

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第365號

原告 沈鎮南

訴訟代理人 田文鳳

被告 洪惠君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於新北市○○區○○路00巷00弄0號1樓之房屋全部遷讓返還原告，及給付原告新臺幣（下同）52萬元，並自民國112年11月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1萬元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔94%，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：父親即訴外人沈達桐於40多年前以自有之建物與建商合建，改建後分得坐落於新北市○○區○○路00巷00弄0號1樓之房屋（下稱系爭房屋），並經系爭房屋贈與登記於原告名下。沈達桐於生前將系爭房屋出租予被告，惟原告於104年沈達桐過世後，已請求被告返還系爭房屋，被告答應4個月後搬離，但之後避不見面，不接電話，亦未與原告簽立租賃契約或支付原告任何租金。爰以所有權人身分提起本件訴訟，請求被告返還系爭房屋及以每月以1萬元計算請求給付自起訴前5年起之租金等語。並聲明：被告應將坐落於新北市○○區○○路00巷00弄0號1樓之房屋全部遷讓返還原告，及給付租金60萬元，並自112年11月1日起至遷讓之日止按月賠償1萬元。
- 二、被告則以：伊於87、88年間經由沈達桐小兒子的配偶介紹向沈達桐承租系爭房屋，並與沈達桐簽訂租賃契約，租金交付沈達桐。沈達桐過世後則與沈達桐的女兒即訴外人沈瑾簽訂

租賃契約，並依據沈瑾指示將租金匯款至訴外人沈士軒或沈瑾帳戶。伊曾經聽沈達桐子女提及系爭房屋雖登記於原告名下，但沈達桐才是系爭房屋所有權人，沈達桐也曾表示系爭房屋以後由小孩去分，是他們的共同財產，伊才會繼續與沈達桐簽訂租賃契約並每月依租賃契約之約定支付租金等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造不爭執事項：

- (一)、原告於73年3月20日以第一次登記為原因登記為新北市○○區○○路00巷00弄0號1樓房屋之所有權人。
- (二)、被告於87年間與原告之父親沈達桐簽訂租賃契約，承租系爭房屋，並給付租金予沈達桐。雙方間之租賃契約每年重新簽訂。
- (三)、被告於104年5月沈達桐過世後至000年0月0日間，繼續與原告之妹妹沈瑾每年重新簽訂租賃契約，最近期租約之租賃期間至108年12月31日，雙方自109年1月1日起並未約定租賃期間，改為不定期租賃契約。被告依沈瑾指示將租金匯款至原告侄子沈世軒帳戶，自111年10月起迄今則匯款至沈瑾帳戶，目前之租金為每月9,000元。

四、本院之判斷：

- (一)、原告請求被告遷讓返還系爭房屋有無理由？

1.按依本法所為之登記，有絕對效力；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，土地法第43條、民法第758條第1項、第759條之1第1項分別定有明文。該登記之推定效力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法院108年度台上字第2154號判決意旨參照）。於借名登記之場合，在出名人將借名登記之不動產移轉登記返還予借名人前，該登記並不失其效力。又所有人對

於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段亦定有明文。再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。原告提起請求返還所有物之訴，若就其主張訟爭標的物之所有權存在之事實，已為相當之證明，被告即應就其取得占有係有正當權源之事實提出證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

2.經查，系爭房屋所有權於73年3月20日登記於原告名下，登記原因為第一次登記等情，為兩造所不爭執（詳不爭執事項第(一)項）。依上開規定，自應推定原告為所有權人。至於證人沈瑾雖到庭證稱系爭房屋係沈達桐為了逃稅以原告名義登記為所有權人，系爭房屋係兄弟姐妹共4人所有等語，有言詞辯論筆錄在卷可證（本院卷第113至114頁）。然揆諸上述說明，系爭房屋自興建完成即登記於原告名下至今，推定原告為系爭房屋所有權人。縱使原告與他人間存有借名登記關係，然被告並非原告取得系爭房屋之前手，在系爭房屋所有權登記依法定程序變更前，被告不得否認原告對於系爭房屋所有權登記之效力。

