臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第130號

上　訴　人　潘秀勤
被　上訴人　曾倍慧
兼　上一人
輔　助　人　曾士誠
被　上訴人　曾莘淼
共　　同
訴訟代理人　李衣婷律師
　　陳惠妤律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年4月22日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1419號第一審判決提起上訴，本院於113年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決主文第三項關於命上訴人給付逾新臺幣4,848元及按月給付逾新臺幣1,412元部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。

二、前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

五、被上訴人假執行及上訴人免為假執行之擔保金額，依序變更為新臺幣60萬元、新臺幣183萬元。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人之父曾昭明於民國91年3月26日將其所有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（重測前為大寮段126-8地號，權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上同段248建號建物（重測前為大寮段2548建號，門牌號碼高雄市○○區○○路○段000巷0號，下稱系爭房屋；與系爭土地合稱系爭房地），借名登記在訴外人曾憲志（曾昭明侄子，後改名為曾璿誌）名下。嗣曾昭明於107年6月9日死亡，雙

方借名登記契約關係消滅，被上訴人為曾昭明之繼承人，起訴請求曾憲志返還系爭房地，經本院於111年10月19日以111年度訴字第17號所有權移轉登記事件（下稱系爭前案）判決被上訴人勝訴確定，被上訴人於111年12月30日辦畢所有權移轉登記。詎上訴人仍持續無權占用系爭房屋，被上訴人於112年1月19日以存證信函催告其於函文送達後1個月內返還房屋，並將戶籍遷出，上訴人於112年1月31日收受（應於112年2月28日前遷離），迄未遷離，侵害被上訴人之所有權，被上訴人自得依民法第767第1項前段、中段規定，請求上訴人騰空返還房屋，並將全戶戶籍遷出。又依高雄市政府地政局訂定之「地價調查用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」計算房屋現值為1,845,931元，系爭土地依申報地價計算總價331,648元，房地總價合計2,177,579元，以系爭房地總價年息7%計算，上訴人無權占有系爭房屋所受相當於租金之利益每月為12,703元。被上訴人自得請求上訴人給付自112年3月1日起至起訴日即112年6月13日止相當租金之不當得利43,610元，及自起訴狀繕本送達翌日起按月給付12,703元之不當得利。爰依民法第767第1項前段、中段、第179條規定，提起本件訴訟。聲明：㈠上訴人應將系爭房屋騰空返還被上訴人；㈡上訴人應將全戶戶籍自系爭房屋遷出；㈢上訴人應給付被上訴人43,610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人12,703元；㈤願供擔保，請准宣告假執行（被上訴人所為金錢給付之請求，經原審判決部分敗訴，未據其聲明不服，非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：上訴人與曾昭明為事實上夫妻，2人自00年00月間起同住系爭房屋，由上訴人出資協助曾昭明重建、修繕系爭房屋，為曾昭明繳納補償金、房屋稅及清償抵押權債務，曾昭明感念上訴人長期照顧，同意上訴人得居住在系爭房屋及自由進出至死亡之日為止，依民法第1204條之規定，

遺囑未定返還期限，上訴人自得居住系爭房屋至死亡為止。系爭房屋係由上訴人出資興建，上訴人非無權占用，被上訴人請求上訴人遷讓返還房屋，並無理由。又系爭房屋之屋頂鐵皮屋會漏水，除會積水、不定期有蛇出沒，附近均為色情行業及移工群聚之地，生活機能並不健全，被上訴人主張相當於租金之不當得利金額過高等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人應將系爭房屋騰空返還被上訴人，並將全戶戶籍自系爭房屋遷出，暨應給付被上訴人8,085元，及自112年7月18日起至返還房屋之日止，按月給付2,353元，並駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請（被上訴人就其敗訴部分未提起上訴）。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件爭點：

㈠被上訴人得否請求上訴人遷讓返還系爭房屋及將全戶戶籍遷出？

㈡被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有，金額應為若干？

五、本院判斷：

㈠被上訴人得否請求上訴人遷讓返還系爭房屋及將全戶戶籍遷出？

1.系爭房地原為曾昭明所有，於91年間登記於曾憲志名下，曾昭明於107年6月9日死亡後，被上訴人主張系爭房地係曾昭明借名登記於曾憲志名下，並以曾昭明繼承人之身分，起訴請求曾憲志返還系爭房地，經本院以前案審理，上訴人於訴訟程序進行中已參加訴訟，系爭前案判決認定曾昭明與曾憲志間就系爭房地存在借名登記關係，且於曾昭明死亡時消滅，判命曾憲志應將房地所有權移轉登記予被上訴人公同共有確定，現已登記為被上訴人公同共有等情，有房地異動索引、上訴人之參加訴訟聲請狀、前案判決書暨確定證明書、房地登記謄本、所有權狀為證（見原審卷一第19至48頁），

