

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第500號

原告 林彩鳳

訴訟代理人 張顥瀚

被告 閔嗣龍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段000○號即門牌號碼苗栗縣○○鎮○○街000號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年6月12日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3,023元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣750,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,224,000元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項已到期部分，於原告按月各以新臺幣1,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月各以新臺幣3,023元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告原起訴之訴之聲明第(一)項主張：「被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○街000號房屋遷讓返還原告，並給付原告自民國113年6月12日起至交還前開房屋之日止，按月以新臺幣（下同）5,088元整計算相當於租金之損害金。」（本院卷第13頁），復於113年11月26日變更訴之聲明第(一)、(二)項為：「(一)被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段000○號即門牌號碼

苗栗縣○○鎮○○街000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應自113年6月12日起至交還前項房屋之日止，按月給付原告5,088元。」（本院卷第67至68頁），核其主張之原因事實及標的價額均未變動，僅特定其主張房屋之建號並為文句修正，其訴訟標的並未變更，與前開規定核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭房屋於112年2月15日因強制執行程序遭查封在案，伊因拍賣標得系爭房屋而於113年6月12日獲發不動產權利移轉證書（下稱權利移轉證書）而取得系爭房屋之所有權，並辦理登記完竣，而被告於112年2月15日假扣押查封程序進行時即居住在內並向執行法院陳稱其乃無償使用，並無出租或出借他人等語，嗣112年11月30日履勘時被告又改稱：房屋有出租他人，但不清楚承租人名稱等語，然並未提出租約，且縱有出租亦為查封後所為而對伊不生效力。又兩造間就系爭房屋並無租賃關係存在，被告占用系爭房屋迄今乃無權占有，並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告返還系爭房屋，並自原告取得權利移轉證書之日即113年6月12日起至返還系爭房屋之日止按月給付5,088元之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應自113年6月12日起至交還前項房屋之日止，按月給付原告5,088元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋於拍賣前為伊前妻訴外人謝奕臻（原名謝丘彧、謝惠珠，下稱謝奕臻）所有，並由伊之合作方訴外人綠宏隆有限公司（下稱綠宏隆公司）自107年3月22日起即承租之，並非無權占有，目前系爭房屋內還存有伊自費設置之增建與裝修，因此前開租約之租金方較市價低。況伊先前願價購或以同一條件承租，均遭原告拒絕而未果等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、不爭執之事項：

02 下列事項為兩造所不爭執（本院卷第70頁），並有相關證據
03 在卷可佐，堪信為真實：

04 (一)系爭房屋為原告113年5月28日以本院112年度司執字第28605
05 號清償借款強制執行事件拍定，同年6月12日取得權利移轉
06 證書，而於113年7月12日辦理所有權移轉登記完成，原告為
07 系爭房屋之所有權人（本院卷第19至20、31至37頁）。

08 (二)系爭房屋於111年12月29日經本院111年度司執全字第95號假
09 扣押執程序囑託為限制登記，並經同案於112年2月15日查
10 封之，嗣經竹南地政事務所於112年3月25日依前開囑託辦理
11 限制登記（見111司執全95卷內111年12月29日苗院雅111司
12 執全讓字第95號函、112年1月17日及112年4月18日苗栗縣竹
13 南地政事務所函、112年2月15日假扣押查封筆錄）。

14 (三)系爭房屋於112年2月15日迄今均由被告使用。

15 四、本院之判斷：

16 原告主張被告無權占有系爭房屋等語，為被告所否認，並以
17 前詞置辯。是本件爭點厥為：(一)被告對於系爭房屋有無占有
18 權源？原告請求返還系爭房屋，有無理由？(三)原告請求被告
19 給付不當得利有無理由？數額若干？經查：

20 (一)被告應將系爭房屋返還原告：

21 1.按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證
22 書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動
23 產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。次按所有人
24 於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，
25 並排除他人之干涉；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
26 者，得請求返還之，民法第765條、第767條第1項前段分別
27 定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
28 苟被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，而僅以
29 非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事
30 實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院
31 72年度台上字第2516號判決意旨參照）。是拍賣標的之買受

01 人於取得不動產所有權後，即得對該不動產為使用、收益，
02 並排除他人之無權占有。如占有人抗辯其具有合法占有權
03 源，則應由占有人就其具有如何之權源證明之。

