

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2562號

原告 劉其昌

訴訟代理人 吳宗華律師

郭香吟律師

被告 劉祥瑞

姜永孟

林志成

共同

訴訟代理人 陳勇成律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告丙○○、甲○○應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○
巷○弄○號房屋遷讓返還原告。

被告丙○○、甲○○應自民國一百一十三年六月二十六日起至返
還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬陸仟玖佰玖
拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告丙○○、甲○○連帶負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣肆拾陸萬元供擔保後，得假執
行；但被告丙○○、甲○○如以新臺幣壹佰參拾伍萬捌仟壹佰貳
拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告丙○○為原告與配偶訴外人李素蘭之子，被
告乙○○為丙○○之配偶，被告甲○○（單指其一逕稱其
名，合指3人全體則稱被告）為乙○○與他人之子，新北市
○○區○○段0地號土地（權利範圍83/10000，下稱系爭土

01 地)及其上同段91建號即門牌號碼同區後港一路65巷9弄5號
02 房屋(權利範圍全部,下稱系爭房屋,與系爭土地合稱系爭
03 房地)原為李素蘭所有,李素蘭前將系爭房屋無償貸與丙○
04 ○居住使用,未定返還期限(下稱系爭借貸契約),嗣李素
05 蘭與原告共同賃居之桃園市龜山區房屋,其租賃期限將於11
06 3年8月31日屆至,而自己需用系爭房屋,李素蘭乃於民國11
07 3年3月26日在通訊軟體Line『My Family』群組(下稱系爭
08 群組)發送限期丙○○於113年6月25日前搬離返還系爭房屋
09 之訊息(下稱系爭訊息),並於113年3月28日以律師函(下
10 稱系爭律師函)請求丙○○於函到30日內攜同乙○○、甲○
11 ○自系爭房屋搬離遷出,並將系爭房屋返還李素蘭,而已向
12 丙○○為終止系爭借貸契約之意思表示,李素蘭與丙○○間
13 系爭房屋使用借貸關係即消滅,經李素蘭於113年4月1日將
14 系爭房地所有權信託登記予原告後,被告無權占有系爭房
15 屋,共同不法侵害原告之所有權,無法律上之原因而受有相
16 當於租金之不當得利,致原告受有損害,爰依民法第767條
17 第1項前段、第470條第2項、第179條、第184條第1項、第18
18 5條規定,請求被告遷讓返還系爭房屋,並自113年4月1日起
19 按月連帶給付25,559元等語。並聲明:1.被告應將系爭房屋
20 遷讓返還原告。2.被告應自113年4月1日起至返還系爭房屋
21 之日止,按月連帶給付原告25,559元。3.願供擔保請准宣告
22 假執行。

23 二、被告則以:丙○○明知李素蘭與丙○○間就系爭房屋存在使
24 用借貸關係,應受李素蘭與丙○○間系爭借貸契約之拘束,
25 而丙○○借貸系爭房屋之目的係供居住使用,應待丙○○未
26 繼續居住系爭房屋時,其借貸之目的始使用完畢,李素蘭終
27 止系爭借貸契約自不合法,被告即非無權占有,亦無不當得
28 利等語資為抗辯。並聲明:原告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執之事實(見本院卷第92頁至第93頁、第184頁至
30 第186頁、第189頁至第191頁、第229頁至第230頁):

31 (一)丙○○為原告與李素蘭之子,乙○○為丙○○之配偶,甲○

01 ○為乙○○與他人之子（見限閱卷全戶戶籍資料、親等關聯
02 資料）。

03 (二)系爭房地原為李素蘭所有，於113年4月1日以信託為原因所
04 有權移轉登記為原告所有（見本院卷第43頁至第63頁系爭房
05 地謄本、地籍異動索引）。

06 (三)李素蘭前將系爭房屋無償貸與丙○○使用，未定借貸期限，
07 約定借貸之目的為居住使用，而成立契約當事人為李素蘭與
08 丙○○之系爭借貸契約。

09 (四)李素蘭、原告、丙○○均為系爭群組之成員，李素蘭於113
10 年3月26日在系爭群組發送限期丙○○於113年6月25日前搬
11 離返還系爭房屋之系爭訊息（見本院卷第85頁至第88頁、第
12 137頁至第140頁系爭訊息）。

