

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第166號

原告 王威竣

訴訟代理人 巫坤陽律師

被告 黃正言

黃鈞浩

共同

訴訟代理人 潘宜靜律師

張世柱律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年1月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃正言應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷
○○號十三樓房屋騰空遷讓返還予原告，並自民國一一二年
五月十八日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣
壹萬伍仟伍佰柒拾陸元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告黃正言負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾陸萬元供擔保後，得假執
行；但被告黃正言如以新臺幣壹佰玖拾柒萬參仟陸佰元為原
告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告因買受而於民國111年10月14日登記取得門牌號碼新北

市○○區○○路0段00巷00號13樓房屋暨其坐落土地（下稱系爭房地，分稱系爭房屋、系爭土地），系爭房屋目前為被告黃正言、黃鈞浩（下合稱被告，分則逕稱其名）無權占有使用，經原告請求遷讓房屋，被告仍拒不搬遷。爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告。

（二）被告無使用系爭房屋之權源，除應遷讓返還外，另應賠償原告相當於租金之損害，或給付相當於租金之不當得利，並請鈞院優先審酌侵權行為之請求權基礎。有關係爭房屋之合理租金，經查詢內政部106年以後之不動產租賃實價登錄資訊，距離系爭房屋最近之房屋租賃為同社區61巷13號6樓，租賃總面積49.44坪，房屋坪數與系爭房屋坪數同是37.94坪，連同車位租金每月新臺幣（下同）34,000元，扣除車位租金3,200元，房屋租金為30,800元。以相同之每月租金30,800元計算被告無權占用之損害或不當得利，應屬合理。

（三）請求權基礎及訴之聲明：

1. 依民法第767條第1項前段規定，聲明請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2. 先位請求權為連帶侵權之法律關係，即依據民法184條第1項前段、第185條第1項前段規定。備位請求權為不當得利法律關係，即依據民法第179條規定。聲明請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月連帶給付原告30,800元。

3. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）系爭房地係原告前手訴外人黃敏（下逕稱其名）之父親黃正言（即被告）購買及所有，僅係借名登記在黃敏及其配偶張光毅名下，系爭房屋自購入起即由黃正言居住。嗣黃正言請其子黃鈞浩前往同住陪伴。黃正言自111年2月7日中風住院至今，然於黃正言住院未久，黃敏見其父中風住院有機可乘，即欲侵奪系爭房地及其他黃正言借其名義登記的財產。

01 黃鈞浩見黃正言之病情嚴重，於111年7月5日便搬往三重租
02 屋以便就近照顧黃正言。嗣黃正言對黃敏及張光毅提起訴
03 訟，未料黃敏竟隨即將系爭房地與原告以通謀虛偽假買賣之
04 方式，將所有權移登記與原告。

05 (二)原告父親即訴外人王錦鈴（下逕稱其名）以每坪低於市價15
06 0,000元以上之價格購買系爭房地，甚至未進行點交，王錦
07 鈴購屋目的顯然是協助黃敏及張光毅脫免其等將系爭房地返
08 還予黃正言之義務。原告明知黃敏並非有權處分人，故其不
09 因所有權登記而取得所有權。

10 (三)如上所述，黃鈞浩係依黃正言之請而至系爭房屋居住，黃鈞
11 浩除已未居系爭房屋外，亦無返還之權責。故原告請求黃鈞
12 浩應返還房屋與原告，自有違誤。

13 (四)被告以上情資為抗辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請
14 均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告是否有效取得系爭房地之所有權？被告是否無權占有系
17 爭房屋？

18 1. 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之。」，民法第767條第1項前段定有明文。次按不動產借名
20 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
21 名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、
22 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
23 定，其效力不及於第三人；出名人既登記為該不動產之所有
24 權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分
25 （最高法院106年度第3次民事庭會議決議、110年度台聲字
26 第2295號、112年度台上字第355號裁判意旨參照）。

27 2. 系爭房地之所有權，於111年10月14日以買賣為原因登記為
28 原告，有系爭房地之第一類登記謄本可佐（見本院卷第63、
29 67頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第9、81頁）；原告
30 主張系爭房地之原所有人為黃敏及張光毅分別共有，黃敏及
31 張光毅與王錦鈴於111年9月18日簽署系爭房地之不動產買賣

01 契約書，王錦鈴係為其子即原告置產，故指定原告為登記名
02 義人等語（見本院卷第140頁），有原證9不動產買賣契約書
03 （下稱系爭契約）、系爭房屋地籍異動索引可佐（見本院卷
04 第149、151-171頁），被告亦未予爭執，是上開事實均堪以
05 認定。

