

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第296號

原告 鍾承達

鍾文豪

共同

訴訟代理人 周郁雯律師

被告 鍾勤旺

鍾朱英

鍾文忠

共同

訴訟代理人 林泓毅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段000號5樓房屋騰空遷讓返還予原告鍾承達，並給付原告鍾承達新臺幣57萬6,713元。

被告應自民國113年1月30日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告鍾承達新臺幣9,612元。

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段000號5樓房屋騰空遷讓返還予原告鍾文豪，並給付原告鍾文豪新臺幣71萬4,894元。

被告應自民國113年1月30日起至返還第三項房屋之日止，按月給付原告鍾文豪新臺幣1萬1,915元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之4，餘由原告負擔。

本判決第一至二項於原告鍾承達以新臺幣26萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣76萬9,213元預供擔保，得免為假執行。

本判決第三至四項於原告鍾文豪以新臺幣36萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣107萬2,394元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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：請求之基礎事實同一者；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項分別定有明文。本件原告鍾文豪就訴之聲明第二項原請求被告鍾朱英應自民國112年9月1日起至遷讓返還新北市○○區○○路○段000號5樓房屋（下稱系爭126號房屋）之日止，按月給付原告鍾文豪新臺幣（下同）1萬5,000元，嗣於113年10月16日當庭變更訴之聲明如下（見本院卷第349頁）。原告鍾文豪上開訴之變更，係基於系爭126號房屋所有權爭議所生之同一基礎事實，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告鍾承達部分：原告鍾承達之父親鍾全旺於72年9月1日與國泰建設股份有限公司（下稱國泰建設）簽訂買賣契約，購買新北市○○區○○路0段000號5樓房屋（下稱系爭128號5樓房屋），並登記於鍾全旺名下，嗣鍾全旺於101年9月3日去世，系爭128號房屋於102年5月29日以繼承為登記原因移轉登記予原告鍾承達，由原告鍾承達取得系爭128號5樓房屋及坐落土地之所有權。被告鍾勤旺為原告鍾承達之父親鍾全旺之胞兄、被告鍾朱英為鍾勤旺之妻、被告鍾文忠則為鍾勤旺及鍾朱英之子（下稱被告一家）。在原告鍾承達之祖父母尚在世時，原告鍾承達一家與被告一家、原告鍾文豪一家，為求共同照顧祖父母及彼此就近照料，故將系爭128號房屋與原告鍾文豪之父親鍾華旺所有系爭126號房屋打通，一同居住。然迄今歷經原告鍾承達及鍾文豪之祖父母、原告鍾承達及鍾文豪之父親先後離世，各家庭互相照料之目的已消失，原告鍾承達業已自行成家，其102年間繼承取得系爭房屋後，多次要求被告一家搬回其等名下自有房屋居住，被告

01 雖曾回覆以每月給付房租之方式要求原告同意其等繼續居
02 住，然原告無法接受，又礙於親情，屢次拖延未果，以致此
03 紛爭陷入僵局。原告鍾承達名下有系爭128號房屋，卻無法
04 居住，尚須在外租屋負擔租金，又因系爭128號房屋在原告
05 鍾承達名下，導致原告鍾承達無法以優惠貸款另購買房屋；
06 被告一家卻可持續無權占有系爭房屋，而將自身名下之不動
07 產出租獲利，實非公平，被告一家自102年5月29日起獲得占
08 有使用系爭128號房屋之利益，並致原告鍾承達遲遲無法收
09 回系爭128號房屋，而受有無法使用系爭128號房屋之損害。

10 (二)原告鍾文豪部分：原告鍾文豪之父親鍾華旺於72年9月1日由
11 鍾華旺與國泰建設簽約購買系爭126號房屋，嗣鍾華旺於106
12 年11月1日去世後，系爭126號房屋於106年12月25日以繼承
13 為登記原因移轉登記予原告鍾文豪，由原告鍾文豪取得系爭
14 126號房屋及坐落土地之所有權。依前揭相同之事實關係，
15 被告一家亦無權占有使用系爭126號房屋，屬無法律上原因
16 而受有利益，致原告鍾文豪受有相當租金之損害，應償還相
17 當於租金之不當得利。