3.次查，被告自87年起即與沈達桐或沈瑾簽訂租賃契約承租系爭房屋迄今等情，雖為兩造所不爭執（詳不爭執事項第(三)項）。惟系爭房屋自73年3月20日起即登記於原告名下，原告自斯時起即推定為系爭房屋之所有權人，沈達桐或沈瑾均非系爭房屋之所有權人，對於系爭房屋並無自由使用、收益、處分之權能。而被告亦未舉證證明沈達桐或沈瑾係受原告委託或同意與被告簽訂租賃契約。縱使被告目前與沈瑾就系爭房屋存有租賃關係，然租賃契約為債權契約，亦即此屬被告與沈瑾間之法律關係，基於債之相對性原則，被告自不得以其與沈瑾間之租約對抗非租約當事人之原告。此外，被告並未提出其他占有系爭房屋之正當權源。則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋全部遷讓返還原告，

01 應屬有據。

02 (二)、原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有
03 理由，得請求之金額為何？

04 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
05 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可獲得
06 相當於租金之利益，為社會通常之觀念。故如無權占有他人
07 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
08 利益（最高法院61年度台上字第1695號、97年度台上字第29
09 4號判決意旨參照）。另租賃契約為債權契約，出租人不以
10 租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義
11 出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至
12 於所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占
13 有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定。倘承租人
14 為善意，依民法第952條規定，其既被推定得為租賃物之使
15 用、收益，於所有人舉證推翻該權利推定前，承租人因此項
16 占有使用所獲利益，自無不當得利可言（最高法院91年度台
17 上字第1537號、104年度台上字第2252號、109年度台上字第
18 2146號裁判意旨參照）。且善意占有人就其占有是否具有本
19 權，並無查證之義務（民法第959條規定修正理由參照）。
20 準此，占有人以承租人地位占有土地而為使用、收益，除非
21 有客觀事實足認其取得占有並非善意，否則所有權人並無依
22 民法第179條規定，向占有人請求返還其因使用占有土地所
23 獲利益之餘地。然依同法第958條、第959條規定，善意占有
24 人自確知其無占有本權時起，即為惡意占有人，故善意占有
25 人於本權訴訟受敗訴之判決時，應自訴狀送達之日起，視為
26 惡意占有人，負返還占有物孳息之義務，以保護回復占有物
27 人之利益（最高法院109年度台上字第1788號判決意旨參
28 照）。經查：原告主張其於108年2月向被告表示欲收回房
29 屋，被告要求給2個月時間找房子，期限到要求再給2個月的
30 時間找房子，之後即避不見面，原告之子於108年7月8日打
31 電話請被告出面解決，被告對其子提起妨礙自由等語。復參

01 以，被告曾於108年間以原告之子因原告與被告間存有返還
02 房屋之糾紛，而於108年7月26日以市話撥打被告行動電話11
03 次，妨害被告之權利，對於原告之子提起妨害自由之告訴，
04 經臺灣新北地檢署檢察官以108年度偵字第36969號受理（下
05 稱系爭刑事案件），被告於系爭刑事案件偵查中陳述：108
06 年2月28日原告有來找我，是討論房屋的事情等語，有系爭
07 刑事案件不起訴處分書在卷可參（本院卷第183至185頁）。
08 足證被告至遲於108年2月28日已知悉系爭房屋為原告所有，
09 原告雖同意被告於4個月後返還系爭房屋，然被告迄今仍占
10 有使用系爭房屋，自應自108年7月1日起視為惡意占有人，
11 而應返還占用系爭房屋所受之不當利益。從而，原告得請求
12 被告返還相當於租金之不當得利期間應為自108年7月1日起
13 至返還系爭房屋止，逾此範圍，即為無理由。又審以被告與
14 沈達桐及沈瑾簽訂租賃契約承租系爭房屋支付之租金原為每
15 月1萬元，嗣因疫情期間減少租金為每月9,000元等情，業經
16 證人沈瑾證述在卷（本院卷第113頁）。則原告主張以每月
17 租金1萬元作為計算不當得利之基礎，應屬適當。依此計
18 算，原告得向被告請求自108年7月1日至112年10月31日止
19 （共計52個月）之不當得利數額共計為52萬元（計算式：1
20 0,000元 $\times$ 52=520,000元），及自112年11月1日起至被告遷
21 讓返還系爭房屋之日止，按月給付之不當得利數額為1萬
22 元，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

23 五、綜上所述，原告為系爭房屋之所有權人，被告無正當權源占
24 用系爭房屋，原告基於所有權人身分，請求被告應將系爭房
25 屋遷讓返還原告，及給付相當於租金之不當得利52萬元，並
26 自112年11月1日起至遷讓之日止，每月給付1萬元為有理
27 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

28 六、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
29 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
30 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

31 七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

03 民事第七庭 法 官 王婉如

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 113 年 10 月 23 日

08 書記官 許宸和