臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第381號

上　訴　人　松燁有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張育銜律師

被上訴人　　何永順

000000000000000000

訴訟代理人　劉敏卿律師

被上訴人　　何水源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年7月11日臺灣新北地方法院板橋簡易庭111年度板簡字第347號第一審判決提起上訴，經本院於112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回後開第二、三項部分均廢棄。

二、被上訴人應將坐落新北市○○區○○路0巷00號4樓房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還予上訴人。

三、被上訴人應自民國110年12月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人25,000元。

四、上訴人其餘上訴駁回。

五、第一審及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人（即原告）於原審起訴主張略以：

㈠系爭房屋原係訴外人何俊榮所有，嗣因何俊榮之債權人即新北市板橋區農會聲請強制執行，經鈞院民事執行處106年度司執字第65085號強制執行程序(下稱系爭強制執行程序)查封拍賣後，由上訴人及訴外人李咨豫於民國110年11月11日

依法拍得。並經鈞院執行處於110年11月24日核發系爭房屋及其坐落土地之不動產權利移轉證書予上訴人及李咨豫，嗣後訴外人李咨豫於110年12月20日將其拍得之應有部分(1/1000)以買賣為原因移轉登記予上訴人，上訴人業已取得系爭房屋之所有權全部。

㈡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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。且無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務。

㈢系爭房屋於系爭強制執行程序中未點交之原因，係因現占有人即被上訴人等於鈞院民事執行處查封時，陳報其等基於借名登記及繼承等關係占有使用。惟按強制執行法第15條所定之第三人異議之訴，以排除執行標的物之強制執行為目的，故該條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言，若為執行標的之不動產登記於執行債務人名下，縱令該第三人與執行債務人間有借名登記之情形，僅享有依借名登記關係，得請求執行債務人返還該不動產所有權之債權而已，並不得逕認被上訴人即屬有權占用。又，不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人；出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，最高法院106年度第3次民事庭會議決議闡釋甚明。

㈣又被上訴人何永順曾就系爭強制執行程序提起第三人異議訴訟，並經最高法院108年度台上字第2010號民事判決駁回其訴確定。另，被上訴人何永順雖曾另訴請求訴外人何俊榮將系爭房屋移轉登記為何彩旋之全體繼承人公同共有，並經台

灣高等法院109年度重上更一字第103號民事判決勝訴確定，而被上訴人何水源亦曾依相同事由起訴請求，並經鈞院104年度訴字第1265號民事判決勝訴確定，然被上訴人等就上開兩案中，起訴請求之事實理由均為其母即訴外人何彩旋於61年間買受系爭房屋時，將系爭房屋借名登記予訴外人施美芳，嗣因何彩旋於91年12月28日死亡，上開借名登記關係即告終止，系爭房屋自應為全體繼承人公同共有。然如前述，上訴人取得系爭房屋經系爭強制執行程序合法取得，縱認被上訴人等主張之借名登記關係屬實，並業已取得勝訴判決確定，然該借名登記契約效力不及於第三人，被上訴人等自不得以何彩旋與施美芳間有借名契約存在一節對抗上訴人，又被上訴人何永順就系爭強制執行程序提起之第三人異議之訴既經駁回確定，則足證被上訴人等均無占有使用系爭房屋之合法權源。

㈤末按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文；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(最高法院61年台上字第1695號判例可資參照)。查系爭房屋位於新北市中和區之市區，步行至捷運景平站僅需8分鐘，且周圍商家林立，距離最近之便利超商亦僅步行1分鐘，更鄰近新北市中和區景平路之主要對外交通要道，實屬交通便利，生活機能發達之住所，此有系爭房屋鄰近之GOOGLE地圖搜尋結果可參。另系房屋之總坪數約為23.32坪，揆諸591租屋網系爭房屋鄰近之單層住家且相近坪數租金價格，其價格概約落在新臺幣（下同）42,000至25,000元，故上訴人依每月30,000元之金額而向被上訴人等請求相當於租金之不當得利，應屬合理。

㈥為此，爰依民法第767條、第179條等規定提起本訴求為判決：⑴被上訴人等應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人。⑵被上訴人等應自110年12月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付上訴人30,000元等語。

二、被上訴人（即被告）於原審則以下列情詞置辯：

㈠被上訴人何水源、何永順均自母親何彩旋於61年間買受系爭房屋及土地後，即居住並設籍於系爭房屋至今，從未間斷，而系爭房屋係真正所有權人何彩旋借用施美芳之名義登記，何彩旋於91年12月28日死亡，借名關係消滅，系爭房屋即由何彩旋之子女何俊榮、何碧蓉、何光輝、何秋鶯、何玲珠、何聰賢、何永順等八位繼承人公同共有。

㈡000年0月間何俊榮與施美芳利用訴訟詐欺之方法，取得新北地院103年度訴字第899號移轉登記案之第一審確定判決後，何俊榮於103年8月20日將系爭房屋登記於其名下，並同時對外接連設定抵押權借款，又未償還借款，致系爭房屋遭抵押權人拍賣，於110年11月11日由上訴人以1010萬元拍定取得權利。

