

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第732號

原告 永豐建築經理股份有限公司

法定代理人 蕭琪琳

訴訟代理人 董慶彥律師

蕭琪男律師

被告 林蓮福

謝小華

華淑如

兼上列三人

訴訟代理人 林鼎嶽

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林蓮福應將門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋第二層樓面積126.39平方公尺，暨如附圖「名稱：新莊區中正路534房屋2層增建部分」所示面積44.7平方公尺騰空遷讓返還原告。
- 二、被告林蓮福應給付原告新臺幣76,441元，及自民國113年7月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告林蓮福應自民國113年7月10日起至遷讓返還上開第一項所示不動產之日止，按月給付原告新臺幣6,794元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告林蓮福負擔五分之三，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣492,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣1,476,663元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣25,000元供擔保後，得為假執行；但被告以新臺幣76,441元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 八、本判決第三項所命各期已到期部分，於原告以新臺幣2,000  
02 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如新臺幣6,794元為  
03 原告預供擔保，得免為假執行。

04 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序部分

07 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為  
08 本案之言詞辯論者，應得其同意，訴之撤回應以書狀為之。  
09 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被  
10 告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未  
11 於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達  
12 之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法  
13 第262條第1項、第2項、第3項分別定有明文。查原告起訴時  
14 原列林蓮福、謝小華、林鼎嶽、華淑如、林宴蓊、劉哲仲為  
15 被告。嗣於民國113年1月8日具狀撤回對林宴蓊、劉哲仲之  
16 訴，有撤回起訴狀附卷可參（見本院卷第167頁），而林宴  
17 蓊、劉哲仲於收受上開撤回通知後，10日內未提出異議，視  
18 為同意撤回，依上說明，原告撤回林宴蓊、劉哲仲之本件訴  
19 訟，已生撤回之效力。

20 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
21 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
22 限又。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳  
23 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第  
24 2、3款、第256條分別定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)  
25 被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系  
26 爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣  
27 （下同）24,743元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
28 止，按年息5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至被  
29 告遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告14,846元。(三)願  
30 供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣於112年9  
31 月5日言詞辯論期日庭呈民事變更訴之聲明狀變更聲明為：

01 (一)被告應將系爭房屋如附表所示部分騰空遷讓返還予原告。  
02 (二)被告應給付原告278,060元，及自民事變更訴之聲明狀繕  
03 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民事  
04 變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至被告遷讓返還前項房屋之  
05 日止，按月給付原告25,031元。(三)願供擔保，請准宣告假執  
06 行（見本院卷第245頁）。復於113年7月22日以民事綜合言  
07 詞辯論意旨狀變更聲明(二)為：被告應給付原告281,343元，  
08 及自113年7月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨  
09 自113年7月10日起至被告遷讓返還前項房屋之日止，按月給  
10 付原告25,031元（見本院卷第259頁）。經核原告變更後之  
11 聲明(一)，係依測量後特定請求返還之範圍，僅屬補充事實上  
12 陳述，而非訴之變更或追加；又112年9月5日、113年7月22  
13 日變更後聲明第(二)項之請求，其請求基礎事實同一，屬擴張  
14 本件應受判決事項之聲明，依前開規定，均應予准許。

## 15 貳、實體部分

### 16 一、原告主張：

17 原告於112年6月4日向訴外人林志強買受系爭房屋暨其坐落  
18 土地（下合稱系爭不動產），因系爭房屋原為被告林蓮福、  
19 謝小華、林鼎嶽、華淑如（下合稱被告，各指其一逕稱其  
20 名）占有使用，且林志強與被告林蓮福、訴外人林怡慧、林  
21 滄萱於106年5月2日簽有分配價金約定（下稱系爭分配價金  
22 約定），約定倘林志強日後出售系爭不動產，必須給付價金  
23 1/4予林蓮福，故原告另與林志強簽立112年6月4日同意書  
24 （下稱系爭同意書），約定原告得以減價之金額購得系爭不  
25 動產，並於112年7月18日完成系爭不動產之所有權移轉登  
26 記。是被告就系爭房屋已無合法占有權源，原告於112年8月  
27 17日委請律師發函促請被告遷讓返還系爭房屋，詎未獲被告  
28 置理，被告現仍占有系爭房屋如附表所示部分，致原告受有  
29 不能即時使用系爭房屋之損害，且獲得相當於租金之利益；  
30 又系爭房屋之被告使用面積如附表編號B、C部分合計為171.  
31 09m<sup>2</sup>；系爭房屋坐落之土地於111年1月之申報地價為14,09

