

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3059號

原告 陳炳烈
訴訟代理人 蔡芳宜律師
被告 陳淑芬

隆億橡膠實業有限公司

法定代理人 陳淑芬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年1月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳淑芬應將門牌號碼新北市○○區○○○街○○○號四樓房
屋騰空返還原告。

被告陳淑芬應給付原告新臺幣壹萬貳仟元，及自一百一十三年七
月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告陳淑芬應自民國一百一十年四月一日起至遷讓返還第一項房
屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟元。

被告陳淑芬應自民國一百一十年四月一日起至遷讓第一項房屋之
日止，按日給付原告新臺幣肆佰元。

被告陳淑芬應將戶籍登記自門牌號碼新北市○○區○○○街○○
○號四樓房屋遷出。

被告隆億橡膠實業有限公司應將公司所在地自新北市○○區○○
○街○○○號四樓房屋遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假
執行。但被告陳淑芬如以新臺幣參拾伍萬伍仟玖佰貳拾元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告陳淑芬如以新臺幣壹萬貳仟元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第三項得假執行。但被告陳淑芬如每期以新臺幣陸仟元為
02 原告預供擔保後，得免為假執行。

03 本判決第四項得假執行。但被告陳淑芬如每期以新臺幣肆佰元為
04 原告預供擔保後，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 按訴狀送達後，原告不得為訴之變更或追加，但擴張或縮減
09 應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
10 項第3款定有明文。查本件原告訴之聲明原為：(一)被告陳淑
11 芬應將坐落新北市○○區○○○街000號4樓房屋回復原狀及
12 騰空遷讓返還予原告；(二)被告陳淑芬應給付原告新臺幣（下
13 同）1萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按年利息5%計算之利息；(三)被告陳淑芬應自民國110年4月1
15 日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付原告6000元；(四)被
16 告陳淑芬應自110年4月1日起至遷讓第一項房屋之日止，按
17 日給付原告400元；(五)被告陳淑芬應將設籍於新北市○○區
18 ○○○街000號4樓房屋之戶籍遷出；(六)被告隆億橡膠實業有
19 限公司應將公司設立地址自新北市○○區○○○街000號4樓
20 房屋遷出並辦理變更登記；(七)如獲有利判決，原告願供擔
21 保，請准宣告假執行。嗣於本院審理時變更聲明為：(一)被告
22 陳淑芬應將坐落新北市○○區○○○街000號4樓房屋回復原
23 狀及騰空遷讓返還予原告；(二)被告陳淑芬應給付原告1萬200
24 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利息5%
25 計算之利息；(三)被告陳淑芬應自110年4月1日起至遷讓第一
26 項房屋之日止，按月給付原告6000元；(四)被告陳淑芬應自11
27 0年4月1日起至遷讓第一項房屋之日止，按日給付原告400
28 元；(五)被告陳淑芬應將設籍於新北市○○區○○○街000號4
29 樓房屋之戶籍遷出；(六)被告隆億橡膠實業有限公司應將公司
30 設立地址自新北市○○區○○○街000號4樓房屋遷出並辦理
31 變更登記；(七)如獲有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執

01 行（見本院卷二第39頁至第40頁）。原告所為訴之變更，核
02 屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：緣新北市○○區○○○街000號4房屋（下稱系爭
05 房屋）為原告所有，因原告與被告陳淑芬為姊弟關係，原告
06 基於情誼而將系爭房屋以低於市價之每月6000元出租予被告
07 陳淑芬，原告與被告陳淑芬於105年2月25日簽定房屋租賃契
08 約，租賃期間為105年4月1日起至110年3月31日止，並約定
09 於每月5日前給付租金，於租賃期間終止後，被告陳淑芬即
10 應返還系爭房屋，如未即返還，則自租賃契約終止後翌日起
11 至返還之日止，被告陳淑芬應按日給付日租金2倍之違約
12 金。被告陳淑芬並將其戶籍及其所經營之被告隆億橡膠實業
13 有限公司所在地均設於系爭房屋。然於110年2月1日起被告
14 陳淑芬即未依約定給付租金，原告並於同年2、3月間通知將
15 不再續租系爭房屋。惟於110年4月1日租賃契約屆至後，被
16 告陳淑芬拒絕返還系爭房屋，且亦未將其戶籍及被告隆億橡
17 膠實業有限公司之公司所在地自系爭房屋遷出，而繼續占用
18 系爭房屋，妨害原告對於系爭房屋使用收益之權利。原告方
19 依租賃契約及民法第455條前段、第767條前段、中段、第17
20 9條等規定提起本件訴訟。並聲明：(一)被告陳淑芬應將坐落
21 新北市○○區○○○街000號4樓房屋回復原狀及騰空遷讓返
22 還予原告；(二)被告陳淑芬應給付原告1萬2000元，及自起訴
23 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利息5%計算之利息；
24 (三)被告陳淑芬應自110年4月1日起至遷讓第一項房屋之日
25 止，按月給付原告6000元；(四)被告陳淑芬應自110年4月1日
26 起至遷讓第一項房屋之日止，按日給付原告400元；(五)被告
27 陳淑芬應將設籍於新北市○○區○○○街000號4樓房屋之戶
28 籍遷出；(六)被告隆億橡膠實業有限公司應將公司設立地址自
29 新北市○○區○○○街000號4樓房屋遷出並辦理變更登記；
30 (七)如獲有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：系爭房屋原為原告與被告陳淑芬之父親陳銘輝所