06 3. 黃正言辯稱系爭房地乃黃正言出資購買而為黃正言所有，借
07 名登記於黃敏及張光毅名下，黃敏及張光毅出售系爭房地乃
08 無權處分等語（見本院卷第81-83頁），固為原告否認（見
09 本院卷第111頁），然本院111年度重訴字第595號判決認定
10 系爭房地確實為黃正言所有，並借名登記於黃敏及張光毅名
11 下乙情，有該判決可佐（見本院卷第281-282頁），復依前
12 開說明，黃敏及張光毅縱僅為出名人，然借名登記乃出名人
13 與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人，故黃敏及張
14 光毅將系爭房地移轉登記予第三人即原告，自屬有權處分，
15 是黃敏與張光毅和原告間之買賣債權行為及所有權移轉登記
16 之物權行為均屬有效。

17 4. 被告復辯稱黃敏與張光毅和原告間就系爭房地之買賣行為乃
18 通謀虛偽意思表示而無效等語（見本院卷第81-82頁），然
19 為原告所否認（見本院卷第140頁）。按「表意人與相對人
20 通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無
21 效對抗善意第三人。」，民法第87條第1項固有明文。惟所
22 謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方故意为不符
23 真意之表示而言（最高法院50年度台上字第421號裁判意旨
24 參照），被告上開所辯為原告否認，依民事訴訟法第277條
25 但書規定「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
26 之責任」，自應由被告就通謀虛偽意思表示之主張負舉證責
27 任。查：

28 (1) 觀諸系爭契約其他約定事項固記載略以「本標的物目前有他
29 人占用之情事，買賣雙方合意本案件不進行實體點交，雙方
30 確認無誤。」、「本標的物若屆時有無法過戶之情事，買方
31 賣方合意，雙方同意無條件解除本契約，因解約而衍生之費

01 用，雙方同意各自一半負擔」等情（見本院卷第163頁），
02 然原告主張其向原所有權人黃敏、張光毅購買系爭房地，總
03 價款15,200,000元，扣除交易過程之相關費用，款項於111
04 年11月8日經由房屋交易安全制度專戶（即履保專戶），匯
05 入賣方黃敏、張光毅指定收受價金之銀行帳戶等語，並提出
06 與所述相符之原證9系爭契約（含過戶流程概要、王錦鈴簽
07 發票面金額1,390,000元簽約款及12,160,000元尾款之本票
08 各1紙，見本院卷第165、167頁）、原證10房屋交易安全制
09 度專戶收支明細表為憑（見本院卷第153-173頁），是原告
10 上開主張確實有據，原告既有實際交付系爭契約約定之買賣
11 價金，即已履行買方交付價金之契約義務，自難認原告與黃
12 敏及張光毅間就系爭房地之買賣行為有何通謀虛偽之情事。

13 (2)至於系爭契約約定系爭房地目前有他人占用故不進行實體點
14 交乙節，依民法第758條第1項規定「不動產物權，依法律行
15 為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力」，
16 故不動產所有權之移轉，係以登記為生效要件；復按不動產
17 所有權之移轉不以交付該不動產為其效力發生要件，不動產
18 之買受人雖未受交付，而依物權法之規定，出賣人移轉所有
19 權於買受人之法律行為已生效力者，自不能因買受人尚未受
20 交付即謂其所有權未曾取得（最高法院83年度台上字第2909
21 號判決意旨參照）。準此，系爭房地既已因買賣而登記為原
22 告所有，業如前述，原告即已取得所有權，不因實際交付占
23 有與否（即是否實體點交）而影響其效力，故系爭契約約定
24 不進行實體點交，應屬原告就此買賣交易願意承擔後續自行
25 排除他人占有之成本與風險，尚難據此逕認該買賣行為乃通
26 謀虛偽而無效。

27 (3)被告復辯稱原告以每坪低於市價150,000元以上之價格購買
28 系爭房地，甚至未進行點交，王錦鈴購屋目的顯然是協助黃
29 敏及張光毅脫免其等將系爭房地返還予黃正言之義務等語
30 （見本院卷第229頁）。然證人王錦鈴結稱：系爭房地是仲
31 介李先生介紹，仲介說日月光有系爭房地很適合我，但賣家