04 2.經查，原告因拍賣取得系爭房屋暨其增建部分，並於113年6
05 月12日取得權利移轉證書、113年7月12日登記為系爭房屋之
06 所有權人，有權利移轉證書、系爭房屋建物登記第一類謄
07 本、苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書在卷可查（本院卷第
08 19至20、37、39頁），而原告主張系爭房屋於其取得權利移
09 轉證書之日迄今仍由被告占用當中等情，業為兩造所不爭
10 執，是系爭房屋係由被告占有使用當中，首堪認定。

11 3.至被告對於系爭房屋有無合法占有權源等情，被告雖辯稱系
12 爭房屋為綠宏隆公司於107年起向原所有權人謝奕臻承租，
13 伊則為綠宏隆公司之合作方並基於該租賃關係始使用系爭房
14 屋等語，而以其為綠宏隆公司之占有輔助人為合法占有權源
15 之抗辯。惟查：

16 (1)首觀諸被告所提107年4月1日房屋租賃契約書、商工登記歷
17 史資料（本院卷第75至79、93頁），其出租人雖為謝奕臻、
18 承租人則為被告擔任代表人之源泉興業有限公司（嗣更名為
19 南庄氫泉崗股份有限公司），然其租賃契約第一條並未記載
20 租賃標的及使用範圍，已難認與系爭房屋有關，且該租約第
21 二條所載之約定租賃期間至110年3月30日即已屆滿，亦與原
22 告主張被告無權占有之期間即113年6月12日起迄今無涉。

23 (2)復參以被告所提110年4月1日住宅租賃契約書（本院卷第81
24 至89頁，下稱110年4月1日租約）其出租人記載為謝奕臻、
25 承租人則為訴外人林聖歲（下逕稱其名），與被告稱系爭房
26 屋係由綠宏隆公司承租等情而供其使用等情，已屬有間，況
27 綠宏隆公司乃於112年3月28日始為設立登記，有112年3月29
28 日經濟部函在卷可參（本院卷第91頁），則被告抗辯系爭房
29 屋係由綠宏隆公司於107年起承租，亦與前開租約及公司登
30 記核有未符。再查，系爭房屋於112年2月15日本院111年度
31 司執全字第95號假扣押強制執行程序實施現場查封時，被告

01 在場表示：系爭房屋係由被告本人自行居住使用，並無出租
02 或出借他人。我是無償使用，債務人謝奕臻是我前妻，不住
03 這裡，地下層部分只有一個停車格，目前有同一棟住戶在使
04 用等語，有假扣押查封筆錄在卷可查（本院卷第27至28
05 頁），嗣112年11月30日本院112年度司執字第28605號清償
06 債務強制執行事件為現場執行時，被告復改稱：房屋有出租
07 他人使用，不清楚承租人名稱、租約再陳報等語（本院卷第
08 29至30頁），足認112年2月15日時系爭房屋除由被告無償使
09 用外，並無任何由所有權人出租或借用第三人等租賃關係存
10 在之情事，且被告於本件抗辯系爭房屋乃為承租人提供其使
11 用，然於112年11月30日時對於承租人名稱、租約俱稱不
12 知，且嗣該強制執行程序終結以前亦未陳報租約（見本院11
13 2年度司執字第28605號卷），則110年4月1日租約是否為真
14 正，殆非無疑。

15 (3)況按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其
16 他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法
17 第51條第2項定有明文，是縱認110年4月1日租約為謝奕臻與
18 林聖歲於112年2月15日查封後另行簽立而為真正，該租約對
19 於債權人即拍定人之原告而言，亦不生效力。

20 (4)從而，被告抗辯其係得110年4月1日租約承租人之同意始占
21 有使用系爭房屋而具有合法權源云云，並非有據。

22 4.據此，被告既至少自112年2月15日占有使用系爭房屋迄今，
23 且未能證明其具有得以對抗原告即系爭房屋所有權人之合法
24 占有權源，則原告依民法第767條第1項前段請求被告騰空遷
25 讓返還系爭房屋，應屬有據。

26 (二)被告應自113年6月12日起按月給付原告相當於租金之不當得
27 利3,023元：

28 1.按不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返
29 還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定有
30 明文。次按拍賣之不動產，買受人自領有執行法院發給權利
31 移轉證書之日起，取得該不動產所有權，並不以登記為生效