01 有，原告係利用陳銘輝精神狀況不佳之際而取得系爭房屋，
02 陳銘輝顯無移轉過戶系爭房屋之意，難認原告為系爭房屋之
03 所有權人。而其係經由陳銘輝同意無償居住在系爭房屋，具
04 有合法使用之權源，原告請求被告陳淑芬遷讓返還系爭房
05 屋、遷出戶籍及被告隆億橡膠實業有限公司之公司所在地，
06 均於法無據。縱認原告確有取得系爭房屋之所有權，然被告
07 陳淑芬、被告隆億橡膠實業有限公司既係經由原所有權人陳
08 銘輝同意而居住並設籍在該處，本於買賣不破租賃之原則，
09 原告亦不得請求被告陳淑芬遷讓返還系爭房屋、遷出戶籍及
10 被告隆億橡膠實業有限公司之公司所在地，甚而要求相當於
11 租金之不當得利及違約金等語，資為答辯，並聲明：(一)原告
12 之訴及假執行聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准
13 宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由

15 (一)、系爭房屋之登記名義人為原告，而被告陳淑芬現居該處，並
16 將戶籍地址、被告隆億橡膠實業有限公司之公司所在地設立
17 於該處，有新北市三重地政事務所建物所有權狀、新北市政
18 府稅捐稽徵處113年房屋稅繳款書、建物登記第一類謄本、
19 經濟部商工登記公示資料查詢服務、被告隆億橡膠實業有限
20 公司有限公司變更登記表等件在卷可稽（見重簡卷第27頁至
21 第30頁、第37頁；本院卷一第49頁至第50頁；本院卷二第27
22 頁），且為兩造所不爭執，此部分事實首堪認定。

23 (二)、原告為系爭房屋之所有權人

24 1. 按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
25 法第759條之1第1項定有明文。又不動產物權經登記者，推
26 定登記權利人適法有此權利，此登記之推定力，乃登記名義
27 人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之
28 （最高法院104年度台上字第2287號、111年度台上字第2582
29 號判決意旨參照）。

30 2. 查，原告現既為系爭房屋登記所有權人，依法即應推定為實
31 際所有權人，縱依被告所述，系爭房屋為原告利用陳銘輝精

01 神狀況不佳之際，而辦理贈與移轉登記，真正權利人應為陳
02 銘輝，且系爭房屋業已移轉登記為原告所有一事係被告陳淑
03 芬於本件訴訟中始知悉，揆諸前開說明，亦屬陳銘輝所得主
04 張之事項，被告陳淑芬、被告隆億橡膠實業有限公司既非真
05 正權利人，原告本於系爭房屋登記所有權人之身份，自得對
06 被告二人主張之。是被告陳淑芬此部分主張，已難為參。又
07 被告陳淑芬固請求傳喚證人陳銘輝到庭，以證陳銘輝並無移
08 轉系爭房屋之真意。然被告一面主張陳銘輝自100年、101年
09 起即有精神上之疑慮而就診（見本院卷一第71頁），一面請
10 求傳喚陳銘輝到庭作證，陳銘輝證述可信性實有存疑之處。
11 再參以被告確於105年2月25日與原告就系爭房屋簽定房屋租
12 賃契約，載明原告為出租人，而被告陳淑芬為承租人，並自
13 105年5月20日起給付租金予原告，此有公證書正本、房屋租
14 賃契約及原告帳戶之客戶歷史交易明細查詢可憑（見重簡卷
15 第31頁至第35頁；本院卷二第21頁至第26頁），如被告陳淑
16 芬對於系爭房屋業已為原告所有一事，毫無所悉，豈有可能
17 在陳銘輝表明無償供予系爭房屋為其所使用之際，仍願與原
18 告簽定房屋租賃契約，並按期繳納租金予原告，是被告陳淑
19 芬所辯前詞，顯與事證未合，難為可採。被告陳淑芬另以其
20 係遭原告訛詐，誤認原告係為協助陳銘輝管理系爭房屋而應
21 允簽定房屋租賃契約等語置辯，惟被告陳淑芬自陳為高中肄
22 業（見本院卷二第41頁），且現年60餘歲，有其戶籍謄本可
23 證（見本院卷一第47頁），自非目不識丁，而非毫無智識經
24 驗之人，對於房屋租賃契約之意涵為何，當無不知之理，而
25 該房屋租賃契約內容載明出租人為原告、承租人為被告，被
26 告陳淑芬更與原告一同就該房屋租賃契約進行公證，而於公
27 證書上簽章，實難認有何誤認之可能，此外被告陳淑芬亦未
28 提出任何事證以佐其說，容屬空言置辯，亦非可取。

