

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1976號

原告 張沛栩
訴訟代理人 羅閔逸律師
羅泳姍律師
陳建夫律師

被告 真玄堂
法定代理人 陳金田

被告 楊國城

侯如芬

上三人共同
訴訟代理人 杜英達律師
陳怡秀律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年12月18日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告真玄堂、楊國城及侯如芬應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○○巷○弄○號之房屋（包含增建部分）全部騰空返還予原告。
- 二、被告真玄堂、楊國城及侯如芬應共同給付原告新臺幣捌仟貳佰肆拾貳元，及被告真玄堂自民國一百一十三年七月十九日、被告楊國城自民國一百一十三年七月五日、被告侯如芬自民國一百一十三年十一月二十六日起，均至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告真玄堂自民國一百一十三年七月十九日、被告楊國城自民國一百一十三年七月五日、被告侯如芬自民國一百一十三年十一月二十六日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，共同按月給付原告新臺幣參仟玖佰捌拾捌元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行，但被告真玄堂、楊國城及侯如芬如

01 以新臺幣貳拾肆萬參仟元為原告預供擔保得免為假執行。

02 六、本判決第二項得假執行。但被告真玄堂、楊國城及侯如芬如
03 以新臺幣捌仟貳佰肆拾貳元為原告預供擔保，得免為假執
04 行。

05 七、本判決第三項到期部分得假執行。但被告真玄堂、楊國城及
06 侯如芬如以新臺幣參仟玖佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免
07 為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序部分

10 一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，
11 民事訴訟法第40條第3項定有明文。又所謂非法人團體設有
12 代表人或管理人者，必須有一定名稱及事務所或營業所，並
13 有一定之目的或獨立之財產者，始足當之（最高法院64年台
14 上字第2461號判例參照）。再未辦理法人登記之寺廟，既有
15 一定之辦事處及獨立之財產，並設有代表人或管理人，應屬
16 於非法人團體（最高法院43年台上字第143號判例參照）。是
17 查，被告真玄堂雖未為一般寺廟或法人團體登記，為兩造所
18 不爭執，並經新北市政府民政局於民國113年6月20日新北
19 民宗字第1131195684號函覆說明：「有關貴院函詢本市鶯歌
20 區『真玄堂』資料案，查該堂非本市設立登記之寺廟，故無
21 相關資料可提供，復請查照。」等語（參本院卷第79頁），
22 然其具有建物等廟產，並設有管理人即主任委員「鍾銀
23 祥」、「陳金田」等人，更時常以「中華北極玄天上帝道教
24 會真玄堂管理委員會」之名義發函召集全體委員開會或向信
25 徒公告，亦為兩造所不爭執，揆諸上開說明，被告真玄堂應
26 符合非法人團體之要件，而具有當事人能力。

27 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
28 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
29 條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：（一）被告
30 真玄堂與被告楊國城應將門牌號碼新北市○○區○○○路00
31 0巷0弄0號之房屋（面積以實測為準，測量後再變更聲明）

01 全部騰空返還予原告。(二) 被告真玄堂與被告楊國城應共同
02 給付原告新臺幣(下同)8,242元,及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止,按年息百分之五計算之利息。(三)被告真玄
04 堂與被告楊國城應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還
05 系爭房屋之日止,共同按月給付原告3,988元。(四)原告願供
06 擔保,請准宣告假執行。嗣先於113年11月20日言詞辯論期
07 日當庭追加被告侯如芬,並於113年12月18日以民事辯論意
08 旨狀,變更聲明為:(一)被告真玄堂、被告楊國城及被告侯如
09 芬應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號之房屋
10 (包含增建部分,下稱系爭房屋)全部騰空返還予原告。(二)
11 被告真玄堂、被告楊國城及被告侯如芬應共同給付原告8,24
12 2元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息百分
13 之五計算之利息。(三)被告真玄堂、被告楊國城及被告侯如芬
14 應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
15 止,共同按月給付原告3,988元。(四)原告願供擔保,請准宣
16 告假執行。核原告上開追加被告及變更應受判決事項之聲
17 明者,係基於之同一事實,且不甚礙被告防禦及訴訟終結,
18 揆諸首揭規定,應予准許,先予敘明。

19 貳、實體部分

20 一、原告主張:

21 (一)緣被告真玄堂為設有鶯歌真玄堂管理委員會,由陳金田掛名
22 擔任主任委員一職,並由被告楊國城擔任堂主、侯如芬擔任
23 主持,堂內事務均由被告楊國城定奪。經查,原告張沛栩與
24 配偶曾明彥於101年7月16日出資415萬元向訴外人許銘耀購
25 入系爭房屋,此有三人合意簽署之系爭房屋買賣契約書一紙
26 可稽,訴外人許銘耀於101年9月24日將系爭房屋登記於原告
27 名下,並於101年9月25日交付之。嗣後,被告楊國城隨即向
28 原告表示,希望原告可以將系爭房屋先借予渠等使用,原告
29 遂於101年9月26日之後將系爭房屋暫時交付予被告楊國城、
30 真玄堂無償使用。系爭房屋之1、2樓供被告真玄堂使用;系
31 爭不動產之3樓則供被告楊國城與被告侯如芬一同居住用,