要件，是否業經執行法院點交，亦於買賣之成立無礙，此觀強制執行法第98條，民法第759條規定自明（最高法院70年度台上字第3675號判決要旨參照）。而無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是無權占有他人房屋期間所排除所有權人對於物之使用收益者，該等使用期間之利益依其性質乃不能返還，自應償還相當於租金之價額，以代返還其不當得利，而經拍賣而取得之不動產，乃於取得權利移轉證書時取得不動產之所有權，是無權占有他人拍定之房屋，當係自該他人以權利移轉證書取得房屋所有權之日起即已排除權利人之占有，而應自該日起返還相當於租金之不當得利。

2.經查，原告係於113年6月12日取得系爭房屋之權利移轉證書，有權利移轉證書在卷可查（本院卷第19至21頁），並為兩造所不爭執，是原告自該日起即為系爭房屋之所有權人而得基於其所有權行使包含使用收益所有物在內之權利，被告無權占有系爭房屋，對於原告乃為權益侵害型之不當得利。至被告應返還之不當得利數額，按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。原告主張被告占有系爭房屋之申報總價為321,600元（本院卷第16頁），為被告所是認（本院卷第104至105頁），並有113年8月19日苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書在卷可稽（本院卷第39頁），而系爭房屋坐落之苗栗縣○○鎮○○段000000○000000○000000地號土地，自113年1月起申報總價則為196,554元【計算式：（47.69平方公尺×應有部分1/28×申報地價4,960元/平方公尺）+（66.57平方公尺×應有部分3/7×申報地價4,960元/平方公尺）+（273.07平方公尺×應有部分1/28×申報地價4,778元/平方公尺）=196,554元，元以下四捨五入，以下同】，亦有前開土地登記第一類登記謄本在卷可參（本院卷第31至36頁），是系爭房屋之土地及建築物申報總價應為518,154元（計算式：321,600元+196,554元=518,154元），本院審

酌系爭房屋係供住宅、停車空間、辦公室使用，且其坐落土地亦係位於都市計畫範圍內而為城市區域（本院卷第31至33頁），並無海砂、輻射、漏水、屋內非自然死亡或其他毀損情事，屋外為一般民宅外觀，屋內則均作住家使用，並無顯然之部分毀損、髒汙等情形，符合一般正常居住使用之品質（見本院112司執28605卷內112年12月11日民事陳報狀後附系爭房屋內、外相片），是審酌上開房屋座落位置、狀況與使用情形，應認系爭房屋之租金以土地及建築物申報總價之7%為當，是原告得請求被告給付自113年6月12日起每月3,023元（計算式：518,154元×7%÷12個月/年＝3,023元）相當於租金之不當得利。

3.原告雖主張系爭房屋一層增建物部分亦有占用前開土地而應加計相當於增建物面積之土地面積申報總價等語（本院卷第16至17頁）。然查，觀諸系爭房屋增建部分之坐落位置亦為苗栗縣○○鎮○○段000000○000000地號土地，即與系爭房屋坐落之土地相同（見本院112司執28605卷內112年2月15日苗栗縣竹南地政事務所建物測量成果圖），而原告則為該等土地之分別共有人（本院卷第31至33頁），則系爭房屋增建部分之坐落土地，是否原為系爭房屋坐落土地之法定空地而已為前開原告所有且具有分管權利土地之一部？其占用逾原告對於該土地應有部分換算面積部分是否原告是否具有使用收益權？均未見原告敘明，則原告請求將逾其應有部分換算面積範圍部分之土地申報總價計入，應非有據。

(三)此外，系爭房屋於拍賣時雖記載為不點交（本院卷第25頁），然物之交付乃屬債之關係之規定，被告於原告買受系爭房屋時並非執行債務人，兩造間並無買賣關係之存在，是縱認被告於系爭房屋遭查封前經謝奕臻同意而以借貸關係使用系爭房屋，亦與原告本於所有權人之地位請求被告交還系爭房屋及請求相當於租金之不當得利無涉，併此陳明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條前段規定，請求被告返還系爭房屋，並請求被告自113年6月12日起

01 按月給付3,023元部分，為有理由，應予准許；其餘部分則
02 無理由，應予駁回。

03 六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，經核與
04 法律規定相符，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相
05 當之擔保金額予以宣告；並依同法第392條第2項規定，依被
06 告之聲請宣告如預供擔保，得免為假執行。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之
08 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無
09 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
12 民事第二庭 法 官 陳景筠

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
17 書記官 周曉羚