畢，被告自不負返還義  
03 務。又采宴有限公司於原告提起本件訴訟後之112年8月8日  
04 停業(參本院卷第143頁)，則原借貸之目的已結束，被告即  
05 應負返還義務。

06 3、按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵  
07 奪其所有物者，得請求返還之。」。所謂「無權占有」，指  
08 無占有之正當權源，而仍占有其物；所謂「侵奪其所有  
09 物」，係指違反所有人之意思，而取得其物之占有。是必有  
10 所有物遭他人占有之事實，所有人始得依該規定請求返還所  
11 所有物。原告主張系爭房屋之全部均遭被告所占有，然此為被  
12 告所否認，並以前揭情詞置辯。而查：

13 (1) 本院於113年7月7日至系爭房屋勘驗，且囑託仁武地政事務  
14 所測量系爭房屋內各房間(即勘驗筆錄編號1至6)之面積及標  
15 明坐落位置，並經該事務所繪製複丈成果圖，有本院勘驗筆  
16 錄、現場照片可稽(參本院卷第531頁至第559頁)，及仁武地  
17 政事務所複丈成果圖(即本判決之附圖)存卷為憑(參本院卷  
18 第629頁)。

19 (2) 依證人李科明證稱：系爭房屋與我們家即高雄市○○區○○  
20 路000號房屋(下稱188號房屋)中間隔著一塊空地，原告是跟  
21 我們住在一起，都是住在188號房屋，系爭房屋的後門都沒  
22 有在鎖，鑰匙就插在門上面，我們家的任何人都可以從後門  
23 進去直通到美容工作室，也會堆放雜物在系爭房屋；而系爭  
24 房屋大部分是被告用以從事美容工作室，被告也住在裡面，  
25 伊有一段時間有使用系爭房屋其中一個房間泡茶，即原告民  
26 事陳報二狀原證七第8頁上方照片所示之房間，伊父母親的  
27 冰箱也是放在那一間房間；另原證七第6頁下方照片及第8頁  
28 中間與下方照片都是同一個房間，是堆放雜物使用，裡面有  
29 伊的盾牌，也有其他人堆放的健身器材等語(參本院卷第447  
30 頁至第456頁)；復經本院至系爭房屋現場履勘，可清楚看見  
31 系爭房屋之後門上插著鑰匙(參本院卷第559頁)，益徵證

01 人之上開證述為真，並經本院比對原證七第8頁上方照片應  
02 為本院勘驗筆錄編號1所示之房間、第6頁下方照片及第8頁  
03 中間與下方之照片應為本院勘驗筆錄編號2所示之房間（參  
04 本院卷第357頁、第361頁、第543頁至第547頁），而該二房  
05 間除未見有美容相關用品器材外，係放有兩造父母親之冰  
06 箱、其他人堆放之健身器材等雜物，亦核與證人李科明所證  
07 述上開情節相符，並有本院勘驗筆錄及現場照片存卷可稽  
08 （參本院卷第531頁至第559頁），是系爭房屋既因後門插有  
09 鑰匙可供被告以外之人進出，且系爭房屋編號1、2之房間  
10 （即附圖編號(1)、(2)）亦非經被告作為美容使用，而係由被告  
11 以外之人入內堆放物品使用，即難認為係被告所占有，且被  
12 告亦無從將他人之物處分而騰空返還原告，則被告自無須依  
13 前揭民法第767條第1項前段規定就上開二房間負騰空返還責  
14 任。原告雖主張被告持有系爭房屋之前門鑰匙，且後門可以  
15 內鎖，其亦無188號房屋之鑰匙故無法入內開啟系爭房屋之  
16 後門，足見被告排除其對系爭房屋全部空間之占有使用云云  
17 （參本院卷第617頁、第619頁、第623頁、第659頁），然查，  
18 依證人李科明之證詞，其明確證稱系爭房屋的後門都未上  
19 鎖，家人都可以自由進出，且原告搬出去後，返回高雄都是  
20 住在188號房屋等語（參本院卷第449頁、第451頁），足見系  
21 爭房屋之後門未經內鎖而可供任意進出，且原告亦可進出18  
22 8號房屋，是原告執此主張被告仍應就系爭房屋編號1、2之  
23 房間負騰空返還責任云云，即非有據。又系爭房屋內尚有美  
24 容業使用之大廳、按摩室2間、美容業使用之曬衣間1間、被  
25 告所居住之原證7第6頁上方照片所示房間（經比對為本院勘  
26 驗筆錄編號5，即附圖編號(5)）等情，業據證人李科明證述在  
27 卷（參本院卷第449頁、第453頁），是系爭房屋除上開編號  
28 1、2房間外之空間均係作為被告經營美容業及居住使用，則  
29 被告自應依民法第767條第1項前段騰空返還予原告；至被告  
30 雖辯稱其已自系爭房屋搬遷完畢云云（參本院卷第278頁），  
31 然經本院現場勘驗，該等空間仍留有被告使用之物品，並有

01 本院勘驗筆錄及現場照片可佐(參本院卷第531頁、第541  
02 頁、第549頁至第557頁)，是被告尚未騰空清理完畢，故被  
03 告此部分所辯並非可採。