- 29 3. 是此，原告既為系爭房屋之登記所有權人，業據認定如前，
30 且依被告所辯，其等均非系爭房屋之真正所有權人，且被告
31 陳淑芬亦未能提出足徵原告非系爭房屋之真正所有權人之事

01 證資料，以明其說，應認原告即為系爭房屋之所有權人一事
02 為真。

03 (三)、原告請求被告陳淑芬返還系爭房屋及遷出戶籍、被告隆億橡
04 膠實業有限公司遷出公司所在地登記，為有理由

05 1. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
06 前段定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
07 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；
08 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
09 第1項前段及中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以
10 外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其
11 所有權之行為或事實而言。而所謂『不法』，僅須所有人對
12 於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足，並非以
13 行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得撤銷事由為
14 必要(最高法院88年度台上字第2420號判決意旨參照)。又以
15 無權占有為原因，請求返還所有物者，如占有人對所有權存
16 在之事實並無爭執，而以非無權占有為抗辯者，占有人自應
17 就其占有係有正當權源之事實證明之。

18 2. 查，系爭房屋為原告所有，且原告與被告陳淑芬間之房屋租
19 賃契約約明就系爭房屋之租賃期間為105年4月1日至110年3
20 月31日止，原告並於110年2、3月間通知不再續租一事，業
21 據認定如前，是自租賃契約屆至之110年4月1日起，被告陳
22 淑芬自應依法返還系爭房屋，並遷出戶籍登記及被告隆億橡
23 膠實業有限公司之公司所在地登記，故原告請求被告陳淑芬
24 將系爭房屋騰空遷讓返還，並將設於系爭房屋之戶籍辦理遷
25 出，及被告隆億橡膠實業有限公司應將公司所在地登記變
26 更，自屬有據。

27 3. 被告陳淑芬如欲主張其仍有合法使用權源，稽之前揭說明，
28 被告陳淑芬自應負其舉證之責。查被告陳淑芬雖以其使用泉
29 源為系爭房屋之真正所有權人即陳銘輝應允無償使用，且縱
30 原告為系爭房屋之真正所有權人，其亦應有買賣不破租賃之
31 適用等語置辯。然系爭房屋所有權人為原告一事，已如前

01 述。又出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
02 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法
03 第425條第1項雖有明文。惟被告陳淑芬自承陳銘輝應允其使
04 用系爭房屋之時間點已不復記憶（見本院卷二第41頁），而
05 其所提出之綜合所得稅核定通知書時間亦為原告取得系爭房
06 屋所有權後之109年6月17日（見本院卷一75頁），顯無從認
07 定被告陳淑芬係於原告取得系爭房屋前即已占用系爭房屋。
08 況稽以被告陳淑芬自陳系爭房屋為陳銘輝「無償」供予其使
09 用，並無租賃關係（見本院卷二第40頁至第41頁），可知縱
10 被告陳淑芬確係於陳銘輝移轉登記系爭房屋予原告前占有，
11 被告陳淑芬亦無民法第425條第1項適用之餘地。

- 12 4. 是原告本於其為所有權人及出租人之身份，依民法第455
13 條、第767條第1項前段、中段等規定，要求被告陳淑芬返還
14 系爭房屋及遷出戶籍、被告隆億橡膠實業有限公司遷出公司
15 所在地登記，於法有據，應予准許。

16 (四)、原告請求被告陳淑芬給付110年2月至同年3月之租金1萬2000
17 元，為有理由

- 18 1. 按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；應付利息之
19 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
20 之五；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
21 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
22 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
23 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
24 他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
25 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
26 息；承租人應依約定日期，支付租金，民法第199條第1項、
27 第203條、第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第43
28 9條前段均有明定。
- 29 2. 本件原告與被告陳淑芬就系爭房屋簽定租賃契約，約定每月
30 租金為6000元，並於每月5日前給付當月租金等情，已經認
31 定如前。而被告陳淑芬自110年2月起即未給付租金，亦有原

