

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1688號

原告 李富誠
訴訟代理人 翁偉傑律師
被告 利國立
利國參
利莉

兼 共 同

訴訟代理人 利璐

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11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列
各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，
民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴時
聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓
(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告。(二)被告應分別自民國
111年7月21日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告新臺
幣(下同)1,243元，如被告中任一人已給付履行，他被告
於該給付金額範圍內免給付義務。嗣於訴訟中追加聲明(三)：
請求核定原告就系爭房屋與坐落基地即被告共有之新北市
○○區○○段000○000地號土地(應有部分合計為4分之1，
分割自重測前和尚洲南港子段199之4、200之1地號，下稱
167、168地號土地，並合稱系爭土地)之地租為每月3,401
元(見訴字卷第98頁)，核乃基於主張原告所有系爭房屋坐
落被告共有系爭土地之同一基礎事實，與前開規定相符，應
予准許。

01 貳、實體部分

02 一、原告起訴主張：

03 (一)原告於111年7月21日因登記取得系爭房屋所有權，系爭房屋
04 為連棟公寓之第1層，被告雖為系爭土地之共有人之一，然
05 未曾擁有系爭房屋所有權，卻無權占用系爭房屋，經原告多
06 次勸說被告以協商方式解決，均未獲回應，原告僅得依照民
07 法第767條第1項規定，請求被告自系爭房屋騰空遷讓返還原
08 告。又系爭房屋目前現值為14萬9,100元（原告起訴狀誤載
09 為15萬1,800元），原告並得依照民法第179條、土地法第97
10 條規定，請求被告自原告取得系爭房屋所有權之日起，至被
11 告遷讓系爭房屋之日起，按月給付相當於租金之不當得利
12 1,243元（計算式：14,910元÷12=1,243元）。又被告對於原
13 告各自付全部不當得利償還之責，故被告中之一人或數人向
14 原告為給付者，他債務人亦同免其責任，為不真正連帶債
15 務。

16 (二)又訴外人李國晴即原告父親當時為系爭房屋合建開發之建
17 商，因興建房屋之合建關係將系爭房屋分配予訴外人即地主
18 陳友義，僅因本身剛好為建商身分，代理陳友義將系爭房屋
19 出售予被告母親陳美枝（已歿），此部分在合建分屋、建商
20 代地主出售地主分得房屋之情況誠屬常態。因陳美枝以系爭
21 房屋有瑕疵為由，拒付系爭房屋價金尾款，以致與陳友義發
22 生買賣糾紛，而陳友義當時僅將系爭土地移轉過戶予陳美
23 枝，並未移轉過戶系爭房屋，並在68年間自行於系爭房屋設
24 定抵押權予訴外人李進和，由李進和向法院聲請拍賣抵押
25 物，李國晴當時聽聞有房屋遭法拍，因法拍屋價格較低而有
26 意願出資向法院投標應買，請李泰山出名應買而一時未多加
27 詳查，因此捲入陳美枝與陳友義間刑事案件紛爭，後經法院
28 還李國晴清白，故善意之李國晴確實透過法院繳付拍定金額
29 取得系爭房屋，並將系爭房屋登記於原告名下。因系爭房屋
30 及土地原屬陳友義所有，嗣後將系爭土地及系爭房屋先後讓
31 與相異之人（被告、原告），依照或類推適用民法第425條

01 之1規定，系爭房屋受讓人與系爭土地受讓人間，推定在系
02 爭房屋得使用期限內有租賃關係，期限不受第449條第1項規
03 定限制，且兩造於調解程序中就租金數額已進行協商而不成，
04 自得請求法院核定，並以系爭土地公告地價平均值3萬
05 2,975元、系爭房屋面積99平方公尺、被告應有部分4分之1
06 計算，系爭房屋及土地之申報總值為81萬6,131元，再依土
07 地法第97條規定以年息5%計算，系爭土地每月租金應為
08 3,401元等語。

09 (三)並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應
10 分別自111年7月21日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原
11 告1,243元，如被告中任一人已給付履行，他被告於該給付
12 金額範圍內免給付義務。3.請求核定原告就系爭房屋與系爭
13 土地之地租為每月3,401元。4.願供擔保，請准宣告假執
14 行。