㈢被上訴人知悉上情後，何水源於104年下半年對何俊榮起訴，業經鈞院民事庭104年度訴字第1265號判決何水源勝訴，該案於105年4月15日確定，依確定判決主文，何俊榮應將系爭房屋辦理移轉登記給何水源兄弟姊妹八人。

㈣系爭房屋拍賣進行中，被上訴人何永順聲請法院假處分系爭房屋，業獲新北地院以104年度全字第99號裁定允准，被上訴人何永順供假處分擔保後，法院以104年度司執全菊字第268號辦理假處分案之執行，嗣被上訴人何永順假處分案之本案訴訟，即訴請何俊榮應將系爭房屋辦理移轉登記給何永順等八位繼承人案，亦經台灣高等法於110年6月29日以109年度重上更一字第103號判決，何永順勝訴，該案於110年8月12月判決確定。被上訴人依各自取得之勝訴確定判決，故法院在第一次及第二次拍賣公告中註記本件拍定後「不點交」。

㈤由上可知，被上訴人二人係有權占用房屋，而非無權占用系爭房屋，原告不得請求被上訴人返還系爭房屋，亦不得請求不當得利等語。

三、原審判決認定被上訴人係有權占有系爭房屋，並無不當得利

之情形，且此情為上訴人所明知，而判決駁回上訴人之訴。上訴人不服提起上訴，聲明：原判決廢棄。上開廢棄部分被上訴人等應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人。並應自110年12月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付上訴人30,000元等語，並主張略以：被上訴人借名登記契約之效力不及於第三人即上訴人，被上訴人不得該法律關係對抗上訴人，被上訴人所獲勝訴判決業已陷於給付不能，僅能向何俊榮訴請損害賠償，不得拒絕交還系爭房屋給所有權人即上訴人，此事與拍定人是否善意並無關係等語。被上訴人則聲明：上訴駁回，並答辯略以：被上訴人提起第三人異議之訴雖被法院駁回，這是因為何俊榮尚未依確定判決將系爭房屋所有權移轉登記給被上訴人兄弟姐妹，但不能以此即推論被上訴人是無權占有系爭房屋；被上訴人占有系爭房屋是有權或無權，要依事實認定，本件已有確定判決認定被上訴人就系爭房屋之所有權係遭何俊榮侵奪，被上訴人兄弟姐妹八人才是真正的所有人，故被上訴人占有系爭房屋自非無權占有等語。

四、兩造不爭執之事實：

㈠上訴人前於系爭強制執行程序與訴外人李咨豫拍得系爭房屋所有權，嗣李咨豫將其拍得之應有部分(1/1000)以買賣為原因移轉登記予上訴人，並於110年12月20日辦理所有權移轉登記完畢，由上訴人登記為系爭房屋之所有權人。

㈡系爭房屋於系爭強制執行程序中註明「不點交」，理由為系爭房屋為被上訴人等占有使用中。

㈢被上訴人以其母何彩旋原為系爭房屋之真正所有人，借用施美芳之名義登記，後何彩旋於91年12月28日死亡，借名關係消滅，系爭房屋應由何彩旋之子女何俊榮、何碧蓉、何光輝、何秋鶯、何玲珠、何聰賢、何永順等八人共同繼承，為公同共有。詎何俊榮與施美芳利用訴訟詐欺之方法將系爭房屋登記於其何俊榮名下為由，起訴請求何俊榮應將系爭房屋辦理移轉登記給何水源兄弟姊妹八人，業已取得勝訴判決並

已確定在案。

五、本件兩造對於前述事實經過俱不爭執，是本件之主要爭點在於：系爭房屋係被上訴人之母何彩旋借他人之名為登記，被上訴人等因繼承取得權利，已獲法院判決侵奪系爭房屋之人（即何俊榮）應將系爭房屋返還登記予何彩旋之全體繼承人。然同時上訴人已透過系爭強制執行程序，合法拍得系爭房屋之所有權，但註明不點交。於此情形下，上訴人是否仍得居於所有權人之地位主張排除被上訴人之「無權占用」？又被上訴人即便取得對何俊榮之前開勝訴判決，是否得以此理由對上訴人主張其係「有權占有」？本院論斷如下：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。故所有物返還請求權，係以請求權主體為所有人，相對人為現占有物而無正當權源之人為要件。

㈡次按強制執行法第15條所定之第三人異議之訴，以排除執行標的物之強制執行為目的，故該條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言，若為執行標的之不動產登記於執行債務人名下，縱令該第三人與執行債務人間有借名登記之情形，僅享有依借名登記關係，得請求執行債務人返還該不動產所有權之債權而已，並不得逕認被上訴人即屬有權占用。又，不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人；出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決議參照）。是以，借名登記契約中之借名人對於出名人有請求移轉所有權登記之權利，此一權利之性質為債權，並不得以之對抗所有權人，合先敘明。