有兩個條件，第一，他是在中繼水箱旁邊，有低頻噪音、每天要啟動且較潮濕，第二，該房子借給爸爸、弟弟住，所以不能進去看屋，但有給我看照片。他說系爭房地要15,200,000元，問我意見，我算了算較市價便宜就同意購買；我同意購買前，有請仲介要協助點交等語（見本院卷第301頁），核與系爭契約特別約定事項記載「本標的物所在樓層，正上方有中繼水箱，賣方已明確告知，買方亦已明確知悉，雙方確認無誤」等情相符（見本院卷第163頁），衡諸現今不動產交易實務，靠近中繼水箱之房屋因有噪音、潮濕困擾，通常買賣價金較低，而願意買受他人占有之房屋故不進行實體點交者，亦所在多有，並不因此逕認其買賣行為無效；是系爭房屋既靠近中繼水箱，原告又須自行負擔排除他人占有之成本與風險，故系爭房地之買賣價金較附近稍低，並無悖於常情。至於原告願意買受系爭房地，是否出於協助黃敏及張光毅脫免其等將系爭房地返還予黃正言之義務，於法律評價而言，僅屬不影響買賣契約及不動產所有權移轉有效性之動機，原告既有實際交付買賣價金，黃敏及張光毅亦已將所有權移轉登記於原告名下，堪認買賣雙方均已履行買賣契約所負之交付價金、移轉所有權之義務，足徵買賣雙方確實有買賣之真意並為意思表示合致，即無通謀虛偽意思表示可言，故縱認被告辯稱王錦鈴購屋目的顯然是協助黃敏及張光毅脫免其等將系爭房地返還予黃正言之義務為真，亦不因此動機而逕認買賣雙方乃通謀虛偽意思表示而無效，故被告所辯並不足採。

(4)基上，被告辯稱系爭契約就系爭房地之買賣為通謀虛偽無效等語，並無足採，原告確實有效取得系爭房地之所有權，堪以認定。

5. 關於黃鈞浩是否為系爭房屋之占有人乙節，被告辯稱系爭房屋自購入起即由黃正言居住，嗣黃正言請其子黃鈞浩前往同住陪伴，黃正言自111年2月7日中風住院至今，黃鈞浩見其父黃正言之病情嚴重，於111年7月5日便搬往三重租屋以便

就近照顧黃正言，故黃正言因住院故於111年2月7日即未實際住在系爭房屋、黃鈞浩於111年7月5日起亦未再居住於系爭房屋等語（見本院卷第120頁），為原告所不爭執（見本院卷第120頁），而借名登記契約乃存在於黃正言與黃敏及張光毅間，亦如前述，則原告固主張黃鈞浩亦為無權占有人，應負遷讓返還系爭房屋之義務及應給付相當於不當得利之租金等語，然此前提必須黃鈞浩符合占有之要件，即依民法第940條規定「對於物有事實上管領之力者，為占有人」。惟依民法第942條規定「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。」，又按民法第942條所規定之占有輔助人於受他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，其本身對於該物品即非直接占有人，與同法第941條所定基於租賃、借貸關係而對於他人之物為直接占有者，該他人為間接占有人之情形不同（最高法院101年度台上字第563號裁判意旨參照）。準此，黃鈞浩乃基於陪伴、照顧父親黃正言，始依黃正言之指示同住於系爭房屋，依民法第942條規定，黃鈞浩僅為占有輔助人，並非「占有人」，原告復未舉證證明黃鈞浩對系爭房屋有何實力支配關係而具有事實上管領力，是對系爭房屋有事實上管領力之占有人僅為黃正言；則原告主張黃鈞浩無權占有使用系爭房屋並獲有相當於租金之不當得利，已侵害原告就系爭房屋之所有權，並依不當得利、侵權行為法律關係請求黃鈞浩連帶返還不當得利或損害賠償等語，因與占有之要件不符，即屬無據。

6. 基上，原告於111年10月14日因買賣登記為系爭房地之所有權人，確實有效取得所有權，黃正言固基於其與黃敏及張光毅借名登記之債權契約而仍實際管領系爭房屋，然此內部債權關係不得對抗買受而有效取得系爭房地所有權之原告，黃正言就黃敏及張光毅之違約情事僅得請求債務不履行之損害賠償，故黃正言對於原告而言即屬無權占有；而黃正言固主張其自111年2月7日住院迄今即未再居住於系爭房屋等語，

01 然依民法第940條規定，黃正言對系爭房屋仍有事實上管領
02 力而仍為占有人，是原告主張黃正言乃無權占有，並依民法
03 第767條第1項規定請求黃正言遷讓返還系爭房屋，自屬有
04 據。

05 (二)原告得否向黃正言請求給付相當於租金之不當得利？又其金
06 額為何？

07 1. 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任。」，民法第184條第1項前段定有明文，此乃一般侵權行
09 為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行
10 為人須具備歸責性、違法性，且不法行為與損害間有因果關
11 係，始能成立。而主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於
12 侵權行為之成立要件應負舉證責任，就可歸責性之要件，即
13 應證明行為人對於其侵權行為係明知並有意使其發生，或預
14 見其發生，而其發生並不違反其本意，或怠於善良管理人之
15 注意，始足當之。