15 二、被告則以：

16 (一)被告母親陳美枝於66年6月24日與李國晴簽訂系爭房屋之預
17 售買賣契約（下稱系爭預售屋契約），事後查悉系爭房屋實
18 係陳友義所有，且已由陳友義為李進和設定抵押權，並經李
19 進和聲請強制執行拍賣系爭房屋，由李泰山拍得，建商多人
20 分飾不同角色，將系爭房屋合法程序取得，卻使陳美枝無法
21 順利完成交易，錯綜複雜之關係難令人對於當初系爭房屋設
22 定抵押、拍賣過程認無陰謀論，建商一屋二賣作法使原本經
23 濟不寬裕的陳美枝，無力將拍賣之房屋以高價不合理之價格
24 購回，故始有此爭端事由。陳美枝為爭取自己權益向李國
25 晴、陳友義提起刑事告訴，最後判決陳友義偽造文書罪，其
26 餘人皆全身而退。事發當時被告家中兄弟姐妹在5至12歲左
27 右，不瞭解事實真相，便名不正言不順一直居住在系爭房
28 屋。訴外人龍昊開發建設有限公司於108年間推動危老建築
29 之都市計畫，從中瞭解系爭房屋產權糾紛，便開始想方設法
30 使自己擁有系爭房屋所有權，並以提告要求被告遷讓房屋之
31 方式進行操作。被告基於使用者付費，每年按時繳交房屋

01 稅，稅單上記載「李泰山使用人陳美枝」亦是稅務人員同情
02 母親遭遇所作之變通方法。系爭房屋買賣本就是尾款20萬元
03 未付，被告認為當初買賣不完全，所以不適用租賃關係，且
04 陳美枝有購買系爭房屋，被告應有權居住系爭房屋。又原告
05 請求核定系爭土地租金每月3,401元過低，根本不夠被告另
06 外承租其他房屋所需租金等語，資為抗辯。

07 (二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，願供擔保
08 免為假執行之宣告。

09 三、本院之判斷：

10 原告主張系爭土地為被告所有，系爭房屋則為原告所有，被
11 告無權占有系爭房屋，請求被告遷讓房屋並給付相當於租金
12 之不當得利，並主張其得依照或類推適用民法第425條之1規
13 定請求核定系爭土地租金等語，被告固未否認其並無登記系
14 爭房屋所有權，且迄今仍占有系爭房屋之事實，然就其等是
15 否無權占有，及兩造間有無租賃關係而應由其給付租金予原
16 告，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)被告
17 是否無權占有系爭房屋？(二)兩造有無民法第425條之1規定之
18 適用或類推適用？經查：

19 (一)被告並非無權占有：

20 1.原告主張其為系爭房屋所有權人，業據其提出系爭房屋建物
21 所有權狀、第一類謄本及房屋稅籍證明書為佐（見重簡字卷
22 第19頁至第23頁），且為被告所不爭執。又原告自承系爭房
23 屋原係李國晴借用李泰山名義向法院拍賣取得，嗣後李國晴
24 提起借名登記訴訟（本院110年度訴字第578號）勝訴確定，
25 自李泰山取回系爭房屋所有權後，復於111年7月21日將系爭
26 房屋所有權贈與原告等情，並有本院110年度訴字第578號判
27 決在卷可稽（見訴字卷第100頁至第101頁、第123頁、第197
28 頁至第205頁），而被告母親陳美枝曾與李國晴就系爭房屋
29 簽立系爭預售屋契約，陳美枝因系爭房屋尾款糾紛而曾對李
30 國晴、陳友義及李進和提起詐欺等告訴，經法院判決陳友
31 義、李進和就系爭房屋虛偽設定抵押權，共同犯使公務員登

載不實罪確定，陳友義被訴詐欺及李國晴被訴部分均無罪確定，亦有臺灣臺北地方法院69年度易字第8162號、臺灣高等法院70年度上易字第1315號刑事判決（下稱系爭刑事案件）各1份在卷可稽（見訴字卷第55頁至第67頁），故前開事實應首堪認定。

2.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。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張被告無權占有系爭房屋，為被告所否認，自應由被告就其合法占有系爭房屋之權源，負舉證之責。而查，被告雖提出其母親陳美枝與李國晴就系爭房屋簽訂之系爭預售屋契約為佐（見訴字卷第43頁至第48頁），辯稱系爭房屋係由陳美枝購買，其等自有權居住系爭房屋云云，然系爭預售屋契約記載「賣主代表人李國晴」，而原告主張李國晴為建商並代理陳友義將系爭房屋出售予陳美枝，與陳美枝於系爭刑事案件主張事後得知系爭房屋為陳友義所有乙節相符，堪認系爭預售屋契約存在於陳友義與陳美枝之間，則原告既非系爭預售屋契約當事人，依債之相對性原則，陳美枝不得執系爭預售屋契約對原告主張有權占有系爭房屋，被告因陳美枝之同意而占有系爭房屋，更不得執系爭預售屋契約對原告主張有權占有，故被告此部分所辯，尚無可採。

3.然按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號判決意旨參照）。被告另辯稱：陳友義將系爭房屋為李進和設定抵押權，並經李進和聲請強制執行拍賣系爭房屋，由李泰山拍得，建商多人分飾不同角色，將系爭房屋藉由合法程序取得，使陳美枝無法完成交易，錯綜複雜之