01 合先敘明。

02 (二)此外，原告已於113年2月29日即委託律師發函表示終止與被
03 告間之使用借貸契約，並請被告真玄堂、楊國城於113年4月
04 5日前將系爭房屋騰空並返還予原告，逾期將依法訴追並請
05 求相當於租金之不當得利等語，此有113年2月29日豐逸字第
06 34號律師函可憑。基此，原告既已向渠等具體表明終止雙方
07 間之使用借貸契約，則原告進而請求渠等返還系爭房屋，自
08 屬有據。

09 (三)豈料，前開律師函於送達於被告真玄堂、楊國城後，至今仍
10 是置之不理，持續無權占有、使用系爭房屋而拒不搬遷，原
11 告甚為無奈，謹能依法提出本件訴訟。是以，被告真玄堂、
12 楊國城及侯如芬無權占用系爭房屋拒不返還，已令原告權益
13 嚴重受損，灼然至明，是原告當得按民法第767條第1項前段
14 所有物返還請求權之規定，請求渠等遷讓騰空返還之。

15 (四)系爭房屋坐落於新北市鶯歌區中正北路之地段，此為桃園市
16 與新北市之交接處，並緊鄰鶯歌區重要幹道，周邊經濟繁
17 榮、交通便捷，生活機能完善良好，暨參酌位於同址194巷1
18 弄17號之建物，內政部實價登錄之租金金額為每月16,000
19 元，是被告無權占用系爭土地上之房屋居住使用之經濟價值
20 等情狀，認其所受相當於租金之利益，以系爭土地公告地價
21 年息10%計算，應屬允當。此外，新北市○○區○○○○段
22 ○000地號土地之申報地價為每平方公尺3,760元；另同段第
23 30建號即門牌號碼：新北市○○區○○○路000巷0弄0號之
24 建物之課稅現值為243,000元，故本件原告得請求之相當於
25 租金之不當得利應為每月3,988元【計算式： $(3,760\text{元} \times 62.6$
26 $5\text{平方公尺} + 24\text{萬}3,000\text{元}) \times 10\% \times 1/12 = 3,988\text{元}$ 】。被告真
27 玄堂、楊國城及侯如芬無權占用系爭房屋，依社會通常之觀
28 念，其等當可獲得相當於租金之利益，原告等因而受有無法
29 使用系爭房屋之損害，是原告自得依民法第179條之規定，
30 向渠等請求自使用借貸契約終止之日起之翌日（113年4月6
31 日）起算至起訴狀繕本送達日止（原告僅暫以113年6月6日

01 為起訴狀送達日，待確認送達證明書後再為更正），相當於
02 租金之不當得利8,242元【計算式：3,988/30日*62日=8,242
03 元】；又起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日
04 止，被告真玄堂、楊國城及侯如芬應共同按月給付相當於租
05 金之不當得利3,988元予原告。

06 (五)為此，爰依民法第767條第1項前段，第470條及民法第179條
07 規定提起本訴，並聲明：如變更後聲明所示。

08 (六)對被告抗辯之陳述：

09 1.被告真玄堂具備當事人能力：

10 (1)按，「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能
11 力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。又該條項所謂非法
12 人之團體設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務
13 所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產，始足當之。」
14 此有最高法院64年臺上字第2461號判例可資參照。

15 (2)經查，本件被告真玄堂之全名為「中華北極玄天上帝道教會
16 真玄堂（別名真玄堂）」，係由該堂之多數信徒共同集資或
17 捐款雕刻堂內所供奉之多尊神像及購置堂內所需之相關設備
18 （參原證8），以祭祀供奉特定神明為其主要目的，並設有
19 管理人即主任委員「鍾銀祥」、「陳金田」等人，且以門牌
20 號碼：新北市○○區○○路000巷0弄0號之房屋（下稱系
21 爭不動產）之所在處所為渠等之信仰活動中心，更時常以
22 「中華北極玄天上帝道教會真玄堂管理委員會」之名義發函
23 召集全體委員開會或向信徒公告（參被證2真玄堂管委會玄
24 字第10004號函文、參原證9）。揆諸前揭判例意旨，被告真
25 玄堂核與民事訴訟法第40條第3項所稱之非法人團體相當，
26 自有當事人能力，被告抗辯其未經辦理寺廟登記，而無當事
27 人能力云云，尚無足取。

28 2.系爭房屋係由原告單獨出資購買而登記於原告名下，被告主
29 張系爭房屋係由堂內眾信徒合資購買，僅因原告出資比例較
30 高而登記於原告名下云云，均未見被告提出相關事證以實其
31 說，益徵被告答辯顯屬臨訟置辯之詞，要無可採：

01 (1)經查，被告抗辯系爭房屋係由信徒出資購買，僅因原告出資
02 比例較高而登記於原告名下（參被告出具之民事答辯狀內
03 （二）之內容）云云，此情應由被告就合資契約與借名登記
04 契約之存在、信眾出資用以購買系爭不動產之金流負起舉證
05 責任。