18 (三)被告三人雖否認原告2人為實際所有權人，並以原告2人僅為
19 被告鍾勤旺之借名登記名義人云云，依民事訴訟法第277條
20 規定，自應由被告就其此部分負舉證責任，然查，系爭二房
21 屋之所有權狀皆係由原告之父母親保管，待原告二人繼承辦
22 理過戶後始換發所有權狀，且系爭二房屋之房屋稅、地價稅
23 於原告二人繼承前，係由鍾全旺、鍾華旺繳納。原告二人繼
24 承系爭128號、126號房屋後，房屋稅、地價稅直至109年前
25 皆係原告自行繳納，又系爭128號房屋於96年間由原告鍾承
26 達之父親即斯時所有權人鍾全旺以該房地為抵押擔保，向聯
27 邦商業銀行抵押借款，嗣後已清償借款，倘被告鍾勤旺主張
28 其為系爭128號房屋之所有權人，原告鍾承達之父親鍾全旺
29 豈能以系爭128號房屋進行抵押借款？由此益徵系爭二房地
30 之實質所有權人並非被告鍾勤旺，退步言，縱如被告抗辯，
31 鍾勤旺係以自己資金為鍾全旺、鍾華旺繳納房屋貸款，亦無

01 法支撐被告主張兩造間有借名登記法律關係，至多於鍾勤旺
02 及鍾全旺、鍾華旺間存在贈與或借款關係。被告三人既未提
03 出客觀事實以證明借名登記法律關係之存在，可見原告方為
04 系爭二房屋之實質所有權人。

05 (四)綜上，爰依民法第767條第1項前段、中段、民法第179條規
06 定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告鍾勤旺、鍾朱英、鍾文
07 忠應將系爭128號房屋遷讓返還予原告鍾承達，並自108年2
08 月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月連帶給付原告鍾承達1
09 萬5,000元。(二)被告鍾勤旺、鍾朱英、鍾文忠應將系爭126號
10 房屋遷讓返還予原告鍾文豪，並自108年2月1日起至遷讓返
11 還房屋之日止，按月連帶給付原告鍾文豪1萬5,000元。(三)願
12 供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭二房屋係由被告鍾勤旺於73年間與國泰建設
14 簽訂買賣契約，並指定以鍾全旺、鍾華旺為登記名義人，系
15 爭二房屋之貸款均由鍾勤旺繳納，且自登記以來均係供被告
16 一家共同居住，是系爭二房屋實際上係由鍾勤旺占有使用，
17 並自行繳納地價稅及房屋稅金，可證鍾勤旺方為系爭二房屋
18 之真正權利人，被告本有占有系爭二房屋之合法權源，原告
19 請求無理由，又被告鍾文忠早年係居住於系爭房屋之頂樓增
20 建物，且現已另覓住所多年，原告主張被告鍾文忠有占用系
21 爭二房屋，實有誤會，又原告所主張每月1萬5,000元相當於
22 租金之不當得利，對照系爭二房屋之價額，顯屬過高，自應
23 依土地法第97條第1項規定之等語資為抗辯，並聲明：原告
24 之訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)被告鍾勤旺為原告鍾承達之父親鍾全旺、原告鍾文豪之父親
27 鍾華旺之胞兄、被告鍾朱英為被告鍾勤旺之妻、被告鍾文忠
28 為被告鍾勤旺及被告鍾朱英之子。

29 (二)鍾全旺於72年9月1日與國泰建設簽訂買賣契約購買系爭128
30 號房屋，並將系爭128號房屋登記於鍾全旺名下，並由鍾全
31 旺保管該屋之所有權狀。嗣後系爭128號房屋自102年5月29

01 日起，以繼承為登記原因移轉登記予原告鍾承達，並由原告
02 鍾承達保管該屋之所有權狀。

03 (三)鍾華旺於72年9月1日與國泰建設簽訂買賣契約購買系爭126
04 號房屋，並將系爭126號房屋登記於鍾華旺名下，並由鍾華
05 旺保管該屋之所有權狀。嗣後系爭126號房屋自106年12月25
06 日起，以繼承為登記原因移轉登記予原告鍾文豪，並由原告
07 鍾文豪保管該屋之所有權狀。

08 (四)系爭128號房屋、系爭126號房屋現由被告鍾勤旺、鍾朱英占
09 有使用中。

10 (五)鍾全旺曾於96年間向聯邦商業銀行借款並以系爭128號房屋
11 設定抵押權，嗣後已清償前述借款，並經聯邦商業銀行塗銷
12 上開抵押權設定登記。

13 四、兩造爭執事項：

14 (一)系爭128號房屋、系爭126號房屋之實質所有權人為何人？被
15 告鍾勤旺抗辯兩造間分別就系爭128號房屋、系爭126號房屋
16 存在借名登記法律關係，有無理由？