關係難認系爭房屋拍賣過程並無陰謀等語。參酌系爭預售屋契約係由李國晴作為賣方代表人而與陳美枝簽立，故李國晴借用李泰山名義透過法院拍賣取得系爭房屋所有權時，已知悉系爭房屋業經陳友義出售予陳美枝，而李國晴與原告為父子關係，且李國晴因已將其事業交由原告承接，故而曾請李泰山將系爭房屋所有權移轉給原告等情，亦有證人即地政士黃翠香於本院110年度訴字第578號案件中證述可參（見訴字卷第201頁），則原告對於李國晴當年代理陳友義將系爭房屋出售予陳美枝乙節，於李國晴取回系爭房屋並將所有權贈與原告時，亦已明知，原告猶受讓系爭房屋所有權，並請求被告遷讓返還系爭房屋，難謂其並非惡意受讓系爭房屋之所有權，而有違誠信原則，揆諸前開說明，原告應受李國晴與陳美枝簽訂系爭預售屋契約之拘束，就得陳美枝同意而占有系爭房屋之被告，不得主張無權占有，被告前開所辯，應為可採，故原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭房屋，並主張被告無權占有系爭房屋受有相當於租金之不當得利，而依同法第179條規定請求被告給付不當得利，均非有據。

4.原告雖主張李國晴當年聽聞有房屋被法拍，因法拍屋價格低，委請友人李泰山出名購買而一時未多加詳查，因此無端被捲入陳美枝與陳友義間糾紛，幸獲刑事無罪判決，李國晴乃善意不知情者云云。然系爭房屋乃單獨拍賣，而無坐落基地一併拍賣，一般投標者就此類特殊標的應會先行探查原因，況系爭房屋一直由陳美枝占有使用，李國晴仍願甘冒風險購買系爭房屋，並拍定後多年均無向陳美枝主張系爭房屋權利，已與常情顯然不符。而系爭刑事案件所涉僅李國晴有無與陳友義、李進和共同虛偽設定抵押權、以畸零地為詐術誘使陳美枝加價購買等節，尚無涉及李國晴透過李泰山拍賣取得系爭房屋所有權之過程是否不當，故仍難以該判決結果而為有利於原告之認定。至於原告雖又主張李國晴本身學識不高，單純以為系爭房屋可與其原本已持有或間接持有之土

01 地持分再行出售利用云云，惟系爭房屋坐落之系爭土地所有
02 權早已移轉登記予陳美枝，且原告亦未舉證李國晴就系爭土
03 地曾直接或間接持有應有部分之事實，其如何得將系爭房屋
04 與坐落基地持分併予出售利用，實非無疑，原告前開主張，
05 仍無可採。

06 (二)兩造應無民法第425條之1規定之適用或類推適用：

- 07 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
08 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
09 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
10 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
11 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
12 額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1定
13 有明文。
- 14 2.原告主張系爭房屋乃地主陳友義與建商李國晴合資興建，由
15 陳友義分得系爭房屋，嗣後系爭土地、房屋分別讓與兩造，
16 兩造依民法第425條之1規定推定有租賃關係，因兩造就租金
17 數額協議不成，原告得請求法院核定系爭土地租金云云。然
18 系爭土地並非陳友義所有，而係由訴外人陳合隆、陳合性、
19 陳進益於67年5月26日以買賣名義移轉登記予陳美枝，此有
20 系爭土地之土地登記簿在卷可憑（見訴字卷第405頁），故
21 原告主張系爭土地及房屋原均屬陳友義所有，嗣後讓與相異
22 之人，與事實不符，自無得依民法第425條之1第2項規定請
23 求核定租金。
- 24 3.原告又主張系爭土地及附近相鄰土地陳姓地主當年與建商合
25 建，陳友義雖非系爭土地原地主，然其因合建分屋契約而具
26 有系爭房屋及坐落基地登記請求權，衡量民法第425條之1規
27 定揭示土地與房屋不能分離存在，調和土地及建物不同所有
28 人間權益之立法意旨，應得類推適用民法第425條之1規定云
29 云。惟陳友義係因與陳美枝間買賣糾紛，而與李進和共同虛
30 偽設定系爭房屋抵押權，並由李進和向法院聲請拍賣系爭房
31 屋，方導致系爭房屋所有權人與系爭土地所有權人相異等

情，已如前述，可知乃因陳友義故意不法行為造成系爭房屋與系爭土地所有權分離之情形，而李國晴與原告均係惡意受讓系爭房屋所有權，亦無前述，自應由其等承受系爭房屋及系爭土地所有權相異之不利後果，無猶類推適用民法第425條之1規定，而保障原告得完整使用系爭房屋及坐落基地即系爭土地權益之必要，故原告前開主張，仍無可採。

四、綜上所述，被告並非無權占有系爭房屋，自無受有不當得利，且兩造並無民法第425條之1規定適用或類推適用。從而，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定請求被告騰空遷讓返還房屋，及自111年7月21日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付1,243元不得利，暨依照或類推適用同法第425條之1規定請求核定系爭土地租金為每月3,401元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第四庭 法 官 莊佩穎

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 2 月 6 日
書記官 李瑞芝