16 2. 查，黃正言乃基於其與黃敏及張光毅間之借名登記契約，以
17 實質上所有權人之地位占有系爭房屋，業如前述，則黃敏及
18 張光毅違約而將系爭房地出售予原告並使原告取得所有權，
19 致黃正言因債之相對性，無從以借名登記之債權契約對抗物
20 之所有權人（即原告）而成為無權占有，自難認黃正言就其
21 無權占有原告所有之系爭房屋有何明知並有意使其發生，或
22 預見其發生而其發生並不違反其本意，或怠於善良管理人之
23 注意可言，即難認有何故意或過失；況黃正言自111年2月7
24 日住院迄今即未再居住於系爭房屋，系爭房地之所有權乃於
25 111年10月14日以買賣為原因登記為原告，均如前述，由此
26 時序益徵黃正言就其住院期間竟因黃敏及張光毅違約處分所
27 有權之行為，導致黃正言形成無權占有原告所有之系爭房屋
28 之狀態，顯無故意或過失可言，原告就此歸責性要件復未舉
29 證證明，則原告主張先位請求權為連帶侵權之法律關係，即
30 依據民法184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求黃
31 正言應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按

01 月給付原告30,800元之損害賠償，即屬無據。

02 3. 次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
03 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，
04 民法第179條定有明文。又無正當權源而使用他人所有之土
05 地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61
06 年度台上字第1695號裁判意旨參照）。原告於111年10月14
07 日因登記而取得系爭房地之所有權，自當日起，黃正言繼續
08 占有系爭房屋即屬無權占有，則黃正言因占有使用而受有利
09 益，致原告受有損害，則原告依其就系爭房地之所有權及上
10 開不當得利之規定，請求黃正言給付相當於租金之不當得
11 利，於法有據。

12 4. 關於不當得利之數額：

13 (1)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
14 年息10%為限。此項規定於租用基地建築房屋，準用之，土
15 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。前開規定，於計
16 算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。又依土地法施
17 行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價
18 額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣市
19 地政機關估定之價額。」，另計算「土地申報總價額」之基
20 準，依土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以
21 土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有
22 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申
23 報地價。是土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土
24 地之申報地價而言。再基地租金之數額，除以基地申報地價
25 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
26 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
27 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額
28 （最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。

29 (2)系爭房屋係供黃正言居住，建物完成日期為106年12月13
30 日，有建物所有權狀可佐（見本院卷第17頁），原告主張系
31 爭房地距離捷運土城站步行約10分鐘，社區內有日月光廣場

01 大型購物中心及商店、日月光廣場停車場，附近亦商家林立，並有公園等情，已提出Google地圖為佐（見本院卷第17
02 9頁），堪認附近交通便利、生活機能良好，本院斟酌上
03 情，認原告請求黃正言給付相當於租金之不當得利，以系爭
04 土地及房屋申報總價年息百分之8計算為適當。又系爭房屋
05 坐落之土地面積為24,027.43平方公尺，於111年1月之申報
06 地價為每平方公尺22,880元，而原告就系爭土地之權利範圍
07 為91/100,000，有系爭土地登記第一類謄本可佐（見本院卷
08 第67頁）；系爭房屋於111年度之課稅現值為1,836,100元，
09 亦有原告所提出之新北市政府稅捐稽徵處隨課112年房屋稅
10 繳款書附卷可考（見本院卷第145頁），是黃正言自無權占
11 有系爭不動產日即111年10月14日起至將系爭房屋遷讓返還
12 原告之日止，每月占用系爭不動產之不當得利計為15,576元
13 【計算式：（申報地價22,880元/m²×基地面積24,027.43m²×
14 基地權利範圍91/100,000+建物課稅現值1,836,100元）×酌
15 定年息比例0.08÷12月=15,576元；元以下四捨五入】。原
16 告固主張依內政部106年以後之不動產租賃實價登錄資訊，
17 距離系爭房屋最近之房屋租賃為同社區61巷13號6樓，租賃
18 總面積49.44坪，房屋坪數與系爭房屋坪數同是37.94坪，連
19 同車位租金每月34,000元，扣除車位租金3,200元，房屋租
20 金為30,800元，故應以相同之每月租金30,800元計算被告無
21 權占用之損害或不當得利等語（見本院卷第10頁），然此與
22 上開法律規定不符，僅能作為本院審酌土地及其建築物申報
23 總價年息10%上限之參考，無從逕以之為原告請求不當得利
24 之數額。是原告可向黃正言請求每月占用系爭不動產之不當
25 得利為15,576元，逾此部分之請求，則屬無據。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求黃正言
28 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並依民法第179條規定，
29 請求黃正言自起訴狀繕本送達翌日即112年5月18日起（送達
30 回證見本院卷第53頁）至遷讓返還房屋之日止，按月給付原
31 告15,576元為有理由，應予准許，逾此範圍之請求（含對於

黃鈞浩之請求)，則為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第五庭 審判長法官 高文淵

法 官 連士綱

法 官 劉容好

以上正本係照原本作成。

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 3 月 13 日
書記官 吳佩玉