13 (五)李素蘭委由律師於113年3月28日寄送通知丙○○於函到30日
14 內攜同乙○○、甲○○自系爭房屋搬離遷出並將系爭房屋返
15 還李素蘭之系爭律師函，該函寄送至丙○○居住之系爭房
16 屋，因招領逾期被退回（見本院113年度重簡字第1164號卷
17 【下稱重簡卷】第41頁至第43頁、第51頁、第53頁、本院卷
18 第95至第101頁系爭律師函暨退回信封正反面影本、郵件投
19 遞查詢）

20 (六)原告自113年4月1日信託取得系爭房地所有權起迄今，被告
21 均居住於系爭房屋迄今。

22 四、本院之判斷：

23 (一)原告是否應受李素蘭與丙○○間系爭借貸契約之拘束：

24 1.按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人
25 間發生其法律上之效力，惟不動產之受讓人若知悉讓與人已
26 就該不動產與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該不
27 動產之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原
28 則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法
29 院100年度台上字第463號判決參照）。

30 2.原告為李素蘭、丙○○之配偶、父親，明知李素蘭將系爭房
31 地無償借貸丙○○居住使用多年，以及丙○○係本於與李素

01 蘭間系爭借貸契約而居住使用系爭房屋之事實，嗣李素蘭與
02 原告為收回系爭房屋自用，經李素蘭於113年3月26日、113
03 年3月28日以系爭訊息、系爭律師函通知丙○○限期搬離返
04 還系爭房屋後，李素蘭即於113年3月28日與原告訂立將系爭
05 房地信託予原告之契約，並於113年4月1日完成以信託為原
06 因之所有權登記（見本院卷第43頁、第45頁系爭房地謄本登
07 載之原因發生日期及登記日期），顯係為規避李素蘭與丙○
08 ○間系爭借貸契約之效力，意在使原告不受系爭借貸契約之
09 拘束，應認原告繼受取得系爭房地係出於惡意，而應受李素
10 蘭與丙○○間系爭借貸契約之拘束。

11 (二)李素蘭與丙○○間系爭借貸契約是否已終了/終止？

12 1.按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
13 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
14 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
15 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
16 與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第1、2項定有明
17 文。而民法第470條規定未定期限之使用借貸，其借用人應
18 於依借貸之目的使用完畢或借用人請求時，返還借用物與貸
19 與人，此係使用借貸終了之當然原因之一，與具有同法第47
20 2條所列各款事由，須待貸與人為終止之意思表示，始生合
21 法終止使用借貸之情形迥異（最高法院110年度台上字第280
22 2號判決參照）。

23 2.按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
24 時，發生效力，為民法第95條第1項前段所明定。所謂達
25 到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨
26 時可了解其內容之客觀狀態而言（最高法院112年度台上字
27 第1566號判決參照）。而表意人將其意思表示以書面郵寄掛
28 號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而
29 製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀
30 上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表
31 意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際

01 領取為必要（最高法院民事大法庭109年度台上大字第908號
02 裁定參照）。且表意人將其意思表示以電子文件方式發送至
03 相對人指定之資訊系統者，除法律另有規定、當事人另有約
04 定，或相對人能證明其客觀上有不能讀取之正當事由外，應
05 認以該電子文件進入該資訊系統之時，表意人之意思表示已
06 達到相對人而發生效力，不以相對人實際讀取為必要（最高
07 法院112年度台上字第1566號判決參照）。

08 3. 李素蘭將系爭房屋無償貸與丙○○使用，未定借貸期限，雖
09 約定借貸之目的係作為居住使用，但非以永久居住為借貸之
10 目的，而不能依借貸之目的定借貸期限，李素蘭自得隨時請
11 求丙○○返還系爭房屋，並於李素蘭請求時，李素蘭與丙○
12 ○間系爭借貸契約當然終了（臺灣高等法院113年度上易字
13 第96號、113年度上字第504號判決參照）