17 (二)原告鍾承達請求被告鍾勤旺、鍾朱英、鍾文忠返還系爭128
18 號房屋，並請求自108年2月1日起之相當於租金之不當得
19 利，有無理由？

20 (三)原告鍾文豪請求被告鍾勤旺、鍾朱英、鍾文忠返還系爭126
21 號房屋，並請求自108年2月1日起之相當於租金之不當得
22 利，有無理由？

23 五、本院之判斷：

24 (一)系爭128號5樓房屋、系爭126號5樓房屋之實際所有權人為原
25 告鍾承達、鍾文豪：

26 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，
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
28 有明文。而被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
29 有之事實，無舉證責任，亦即被告應就其取得占有，係有正
30 當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判
31 決、最高法院98年度台上字第863號判決意旨參照）。次按

01 所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方
02 （出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方
03 之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借
04 名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契
05 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登
06 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院106年
07 度台上字第1157號判決意旨參照）。

08 2.原告主張系爭128號房屋係原告鍾承達之父親鍾全旺於72年
09 向國泰建設購買並登記為所有權人，及系爭126號房屋係原
10 告鍾文豪之父親鍾華旺於72年向國泰建設購買並登記為所有
11 權人，嗣系爭二房屋分別以繼承為登記原因移轉登記予鍾
12 承達及鍾文豪等情，業據其提出系爭二房屋之建物所有權
13 狀、遺產分割協議書為證（本院卷第27至29頁、第33頁、第
14 175頁），並有國泰建設公司函覆之系爭二房屋買賣契約書
15 影本、新北市政府稅捐稽徵處函覆之系爭二房屋稅籍證明
16 書、新北市三重地政事務所函覆之系爭二房屋土地登記謄本
17 在卷可憑（本院卷第263至289頁、第359至361頁、第365至3
18 75頁），且為兩造所不爭執，堪認此部分主張屬實。

19 3.被告雖抗辯其為系爭二房屋之實際所有權人云云，然系爭二
20 房屋之所有權狀始終均非由被告保管乙節，業據被告所不爭
21 執，已如前述，且原告提出之LINE對話記錄截圖可知，原告
22 鍾承達向被告鍾勤旺告知「大伯，我需要跟您談談賣房子
23 的事」，並請被告一家搬離系爭128號房屋乙事時，被告鍾勤
24 旺僅回覆「明後兩天我回美濃，回來再研究」，原告鍾承達
25 再次要求被告鍾勤旺搬離系爭128號房屋時，被告鍾勤旺又
26 稱「我還沒跟你大伯母研究」、「這些事情很麻煩」等語；
27 且被告鍾勤旺亦在原告鍾文豪向其要求將其所經營之老鍾企
28 業社公司登記地址遷離系爭126號房屋時，允諾「新的年度
29 公司一定會搬遷，去年房屋稅和地價稅是多少，我會把它都
30 準備好再加3,500元，看你什麼時候過來拿OK」等語，可認
31 被告鍾勤旺於原告鍾承達、鍾文豪向其要求返還系爭二房屋

01 時，未曾就原告鍾承達、鍾文豪為系爭房屋之所有權人乙節
02 有任何爭執，況被告僅空言主張其為系爭二房屋之實際所有
03 權人，迄今亦未能提出任何客觀證據佐證其與原告鍾承達之
04 父親鍾全旺、原告鍾文豪父親之鍾華旺有任何借名登記法律
05 關係存在。是原告主張其等為系爭二房地之所有權人乙節，
06 自可信為真實。被告前開所辯，應與事實不符，並不足採。

07 (二)原告鍾承達、鍾文豪請求被告給付系爭128號房屋、系爭126
08 號房屋相當於租金之不當得利，為有理由：

09 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
10 益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不
11 能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181條但書
12 分別定有明文。無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金
13 之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於
14 租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租
15 金之不當得利（最高法院61年台上字第169號判決先例意旨
16 參照）。請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，
17 原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台
18 上字第1094號判決意旨參照）。城市地方房屋之租金，以不
19 超過土地及其建築改良物申報總價額10%為限，土地法第97
20 條定有明文。而此租金計算之規定，向為司法實務據為計算
21 損害賠償額之標準。而基地及城市房屋租之租金之數額，除
22 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
23 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
24 與鄰地相比較，以為決定，並非必達申報總價額年息10%最
25 高額。

26 2.經查，原告鍾承達為系爭128號房屋之所有權人、原告鍾文
27 豪為系爭126號房屋之所有權人，業經本院認定如前，被告
28 既占有系爭二房屋，致原告受有損害，則原告二人請求被告
29 給付自起訴前回溯5年即108年2月1日（見本院卷第9頁）起
30 之相當於租金之不當得利，即屬有據。