01 告提出之給付租金明細、客戶歷史交易明細查詢可知（見本
02 院卷二第17頁至第26頁），是被告陳淑芬總計積欠2月共1萬
03 2000元之房屋租金，自可認定。原告依民法第439條及系爭
04 房屋房屋租賃契約第3條第1項請求給付租金1萬2000元，亦
05 屬有理，應屬有據。

06 3. 被告陳淑芬積欠之租金有確定給付期限，原告請求被告就前
07 述積欠租金併支付自起訴狀繕本送達翌日即113年
08 7月26日（見重簡卷第45頁至第46頁）起至清償日止，按週
09 年利率5%計算之利息，亦為有據。

10 (五)、原告請求被告陳淑芬給付自110年4月1日起至清償日止，每
11 月6000元之相當於租金之不當得利，為有理由

12 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
13 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；受領人
14 於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所
15 得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利
16 息，一併償還，民法第179條、第182條第2項前段定有明
17 文。又無權占有他人土地、建物，所受利益為土地、建物之
18 占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額（最高法院11
19 4年度台上字第391號判決意旨參照）。

20 2. 查，被告無占有系爭房屋之合法權源，已如前述，原告請求
21 被告返還占有之利益，即屬有據，而該利益依其性質已不能
22 返還，被告自應償還其價額。審以被告陳淑芬前以每月租金
23 6000元向原告承租系爭房屋，有前開房屋租賃契約可參，兩
24 造復未提出該區域不動產買賣或租賃市場有何價格發生劇烈
25 波動之情形，堪認占有系爭房屋之利益，以每月6000元計
26 算，尚屬相當，得據以認定被告無權占有系爭房屋所受利益
27 之數額。從而，原告請求被告自110年4月1日起至騰空遷讓
28 返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利6000
29 元，為有理由，應予准許。

30 (六)、原告請求被告陳淑芬給付自110年4月1日起至清償日止，每
31 日400元之違約金，為有理由

01 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
02 252條定有明文。而當事人約定之違約金過高者，法院固得
03 依民法第252條規定以職權減至相當之數額，惟約定違約金
04 過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉
05 證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違
06 約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之
07 利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院
08 112年度台上字第1605號判決意旨參照）。

09 2. 參以系爭房屋之房屋租賃契約第6條第2款明定「如租賃關係
10 結束後而乙方（按：即承租人被告陳淑芬）未及交還房屋，
11 自租賃關係結束之翌日起至交還房屋之日止，乙方應按日支
12 付依日租金兩倍計算之違約金。」，系爭房屋之月租金6000
13 元，相當於日租金200元，則依前揭契約內容，違約金為每
14 日400元，是原告請求被告陳淑芬自系爭房屋租賃契約屆至
15 之110年4月1日起按日給付400元，顯有所本。又原告與被告
16 陳淑芬約定之違約金數額是否過高，核以前揭說明，被告陳
17 淑芬既未有何主張或舉證，自非本院得依職權審酌之事項，
18 附此敘明。

19 四、綜上，原告依系爭房屋之房屋租賃契約、民法第179條、第4
20 55條、第767條第1項前段、中段等規定，請求被告陳淑芬應
21 將系爭房屋騰空返還並遷出戶籍、被告隆億橡膠實業有限公
22 司應將公司所在地自系爭房屋遷出；被告陳淑芬應給付原告
23 1萬2000元，及自113年7月26日起至清償日止，按週年利息
24 5%計算之利息；被告陳淑芬應自110年4月1日起至遷讓系爭
25 房屋之日止，按月給付原告6000元；被告陳淑芬應自110年4
26 月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按日給付原告400元，均為
27 有理，應予准許。

28 五、本件兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就
29 本判決命為給付如主文第一項至第四項部分，核無不合，爰
30 分別酌定相當之擔保金額准許之。另按命債務人為一定之意
31 思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義

01 成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強
02 制執行法第130條第1項定有明文。是法律既明定命債務人為
03 一定意思表示之判決，須於判決確定時，始視為債務人已為
04 意思表示，且無須經強制執程序，是此類事件，性質上不
05 適於強制執行，自無許債權人於判決確定前，得聲請法院宣
06 告假執行，是本件原告請求被告等辦理公司所在地及戶籍遷
07 出登記部分，待判決確定後，由原告持判決即可辦理，尚不
08 適於使被告之意思表示提前生效而宣告假執行，則原告此部
09 分假執行之聲請，自無理由，應予駁回。

10 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
11 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
12 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

15 民事第三庭 法官 吳逸儒

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

20 書記官 王顥儒