01 5.2元/m<sup>2</sup>、113年1月之申報地價為15,736元/m<sup>2</sup>；系爭房屋1  
02 13年課稅現值則為311,500元，則原告得請求被告自112年7  
03 月18日起至113年7月9日止相當於租金之不當得利為281,343  
04 元【計算式：(1)112年7月18日至同年12月31日：(171.09m<sup>2</sup>  
05 ×14,095.2元+311,500元)×10%×167/365=124,589元+(2)1  
06 13年1月1日至同年7月9日：(171.09m<sup>2</sup>×15,736元+311,500  
07 元)×10%×191/366=156,756元，元以下四捨五入】，及自1  
08 13年7月10日起至返還系爭房屋止，按月給付25,031元【計  
09 算式：(171.09m<sup>2</sup>×15,736元+311,500元)×10%÷12，元以  
10 下四捨五入】。爰依民法第767條第1項前段、179條規定提  
11 起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋如附表所示  
12 部分騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告281,343元，  
13 及自113年7月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨  
14 自113年7月10日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給  
15 付原告25,031元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

## 16 二、被告則以：

17 林蓮福與系爭不動產原所有人林志強為兄弟，系爭不動產於  
18 林蓮福與林志強之父親過世後雖登記於林志強名下，然林蓮  
19 福與林志強就系爭不動產已簽署分家協議書（下稱系爭分家  
20 協議書）。系爭分家協議書清楚載明系爭房屋使用範圍，協  
21 議系爭房屋第1層為母親所有、第2層為林蓮福所有、第3層  
22 為林志強所有、第4層加蓋部分為公用，及日後若出售系爭  
23 不動產，價金應分與母親及林蓮福各1/3，惟林志強於系爭  
24 不動產出售前未告知被告，並恣意於112年6月4日簽立系爭  
25 同意書即出售系爭不動產，意圖規避系爭分家協議書之協  
26 議，甚於系爭不動產買賣契約書所附標的物現況說明書（成  
27 屋）中，於第7項土地、建物、車位現況是否有被第三人無  
28 權占用情形勾選否，無視被告之權益。又系爭房屋2樓於出  
29 售予原告前皆由被告居住使用，且依系爭分家協議書被告本  
30 有權使用等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之  
31 聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執

01 行。

02 三、本件不爭執事項：

03 (一)原告於112年6月4日向訴外人林志強購買系爭不動產，並於  
04 同年7月18日辦理移轉登記完成。

05 (二)林蓮福與林志強為兄弟。

06 (三)林蓮福與林志強曾簽立系爭分家協議書，協議系爭房屋第1  
07 層歸母親所有、第2層歸林蓮福所有、第3層歸林志強所有、  
08 第4層加蓋部分為公用部分。

09 四、本件爭點：被告占有系爭房屋是否具有合法權源？

10 (一)關於系爭房屋如附表編號B、C所示部分：

11 1.遷讓系爭房屋如附表編號B、C所示部分：

12 (1)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因  
13 信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之  
14 登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響；  
15 依土地法所為之登記，有絕對效力，民法第759條之1、土地  
16 法第43條分別定有明文。次按不動產登記係由國家機關作  
17 成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將  
18 登記事項賦予絕對真實之公信力。如第三人因信賴登記而取  
19 得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取  
20 得即應受推定，此乃土地法第43條規定之所由設，是以主張  
21 非善意者，自應就此事實負其舉證責任（最高法院99年度臺  
22 上字第592號判決意旨參照）。又按債之關係的當事人固得  
23 以債之關係為本權，而對他方當事人主張有占有的正當權  
24 源，然債之關係係一方當事人僅得向他方當事人請求一定給  
25 付之法律關係，即僅具相對性，故不得據以拘束非債之關係  
26 之當事人，此即學說上所謂債權關係相對性原則。

27 (2)查，原告現為系爭房屋之所有權人，其於112年6月4日向訴  
28 外人林志強購買系爭不動產，並於同年7月18日辦理移轉登  
29 記完成，已如前述，是原告自系爭房屋前手即林志強取得系  
30 爭房屋所有權，堪以認定。被告雖辯稱林蓮福與林志強已簽  
31 立系爭分家協議書，林志強為規避系爭分家協議書而逕自出