31 3.次查，系爭二房屋為73年興建完成之5層樓鋼筋混凝土建

01 物，系爭128號房屋總面積為 90.79m^2 （計算式：層次面積8
02 3.35m^2 +陽台面積 $7.44\text{m}^2=90.79\text{m}^2$ ），113年10月21日現值
03 為19萬2,500元；系爭126號房屋總面積為 107.43m^2 （計算
04 式：層次面積 96.32m^2 +陽台面積 $11.11\text{m}^2=107.43\text{m}^2$ ），11
05 3年10月21日現值為35萬7,500元；系爭128號房屋、系爭126
06 號房屋坐落於三重區新海段1173地號（面積2,906平方公
07 尺），113年1月申報地價為每平方公尺4萬7,766.4元（原告
08 鍾承達之應有部分為10000分之90、原告鍾文豪之應有部分
09 為10000分之103），此有系爭二房屋之稅籍證明書、建物及
10 土地登記公務用謄本在卷可查（本院卷第357至375頁）。

11 4.再查，系爭二房屋面臨忠孝路2段，供住家使用，附近有三
12 重商工、全聯福利中心、便利商店，步行可達之範圍內有公
13 車站等情，有原告提出之內政部不動產交易實價查詢服務網
14 地圖可參（見本院卷第133頁）。本院審酌系爭二房屋所在
15 地生活機能完足，公車站在步行可達範圍內，交通亦稱便
16 捷，及系爭二房屋之屋齡近40年，目前作為住家使用，暨被
17 告所受利益等一切情狀，認應以系爭房屋之土地申報地價及
18 房屋現值總價額年息8%計算相當於租金之不當得利應為適
19 當。從而，原告鍾承達請求被告給付108年2月1日起相當於
20 租金之不當得利金額為57萬6,713元（計算式：【19萬2,500
21 元+（4萬7,766.4元 \times 2,906 m^2 \times 10000分之90）】 \times 8% \times 5年=
22 57萬6,713元，元以下四捨五入），以及自113年1月30日起
23 至返還系爭128號房屋之日止，按月給付之相當於租金之不
24 當得利金額9,612元（計算式：【19萬2,500元+（4萬7,76
25 6.4元 \times 2,906 m^2 \times 10000分之90）】 \times 8% \div 12月=9,612元，元
26 以下四捨五入）；以及原告鍾文豪請求被告給付108年2月1日
27 起相當於租金之不當得利金額為71萬4,894元（計算式：【3
28 5萬7,500元+（4萬7,766.4元 \times 2906 m^2 \times 10000分之103）】 \times
29 8% \times 5年=71萬4,894元，元以下四捨五入），以及自113年1
30 月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付之相當於租金之
31 不當得利金額1萬1,915元（計算式：【35萬7,500元+（4萬

01 7,766.4元 \times 2906m² \times 10000分之103)】 \times 8% \div 12月=1萬1,915
02 元，元以下四捨五入)，為有理由，逾此數額即無從准許。

03 5.被告鍾文忠雖辯稱其並非系爭二房屋之占有人云云，然被告
04 既對於被告3人占有系爭房屋乙節曾表示不爭執（見本院卷
05 第78頁），且自承被告鍾勤旺、鍾朱英目前實際居住於系爭
06 二房屋，故被告鍾文忠身為鍾勤旺、鍾朱英之子，亦會於系
07 爭二房屋出入等語（見本院卷第351頁），可認被告鍾文忠
08 對於系爭二房屋仍有共同占有使用之事實，是被告鍾文忠前
09 開所辯，自不足採。

10 6.至原告雖請求被告3人應就此為連帶給付等語，按數人負同
11 一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債
12 務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為
13 限，民法第272條第1、2項規定甚明。查被告雖對於原告負
14 上述不當得利債務，但原告既未舉證被告明示對原告就前開
15 債務各負全部給付之責，亦未指明被告應負連帶給付責任之
16 法律依據，兩造間復無可資適用之連帶債務法律規定，原告
17 自不得請求被告連帶給付，而僅得被告共同給付，原告請求
18 被告連帶給付，即乏所據。

19 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、民法第17
20 9條規定，請求被告將系爭128號房屋遷讓返還予原告鍾承
21 達，系爭126號房屋遷讓返還予原告鍾文豪，及應給付原告
22 鍾承達57萬6,713元、原告鍾文豪71萬4,894元，並113年1月
23 30日起至返還系爭二房屋之日止，按月給付原告鍾承達9,61
24 2元、原告鍾文豪1萬1,915元，為有理由，應予准許；逾此
25 部分之請求，為無理由，應予駁回。

26 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌
27 定相當之擔保金額宣告之。另依民事訴訟法第392條第2項規
28 定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。至原告敗訴
29 部分，其假執行之聲請已失其依據，應予駁回。

30 八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
31 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

03 民事第七庭 法 官 劉明潔

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

08 書記官 楊鵬逸