14 4. 李素蘭、丙○○均有加入系爭群組，互為系爭群組之一員，
15 系爭群組自可視作李素蘭、丙○○間就親屬成員彼此間之通
16 知所指定之特定資訊系統，而李素蘭於113年3月26日在系爭
17 群組發送系爭訊息，丙○○未能證明其客觀上有不能讀取之
18 正當事由，應認系爭訊息於113年3月26日進入系爭群組特定
19 資訊系統之際，原告以系爭訊息所為限期丙○○於113年6月
20 25日前搬離返還系爭房屋之意思表示，即已進入丙○○之支
21 配範圍，置於丙○○可隨時了解其內容之客觀狀態，而已達
22 到丙○○並發生效力，至於丙○○是否及何時「已讀」，在
23 所不問；又李素蘭為求慎重，復委由律師於113年3月28日寄
24 送系爭律師函至丙○○居住之系爭房屋，因招領逾期被退
25 回，惟丙○○既無法證明其客觀上有不能領取系爭律師函之
26 正當事由，應認丙○○受招領通知即郵差於113年4月1日製
27 作招領通知單置於系爭房屋信箱之時（見重簡卷第51頁郵件
28 投遞查詢暫存招領之處理日期及第53頁系爭律師函退回信封
29 正面蓋印之郵局戳章日期），原告以系爭律師函所為定30日
30 期限請求丙○○攜同乙○○、甲○○自系爭房屋搬離遷出並
31 將系爭房屋返還李素蘭之意思表示已到達丙○○而發生效

01 力，不以丙○○實際領取為必要。

02 5.原告以系爭訊息、系爭律師函請求丙○○限期返還系爭房屋
03 之意思表示，已各於113年3月26日、113年4月1日達到丙○
04 ○而發生效力，而二者所定期限不一，應以較後屆至之期限
05 即113年6月25日為準，應認李素蘭與丙○○間系爭借貸契約
06 於113年6月25日當然終了。

07 (三)原告訴請被告遷讓返還系爭房屋有無理由？

08 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
09 民法第767條第1項前段定有明文。又對於物有事實上管領之
10 力者，為占有人。受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關
11 係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占
12 有人，民法第940條、第942條規定甚明。申言之，「占有」
13 係對於物得為支配，排除他人干涉，而具有一定法律效力之
14 社會事實，其成立須對物具有事實上之管領力；有無事實上
15 管領力，應依具體個案決定；如對於物已有確定及繼續之支
16 配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於
17 物已有事實上之管領力；「輔助占有」則指基於特定從屬關
18 係，受他人（占有人）指示，而對於物為事實上之管領；非
19 受他人指示之占有，即不存在占有輔助關係（最高法院110
20 年度台上字第2156號、95年度台上字第1124號判決參照）。
21 基於特定之從屬關係，受他人指示而為占有者，為輔助占有
22 人，僅係占有之機關，其本身並非占有人（最高法院111
23 年度台上字第1106號、101年度台上字第1106號判決參
24 照）。另稱家者，謂以永久共同生活為目的而同居之親屬團
25 體。家置家長。同家之人，除家長外，均為家屬。雖非親
26 屬，而以永久共同生活為目的同居一家者，視為家屬，民法
27 第1122條、第1123條亦有明定。

28 2.甲○○為00年0月出生，已成年，其非丙○○之子，而係乙
29 ○○與他人之子，雖其為丙○○之姻親，但非可即謂係以永
30 久共同生活為目的而與丙○○同居並為丙○○之家屬，與丙
31 ○○間難認存在家長家屬之內部從屬關係，不能認其係本於

01 內部從屬關係受丙○○指示而居住使用系爭房屋，自係為自
02 己自主占有之直接占有人，而非丙○○之占有輔助人。

03 3. 乙○○為丙○○之配偶，其與丙○○間為配偶家屬關係，其
04 基於配偶家屬共同生活關係，隨同丙○○居住使用系爭房
05 屋，僅屬丙○○之占有輔助人，其本身非占有人（最高法院
06 99年度台上字第429號、108年度台上第565號、111年度台上
07 字第2211號、111年度台上字第1106號判決參照）。

08 4. 李素蘭與丙○○間系爭借貸契約於113年6月25日當然終了，
09 丙○○、甲○○自113年6月26日起已無占有系爭房屋之正當
10 權源，而屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段規
11 定，請求丙○○、甲○○遷讓返還系爭房屋，洵屬有據；至
12 原告依民法第767條第1項前段、第470條第2項規定，一併請
13 求非系爭借貸契約當事人且僅為丙○○占有輔助人之乙○○
14 遷讓返還系爭房屋，均非正當（最高法院82年度台上字第30
15 57號判決參照）。

16 (四) 原告請求被告給付不當得利或損害金有無理由？金額若干？

17 1. 丙○○、甲○○部分：

18 ① 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
20 任，為民法第184條第1項前段、第185條第1項前段所明定。
21 無權占有他人不動產，若有故意或過失，致他人受有損害，
22 亦應負侵權行為損害賠償責任。