被上訴人為系爭房地所有權人，已堪認定。上訴人雖主張系爭房屋由其出資協助曾昭明重建，非無權占用等語，惟上訴人於原審陳稱係曾昭明破產，其借錢給曾昭明（見原審卷三第51頁）、半生積蓄全借曾昭明重建整修家園、繳利息還貸款…等語（見原審卷三第61頁），且其提出曾昭明於107年5月22日所為錄音，曾昭明僅自述其房屋係向上訴人借款興建，未具體指明房屋門牌號碼，難認即為系爭房屋，況上訴人縱有出借款項予曾昭明，至多僅係其與曾昭明間存在金錢往來之借貸關係，與得否永久使用系爭房屋無涉，系爭房屋為已辦理保存登記建物（見原審卷一第118頁登記謄本），上訴人是否協助出資重建修繕，亦無法據此認定上訴人取得何占用房屋之正當權源。

2.上訴人另以：上訴人與曾昭明為事實上夫妻，2人自00年00月間起同住系爭房屋，由上訴人出資協助曾昭明重建、修繕系爭房屋、繳納補償金、房屋稅及清償抵押權債務，曾昭明為感念上訴人長期照顧，同意上訴人得居住在系爭房屋及自由進出至死亡之日為止，依民法第1204條之規定，遺囑未定返還期限，上訴人得居住至死亡為止等語，並提出使用補償金繳款書（高雄市○鎮區○○段○○段000○000地號土地）、臺中地院執行命令、曾昭明手術同意書及醫療單據、放款繳款存根、抵押權塗銷同意書、曾昭明之錄音為證（見原審卷一第223至232、卷二第5頁、卷三第65至109頁）。然上開執行命令、同意書及醫療單據、放款繳款存根、抵權塗銷同意書等資料，不足以認定是由上訴人個人款項支出，況縱使由其支出，至多僅能認定上訴人提供相關款項予曾昭明，及其於曾昭明生病期間陪伴、照料之事實，並不足以作為上訴人於曾昭明死亡後仍取得系爭房屋正當使用權源之證明。至上訴人提出曾昭明於107年5月18日之錄音內容，係由他人在曾昭明之病房內對其攝錄，錄製目的及當時曾昭明之身體、精神狀況均屬不明，亦無法確認有無他人要求或提示陳述內容、是否出自其自由意志所為陳述，難以據此認定該

錄音內容之真意。又上該錄音內容係曾昭明以台語陳述：「中華民國107年5月18日6點45分錄音，我承認潘秀勤和我同居11年了，所有財產在我範圍下，潘秀勤可以自由出入，我的元配及子女不得阻止，我的財產，曾昭明財產名下。」（見本院卷第205至206頁），僅稱上訴人得自由出入其名下財產，未見曾昭明表明其死亡後，由上訴人繼續居住系爭房屋至上訴人死亡為止等具體內容，無從以此為有利上訴人之認定。上訴人雖辯稱：適足居住權指和平、安全有尊嚴居住某處之權利，自由進出就是包括居住使用，依吳永茂律師之譯文，曾昭明數次表明要回光明路和其共同居住，就是認同居住使用即為自由進出等語，然上訴人所指曾昭明與吳永茂律師對話之譯文，曾昭明僅稱其本人欲居住於系爭房屋，不願居住於前鎮瑞福路房屋（見本院卷第106頁），與上開107年5月18日錄音內容，均無從認定曾昭明係指其死亡後由上訴人居住系爭房屋至上訴人死亡為止。上訴人前揭所辯尚難憑採。

3.又依民法第1204條規定：「以遺產之使用、收益為遺贈，而遺囑未定返還期限，並不能依遺贈之性質定其期限者，以受遺贈人之終身為其期限。」，係關於遺屬效力之規定，依民法第1189條規定：「遺囑應依左列方式之一為之：一、自書遺囑。二、公證遺囑。三、密封遺囑。四、代筆遺囑。五、口授遺囑。」，以錄音方式為口授遺囑，應符合民法第1195條之要件（由遺囑人指定二人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名），上訴人提出107年5月18日之錄音內容，亦不符上開要件，自無民法第1204條規定適用。至上訴人另提出吳永茂律師所寫聲明書（見本院卷第254頁），內容係關於高雄市○鎮區○○路000號1樓至7樓建物租金之收取，與系爭房地無關，上訴人所提兩造因同區段1150、1155、1159等地號土地暨其上光明路