01 售系爭房屋，顯屬無權出售等語，固據其提出系爭分家協議  
02 書為據(見本院卷第87至93頁)。然縱認被告所述屬實，乃係  
03 林蓮福得否據系爭分家協議書向林志強求償，無從據以否定  
04 原告與林志強間訂有買賣契約，原告並據以取得系爭房屋所  
05 有權登記之事實。被告再辯稱原告於購買系爭房屋前即已知  
06 悉被告占有系爭房屋之情事等語。然按民法上之債權契約，  
07 除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效  
08 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  
09 債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148  
10 條第2項所揭禁之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂  
11 債權契約之拘束(最高法院90年度台上字第1060號判決、最  
12 高法院100年度台上字第463號判決參照)。查，原告於買受  
13 系爭不動產時，已知悉系爭房屋為被告所占有使用乙情，為  
14 原告所不否認，然依系爭同意書所示，原告以自行處理遭占  
15 用之第二層房屋為條件取得買賣價金之折讓，足見原告雖知  
16 悉被告使用系爭房屋之2樓，然係認為其有權對被告提起訴  
17 訟請求被告搬遷，始同意簽立買賣契約、系爭同意書等文  
18 件，要難以其知悉被告佔用之事實而遽認其於締約時知悉被  
19 告與林志強間對於系爭不動產存在之協議等內部關係而具有  
20 惡意。是上開分家協議書之法律關係，屬債之關係，僅於當  
21 事人間有其效力，原告雖為系爭不動產之受讓人，但其並無  
22 知悉被告與林志強間債權契約，猶惡意受讓系爭不動產之  
23 情，揆諸前揭說明，原告自無受林志強與被告間就系爭不動  
24 產原所存在協議書關係之拘束可言。

25 (3)原告既因善意信賴系爭不動產之所有權登記，而向林志強買  
26 入系爭不動產，並登記為所有權人，縱認林志強未遵循與林  
27 蓮福之約定，亦僅係林志強與林蓮福間之糾紛，要與原告無  
28 涉，原告已依法律行為為物權變動之登記，其變動之效力，  
29 自不因此而受影響，即原告已善意取得系爭不動產之所有權  
30 至明。

31 (4)再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還

01 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1  
02 項前段、中段定有明文。查，原告既為系爭不動產所有權  
03 人，而林蓮福對於其占有如附表編號B、C部分，亦未爭執，  
04 林蓮福復未提出其就附表編號B、C部分有何合法占有權源，  
05 則原告依民法第767條第1項規定，請求林蓮福應將系爭房屋  
06 如附表編號B、C部分騰空遷讓返還予其，自屬有據。至原告  
07 主張謝小華、林鼎嶽、華淑如亦為無權占有人，應一併遷讓  
08 返還系爭房屋如附表編號B、C部分云云。然林鼎嶽自述：林  
09 蓮福為其父親，其自小居住於系爭房屋如附表編號B、C部  
10 分，謝小華為林蓮福之配偶、林鼎嶽為林蓮福之子、華淑如  
11 為林鼎嶽之配偶乙情，有戶籍謄本在卷可參(見本院卷第147  
12 頁)，而按民法第942條所謂受他人指示之輔助占有人，僅該  
13 他人為占有之規定，重在輔助占有人對物之管有係受他人  
14 之指示而為，至是否受他人之指示，則應就自為指示之他人  
15 與受指示者間之內部關係加以觀之並證明(最高法院91年度  
16 台上字第1388號判決意旨參照)。謝小華、林鼎嶽、華淑如  
17 為林蓮福之家屬，本於共同生活關係隨同林蓮福遷住系爭房  
18 屋如附表編號B、C部分，應屬林蓮福之占有輔助人而非占有  
19 人。原告一併請求，要非正當。

## 20 2. 不當得利部分：

21 (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  
22 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17  
23 9條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可  
24 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  
25 台上字第1695號判例參照)。且按城市地方房屋之租金，以  
26 不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地  
27 法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依  
28 土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價  
29 額則依該管直轄市或縣(市)地政機關估定之價額而言。所  
30 謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土  
31 地法所申報之地價。依平均地權條例第16條規定，土地所有

01 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地  
02 價。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須  
03 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經  
04 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定  
05 (最高法院 88 年度台上字第1894號判決參照)。

06 (2)原告於112年7月18日起登記為系爭不動產之所有權人，林蓮  
07 福自斯時起無權占有系爭不動產如附表編號B、C部分而受有  
08 利益，致原告受有相當於租金之損害，原告依不當得利之法  
09 律關係，請求林蓮福自112年7月18日起至返還系爭不動產附  
10 表編號B、C之日止之相當於租金之不當得利，自屬有據。

11 (3)又系爭不動產為加強磚造之2層樓建物，第一次登記日期為7  
12 4年12月27日，有建物謄本在卷可佐(見本院卷第157頁)。又  
13 系爭不動產臨近新北市新莊區中正路，附近有商家林立，且  
14 鄰近公車站、捷運輔大站，生活、交通便利齊全，有GOOGLE  
15 地圖、系爭不動產外觀照片可查(見本院卷第207、271  
16 頁)，且系爭房屋如附表編號B、C供被告居住使用，未出租  
17 或從事商業活動，應認本件依系爭不動產之申報總價及建築  
18 物價額年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬適允。原  
19 告空言主張以10%計之，難認有據。