04 (三)相當於租金之不當得利部分：

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條前段、第181條  
09 分別定有明文。復按無權占有他人不動產，可能獲得相當於  
10 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16  
11 95號判決意旨參照）。再者，依土地法第97條第1項、第105  
12 條規定，租用基地建築房屋，以不超過土地申報總價年息1  
13 0%為限。然如承租人承租基地係作為興建廠房營業使用，  
14 承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非租用基地建築  
15 供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條  
16 第1項、第105條規定之限制。另租金之數額，除以土地及建  
17 築物之總價額為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程  
18 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社  
19 會感情等情事以為決定。又無權占用他人所有房屋，應計入  
20 建築物及其基地之總價額。

21 2、原告雖主張被告自107年1月4日起即應給付相當於租金之不  
22 當得利云云，然依前所述，采宴有限公司於原告提起本件訴  
23 訟後之112年8月8日始停業，是原借貸之目的於斯時方結  
24 束，於此之前被告仍有基於使用借貸關係之占有權源，非屬  
25 無法律上原因之不當得利，故被告應自112年8月8日起方負  
26 有返還相當於租金之不當得利義務。

27 3、本院審酌系爭房屋為80年4月間建築完成，屋齡迄112年8月  
28 間約32餘年，距澄清湖風景區、金獅湖風景區、長庚醫院、  
29 高科大建功校區、台鐵正義站、輕軌高雄高工站等處車程約  
30 莫3至8分鐘不等，並鄰近大華國小，周遭有高雄市立殯儀館  
31 (距離約850公尺)，附近僅零星商店等情，有本院勘驗筆錄

01 及原告陳報之GOOGLE地圖附卷可參（參本院卷第371頁至第3  
02 77頁、第531頁至第533頁），及系爭房屋所在尚非高雄市中  
03 心之繁榮核心地帶，且系爭房屋雖前供營業使用，然自112  
04 年8月8日起即已停業而未再供營業使用等一切情狀，認相當  
05 於租金之不當得利，以系爭土地及房屋申報總價年息百分之  
06 7計算為適當。又計算被告無權占有系爭房屋之利益時，應  
07 將房屋所占用土地價額併入計算，已如前述。而系爭房屋占  
08 用系爭土地之面積為210.16平方公尺，經扣除附圖編號(1)、  
09 (2)部分之面積後為168.28平方公尺(計算式：210.16-19.75-  
10 22.13=168.28)，原告權利範圍為2008/10000，於112年、11  
11 3年之申報地價各為每平方公尺13,380元、14,000元(參本院  
12 卷第295-1頁、第687頁)；系爭房屋於112年、113年之課稅  
13 現值為105,200元、103,100元(參本院卷第291頁至第294  
14 頁)，各經扣除附圖編號(1)、(2)部分之面積比例後應為84,23  
15 6元(計算式：168.28/210.16x105,200元=84,236元，元以  
16 下四捨五入，下同)、82,555元(計算式：168.28/210.16x10  
17 3,100=82,555元)，故自112年8月8日起每月相當於租金之不  
18 當得利應計為3,129元【計算式：(申報地價13,380元/m<sup>2</sup>x  
19 基地面積168.28m<sup>2</sup>x基地權利範圍2008/10000+建物現值84,  
20 236元)x酌定比例0.07÷12月=3,129元】，自113年1月1日  
21 起每月占用系爭房屋之不當得利應計為3,241元【計算式：  
22 (申報地價14,000元/m<sup>2</sup>x基地面積168.28m<sup>2</sup>x基地權利範圍2  
23 008/10000+建物現值82,555元)x酌定比例0.07÷12月=3,2  
24 41元】，爰詳列如附表所示。原告雖主張應參酌鄰近建物實  
25 價登錄之每月每坪租金，酌定每坪每月相當於租金之不當得  
26 利為978元云云，並提出租金實價登錄為佐(參本院卷第17  
27 頁、第367頁、第379頁)，然審酌本件系爭房屋所座落之土  
28 地面積非全部屬原告所有，原告之權利範圍僅為2008/1000  
29 0，且系爭房屋現已未供店面使用，核與該租金實價登錄之  
30 查詢條件為「店面(店鋪)」不同，自難逕以該實價登錄之租  
31 金金額作為本件相當於租金之不當得利數額。

01 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求應將除附圖編  
02 號(1)、(2)以外之系爭房屋騰空遷讓返還原告，暨依民法第17  
03 9條規定請求被告按月給付如附表所示之金額，為有理由，  
04 應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

05 六、本件為依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗  
06 訴之判決，依同法第389條第1項第3款，應職權宣告假執  
07 行，並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供相當擔  
08 保，得免為假執行。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
10 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予  
11 論駁。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

14 高雄簡易庭 法 官 呂佩珊

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 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  
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 書 記 官 解景惠

21 附表：相當於租金之不當得利(新台幣)

期 間	按月給付之金額
自民國112年8月8日起至同年12月31日止	3,129元
自民國113年1月1日起至返還主文第一項房屋之日止	3,241元