㈢經查，本件被上訴人主張其兄弟姐妹八人原為系爭房屋所有

人，因遭何俊榮不法侵奪，故訴請返還，已獲勝訴判決並已確定一事，為兩造所不爭執。然被上訴人所得主張渠等占用系爭房屋之權源，係繼承自被繼承人即被上訴人之母何彩旋而來，何彩旋將系爭房屋借名登記給施美芳，依物權登記主義，即喪失系爭房屋之所有權，而僅享有向被借名人施美芳請求所有權返還登記之債權上請求權。若出名人施美芳將系爭房屋加以處分，原則上並非無權處分。本件因訴外人何俊榮與施美芳係以串謀詐欺之方式由何俊榮取得系爭房屋之所有權，故上訴人對何俊榮訴請返還房屋一案，獲得勝訴判決確定，業見前述。但本件上訴人係經法院拍賣程序合法取得系爭房屋之所有權，與何俊榮係以詐欺之方式取得所有權，顯然有別。是以，被上訴人雖繼承何彩旋得對出名人請求移轉所有權之權利，然此一請求權既屬債權，自非當然得對抗登記所有權人即上訴人。

㈣換言之，借名登記契約之返還請求權，係一債權請求權，依此債權請求權所取得確定判決之效力，亦無法優於物權。本件系爭房屋於系爭強制執行程序拍賣公告雖載明「拍定後不點交」，然此僅為上訴人於拍定後不得請求執行法院點交，拍定人如已取得權利移轉證書或已登記為系爭房地所有權人，仍得行使物上請求權。申言之，執行法院於拍賣公告中載明不點交，係因執行法院不審查實體事項，第三人（即本件被上訴人）對於系爭房屋是否有權占有，係屬實體權利義務存否之情形，應循訴訟途徑確定，非可由非訟程序之強制執行程序以茲解決，故拍賣公告縱載明「不點交」，所有權人仍得本於所有權起訴請求（最高法院99年台上字第2128號判決參照）。而本件被上訴人認為其與何俊榮之間有前述借名登記契約關係，然系爭房屋之對外關係是依系爭房房之不動產登記狀況認定，該登記既無不實情形，縱上訴人知悉有借名契約或前述民事確定判決，亦難依民法第759條之1第2項規定認定上訴人無法善意取得系爭房地所有權。是以，本件上訴人縱屬知悉有系爭借名登記契約之存在，亦不致影響

其物上請求權之行使。

㈤至被上訴人抗辯本件有提起假處分獲法院裁准一節，固然屬實。然保全處分不影響本案執行，更非得以對抗拍定人之事由，自亦不足據為被上訴人有權占有系爭房屋之理由。

㈥綜上所述，本件被上訴人占有系爭房屋，對訴外人施美芳、何俊榮而言，固可認屬有權占有，惟基於被上訴人與施美芳、何俊榮間合法占有之債權關係，並不足以對抗後來合法取得系爭房屋所有權之上訴人。是以，本件上訴人主張依民法第767條之規定，訴請被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，自屬於法有據。

六、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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文；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。本件被上訴人占有系爭房屋之權源既不足以對抗上訴人，已如前述。則對上訴人而言，於其取得系爭房屋之所有權之後，被上訴人即屬無權占有系爭房屋，而無法律上之原因享有相當於租金之利益，並致上訴人受有無法使用系爭房屋之損害。上訴人請求被告上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬於法有據。經查，系爭房屋位於新北市中和區，臨近捷運景平站，堪認交通便利，生活機能發達，此有系爭房屋鄰近之GOOGLE地圖搜尋結果可參（見原審卷第83-87頁）。至上訴人主張系房屋之總坪數約為23.32坪，依上訴人所提出591租屋網刊登與系爭房屋鄰近且坪數相近之單層住家租金價格，概約落在42,000至25,000元（見原審卷第89頁），故上訴人應得依每月30,000元之金額向被上訴人請求相當於租金之不當得利等語。惟查：依上訴人提出之鄰近租屋資料，雖有租金為每月42,000元、40,000元及25,000元等三筆可供參考，惟前兩筆租屋條件中均含附車位，而臨近捷運景平站之市區甚為熱鬧，停車困難，此為市民眾所週知之事實，故含附停車位之價值應屬不低，上訴人引此二筆含車位之租賃資料作為系爭房屋價金之

參考，顯有未洽，故本院認本件上訴人所得請求相當於租金之不當得利數額，應以每月25,000元為適當。

七、從而，上訴人依民法第767條、第179條之規定訴請被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，及自110年12月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付上訴人25,000元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，於法無據，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二、三項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

九、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　13　　日

民事第六庭　　審判長法　官　許瑞東

法　官　陳幽蘭

法　官　許映鈞

以上正本證明與原本無異

本判決不得上訴

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　13　　日

書記官　陳逸軒