20 (4)系爭土地面積為187.43平方公尺，於112年之公告地價為17,  
21 619元/平方公尺、113年公告地價則為19,670元，有公告地  
22 價查詢資料附卷可稽(見本院卷第273至274頁)。故以土地  
23 公告地價之80%換算申報地價即為14,095元、15,736元，系  
24 爭不動產為2層樓磚造建物，附表編號B為第2樓建物，就所  
25 坐落基地配屬於系爭房屋之土地所有權利範圍為2分之1，則  
26 系爭房屋如附表編號B所坐落基地配屬之土地申報總地價於1  
27 12年為1,320,913元(計算式： $187.43 \times 14,095 \times 1/2 = 1,320,913$ )、  
28 於113年為1,474,700元(計算式： $187.43 \times 15,736 \times 1/2 =$   
29  $1,474,700$ )；而系爭房屋於113年之課稅現值為311,500元，  
30 有系爭房屋113年房屋稅繳款書影本可稽(見本院卷第206  
31 頁)，依此計算林蓮福占有之如附表B、C比例核算(50%)，

01 房屋現值應為155,750元。則附表B、C所示系爭不動產申報  
02 總價於112年合計為1,476,663元（計算式：1,320,913元+1  
03 55,750元=1,476,663元），每月租金為6,153元（計算式：  
04 1,476,663元×5%÷12=6,153元）；於113年合計為1,630,45  
05 0元（計算式：1,474,700元+155,750元=1,630,450元），  
06 每月租金為6,794元（計算式：1,630,450元×5%÷12=6,794  
07 元），是原告依不當得利之法律關係，請求林蓮福自112年8  
08 月17日至113年7月9日止之不當得利應為76,441元【計算  
09 式：1,476,663元×5%×167/365+1,630,450×5%×191/365=76,4  
10 41】，暨自113年7月10日返還系爭不動產如附表B、C所示部  
11 分之日止，按月給付相當於租金之不當得利6,794元部分，  
12 為有理由；逾此部分之請求，為無理由。

13 (5)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
14 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
15 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
16 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
17 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
18 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前  
19 段、第203條規定甚明，原告得據此規定，請求林蓮福自變  
20 更聲明狀繕本送達翌日即自113年7月10日起，按年息5%計算  
21 之利息，亦屬有據。

22 (二)關於系爭房屋如附表編號A、D、E所示部分：

23 經本院會同兩造勘驗現場，系爭不動產如附表編號A、D、E  
24 (即增建之1樓、3樓、4樓)，1樓增建物有擺設櫥櫃，並有1  
25 間浴室；3樓為一磚牆區隔前後方，前方空置、後方則有一  
26 房間及神明廳，房間內擺放木床及行李箱、神明廳則拜放祭  
27 祀設備；4樓為頂樓，有一水泥磚造房間及水泥鋪設之平  
28 台，有勘驗筆錄及現場照片附卷可參(見本院卷第201、213  
29 至216頁)，可知上開房間雖均有放置少數家具物品，但明顯  
30 是無人使用狀態，難認被告有使用上開1樓增建及3、4樓空  
31 間。此外，原告未再舉證證明被告有占用使用1樓增建、3、

01 4層房屋部分，尚難以系爭房屋對外出入口在1樓，即認為被  
02 告亦占有1層增建部分，及3、4層樓房屋。被告抗辯其未占  
03 有1層增建部分，及3、4層樓房屋，應屬可信。被告未占有1  
04 層增建部分，及3、4層樓房屋，則原告請求被告騰空返還1  
05 層增建部分，及3、4層樓房屋即如附表編號A、D、E所示房  
06 屋，為無理由，應予駁回。

07 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條，請求林蓮  
08 福：(一)將門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋如附表所  
09 示編號B第二層面積126.39平方公尺(即系爭不動產2層樓主  
10 建物部分)、編號C部分面積44.7平方公尺(即系爭不動產2層  
11 增建部分、如複丈成果圖「名稱：新莊區中正路534房屋2層  
12 增建部分」)騰空遷讓返還原告；(二)林蓮福應給付原告76,44  
13 1元，及自113年7月10日起至清償日止，按年息5%計算之利  
14 息；(三)暨自113年7月10日其至遷讓返還上開建物之日止，按  
15 月給付原告6,794元部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分  
16 之請求，為無理由，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，併此敘明。

20 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，  
21 合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；並職權  
22 酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。原告其餘  
23 假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 6 日  
26 民事第六庭 法官 陳幽蘭

27 附表：原告主張被告占用系爭房屋部分及面積  
28

編號	占用部分	面積
----	------	----

(續上頁)

01

A	系爭房屋1層增建部分	44.7m <sup>2</sup>
B	系爭房屋2層主建物部分	126.39m <sup>2</sup>
C	系爭房屋2層增建部分	44.7m <sup>2</sup>
D	系爭房屋2層頂1層增建部分	162.82m <sup>2</sup>
E	系爭房屋2層頂2層增建部分	54.11m <sup>2</sup>

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 113 年 9 月 10 日

06

書記官 李淑卿