23 ② 李素蘭於113年3月26日、113年3月28日以系爭訊息、系爭律
24 師函通知丙○○限期搬離返還系爭房屋，原告則於113年4月
25 24日起訴請求被告遷讓返還系爭房屋（見重簡卷第11頁起訴
26 狀上本院收狀戳章），起訴狀繕本於113年5月9日寄存送達
27 被告居住之系爭房屋後（見重簡卷第61頁至第71頁），丙○
28 ○、甲○○當已知李素蘭於期限屆滿後不繼續貸與系爭房屋
29 供之使用，以及原告於期限屆滿後不同意被告繼續居住使用
30 系爭房屋之事實，卻於期限屆滿後即113年6月26日起，仍執
31 意繼續占有系爭房屋，不復存在占有之正當權源，自係共同

01 故意過失不法侵害原告之所有權，應連帶負損害賠償責任。

02 ③按無權占有他人不動產，不動產所有權人顯然受有相當於租
03 金之損害為社會之通念。而房屋性質不能脫離土地之占有而
04 存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其
05 基準，占用房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地
06 之總價額為其基準（最高法院97年度台上字第323號判決參
07 照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
08 報總價年息百分之10為限。土地法第97條所謂土地及建築物
09 之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市
10 或縣（市）地政機關估定之價額。法定地價，係指土地所有
11 權人依土地法所申報之地價。土地所有權人未於公告期間申
12 報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第97條、
13 第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段
14 規定甚明。

15 ④系爭土地113年申報地價為22,880元/m²（見本院卷第43頁系
16 爭土地謄本、第67頁系爭土地地價查詢資料），系爭房屋經
17 新北市政府地政局估定其113年4月1日建物現值為1,358,127
18 元（見本院卷第79頁系爭房屋建物現值調查估價表），考量
19 丙○○自承占有系爭房屋除供居住使用外，併在系爭房屋辦
20 公區從事所營裝修工程相關業務（見本院卷第229頁），以
21 及系爭房屋附近有多個公車站，商家、餐飲店林立，尚有國
22 民中學、幼兒園、公園，交通及生活機能尚佳，審酌系爭房
23 屋之位置、工商繁榮程度、丙○○、甲○○利用系爭房屋之
24 經濟價值及所受利益等一切情狀，認原告所受相當於租金之
25 損害額應以系爭房屋估價價額及其基地申報地價總價額年息
26 10%計算為適當。依此計算，原告每月所受相當於租金之損
27 害額為16,991元【計算式：（3,585m²×83/10000×22,880元/
28 m²+1,358,127元）×10%×1/12】，從而，原告請求丙○
29 ○、甲○○自113年6月25日起至返還系爭房屋之日止，按月
30 連帶給付16,991元，自屬有據；逾此範圍之請求，則屬無
31 據。

01 2.乙○○部分：

02 ①按占有輔助人對於標的物雖係物理上之事實支配者，然社會
03 觀念上不認其具有獨立之事實支配，此項事實支配專屬於該
04 為指示之他人，故占有輔助人僅係占有人之占有機關，而非
05 占有人。且因占有輔助人並非占有人，因之依占有之規定所
06 得享之利益、應受之保護及應為之負擔，原則上惟該指示之
07 他人享有與負擔之。如占有人無權占有房屋，權利人僅得請
08 求占有人遷讓返還占有之房屋及給付無權占有之不當得利或
09 損害金，占有輔助人則不與焉。

10 ②乙○○僅為占有人丙○○之占有輔助機關，而非占有人，不
11 負無權占有之義務及責任，則原告依不當得利及侵權行為
12 之規定請求乙○○給付相當於租金之不當得利或損害金，容
13 屬無據。

14 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、民法第184條第1
15 項前段、第185條第1項前段規定，請求丙○○、甲○○遷讓
16 返還系爭房屋，並自113年6月26日起至返還系爭房屋之日
17 止，按月連帶給付原告16,991元，為有理由，應予准許；逾
18 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告依民法第767
19 條第1項前段、民法第184條第1項前段、第185條第1項前段
20 規定對丙○○、甲○○為請求既有理由，其對該二人併依民
21 法第470條第2項、第179條規定為請求權基礎，不能使原告
22 受更有利之判決，本院即無庸再予審究。

23 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌
24 定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告丙○○、甲○○就
25 原告勝訴部分得供擔保後免為假執行，至原告其餘假執行之
26 聲請，因訴之駁回而失所依據，應併駁回之。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
28 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

29 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
30 訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判
31 決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

02 民事第四庭 法官 陳佳君

03 以上正本證明與原本無異。

04 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

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日

07 書記官 林正薇