二段180之1至186之8鐵皮屋所涉訴訟等爭議，其就此等土地、鐵皮屋所為主張，及於本院提出此部分相關資料，均與系爭房地無涉，無從據此為有利上訴人之認定。依上開說明，上訴人所執合法占用系爭房屋之辯解，殊非可取。此外，復無其他證據足認上訴人有使用系爭房屋之合法權源，上訴人迄今仍占用系爭房屋，自屬無權占用。

4.又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。上訴人無權占用系爭房屋，被上訴人依前開規定本於所有權，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，應予准許。又上訴人無合法占用房屋之權源，亦無權設籍於系爭房屋，其仍設籍於系爭房屋，妨害被上訴人就系爭房屋所有權之圓滿行使，是被上訴人基於所有權人地位請求上訴人將戶籍自系爭房屋遷出，亦屬有據。

㈡被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有，金額應為若干？

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。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。準此，無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致不動產所有權人受有損害，則不動產所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。查被上訴人已以存證信函催告上訴人於文到1個月內返還房屋，上訴人於112年1月31日收受，有存證信函及收件回執可稽（見原審卷一第50至51、83頁），上訴人本應於112年2月28日前遷讓返還房屋，逾期仍未為之，被上訴人請求其給付自112年3月1日起至起訴日即112年6月13日止，及自起訴狀繕本送達翌日起（112年7月18日）至返還房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

2.次按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情

形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。依土地法施行法第25條規定，土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，即指該土地之申報地價；關於建築物之估定價額，參酌土地法第164條規定及房屋稅條例第10條第1項、第11條等規定，可知房屋課稅現值由不動產評價委員會核定，堪認適足作為建築物價額之基準。又土地法第97條所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益及社會感情等情事，以為決定。再房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金自當包括建築物及其基地之總價額為其基準。

3.系爭房屋係供住宅使用，位於高雄市大寮區，雖鄰近台88線快速道路，然並非城市中心住商繁榮地段，光明路二段上之小吃店或商號，多為較為低矮之鐵皮地上物，且系爭房屋周遭雜草叢生，有被上訴人所提GOOGLE地圖、照片、上訴人所提照片可參（見原審卷一第53、129至130、132至133頁、本院卷第248、250頁），本院審酌系爭房屋所在位置、附近使用情形及上訴人利用房屋之經濟價值、所受利益等情狀，認以土地及其建築物申報總價3%計算相當於租金之不當得利，應屬合理適當。而系爭房屋經主管機關核定之112年度課稅現值為233,300元，其坐落之系爭土地112年度申報地價為每平方公尺1,600元，有高雄市稅捐稽徵處大寮分處房屋稅籍證明書、土地登記謄本可稽（見原審卷一第39、89、91頁），依土地及建築物申報總價年息3%計算，被上訴人每月得請求上訴人給付相當於租金之不當得利應為1,412元【計算式：〈土地面積207.28平方公尺×申報地價1,600元＋建物課稅現值233,300元〉×年息3%÷12＝1,412元，小數點以下四捨五入】，其請求自112年3月1日至112年6月13日止相當於

租金之不當得利為4,848元【計算式：1,412x（3＋13/30），小數點以下四捨五入】，逾此範圍之請求，不應准許。被上訴人雖主張應以「地價調查用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」計算房屋現值，惟該表係依建物構造、樓層等條件訂定每平方公尺之單價範圍（見原審卷一第51頁），被上訴人逕以最高單價計算系爭房屋現值，已屬無據，該表格亦非就系爭房屋核定價額，且與前揭規定不符，自非可取。

4.至上訴人援引最高法院77年度台上字第1208號裁判，主張其為善意占有人無庸給付不當得利。然上該裁判係就不動產占有人於其完成物權取得時效並辦畢登記時，就時效進行期間之占有，應有民法第943、952條規定適用所為闡述，與本案不同，且其所提上開曾昭明錄音、聲明書及辯解，均無法認定其有居住系爭房屋至死亡之權利，亦無民法第1204條規定適用等節，經認定如前，上訴人猶以前開所辯及資料，主張其得自由出入房屋為善意占有，非惡意侵占，有受益權限云云，要無可採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人應將系爭房屋騰空返還被上訴人，及將全戶戶籍自系爭房屋遷出，並應給付被上訴人4,848元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月18日起至返還房屋之日止，按月給付被上訴人1,412元，應予准許；逾此範圍之請求，核屬無據，不應准許。原審判命上訴人給付超逾前開應准許金額部分，尚有未洽，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示，另變更原判決所定兩造准、免假執行之擔保金額如主文第5項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　24　　日

民事第三庭

審判長法　官　許明進

法　官　蔣志宗

法　官　周佳佩

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　9　　月　　24　　日

書記官　蔡佳君

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。