06 (2)再者，細究被告所呈100年9月17日第五屆第五次聯席會議紀
07 錄（參被證3），其中提案四、財務檢討提及：「由下任主
08 任委員張沛栩開設帳本，印鑑再由會計保管、以後堂裡支
09 出、收入皆由帳本出入以確立清楚運作」云云。惟查，原告
10 從未開設帳本交由被告真玄堂使用。況且，被告真玄堂既然
11 設有「會計」職司處理堂內帳務事宜，請被告真玄堂舉證原
12 告係交付何家銀行帳簿與印鑑章供被告真玄堂使用及舉證10
13 0年9月17日後，於原告擔任主任委員之期間，由上開帳簿所
14 收取之信徒收入或被告真玄堂之堂裡支出等相關簿籍憑證，
15 真玄堂之會計人員應會將每筆收入、支出記載憑證，請被告
16 提出相關佐證以實其說。

17 (3)準此，被告答辯有上述諸多未盡舉證之處，徒憑己見空泛指
18 摘，要無可採，懇請 鈞院明鑑。

19 (4)附帶補充，觀諸被告所呈被證2、被證3、被證4，其中參雜
20 諸多不實情事，原告對於「第五屆第四次聯席會議紀錄」、
21 「第五屆第五次聯席會議紀錄」、「第五屆第六次聯席會議
22 紀錄」、「101年第三次會議」等文書證據，均爭執其形式
23 真正，在被告先提出原本到庭查驗，均不得作為裁判之依
24 據。被證5「真玄堂樂捐建堂善信大德芳名」形式真正不爭
25 執了，但爭執實質的內容。

26 二、被告則均以下列陳詞置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。 2.
27 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

28 (一)「真玄堂」並非非法人團體，不具民事訴訟法上當事人適
29 格：

30 1.真玄堂前全銜為「中華北極玄天上帝道教會真玄堂」，惟於
31 原告起訴之時已脫離中華北極玄天上帝道教會，故現真玄堂

01 之全銜即為「真玄堂」。

02 2.有權利能力者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第1項定
03 有明文。原告所稱「真玄堂」並非社團法人或財團法人，亦
04 非任何登記宗教團體，不應具備當事人能力。

05 3.縱認真玄堂屬非法人團體(被告仍否認之)，惟非法人團體須
06 設有代表人或管理人，並有一定之目的及獨立之財產，然真
07 玄堂並不符合要件，詳述如下：

08 (1)真玄堂並無固定之對外代表人或管理人，縱祭祀等事務係由
09 被告楊國城、被告侯如芬帶領，惟非祭祀方面之事務，由證
10 人侯如芬之證詞「(問：宮裡面的事務都由誰負責?)都是管
11 理委員會在負責。」(詳113年11月20日言詞辯論筆錄第2頁
12 第17-19行)可知，並非由被告楊國城、被告侯如芬為對外
13 代表人或管理人。是以，真玄堂並無固定之對外代表人或管
14 理人，不符合非法人團體之要件。

15 (2)真玄堂並無聘僱會計人員、無獨立開設之帳戶、亦無設立獨
16 立之帳簿，由原告自承「從未開設帳本交由被告真玄堂使
17 用」(詳原告民事準備暨聲請調查證據狀第3頁)可證，原告
18 擔任主任委員期間，並前後未交接任何財務，真玄堂亦無獨
19 立帳簿、獨立之財產，即使為現任主任委員即陳金田，亦無
20 交接任何財務、亦未開設帳本交由真玄堂使用。被證3會議
21 紀錄之提案四，僅就真玄堂一直以來未有獨立財產與帳簿之
22 部分做財務檢討，惟至今仍未落實，故真玄堂無獨立之財
23 產，不符合非法人團體之要件。

24 (二)系爭房屋為信眾集合出資購買，僅借名登記原告名義，並非
25 原告主張之使用借貸關係，原告不得主張民法第470條返還
26 系爭房地：

27 1.借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
28 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
29 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
30 求，民法第470條第1項定有明文。

31 2.真玄堂信眾原於三重區設有宮壇，100年間因房東將收回房

01 屋，故奉神明旨示應尋覓購買房屋於新北市鶯歌區繼續經營
02 宮壇，計算估計購買房屋與整修施工之經費約需1000萬元，
03 除共同尋覓新址外，亦須開會討論資金來源，如何募款、管
04 理、運用(詳被證2)，此後信眾之會議，均於討論遷址與裝
05 潢等細節，並同時接受各信眾之捐款(詳被證3)。

06 3.證人暨被告侯如芬於101年9月25日系爭房屋買賣契約前，即
07 已在真玄堂擔任住持，此有被證2、被證3、被證4之會議出
08 席名單可證。系爭房屋為信眾集合出資購買，此由證人侯如
09 芬證詞「(問：你知道真玄堂現址的建物是誰出資購買?)當
10 初是我們大家一起出資購買，是由我跟原告張沛栩出談的。
11 (問：為何登記在原告名下?)當初錢不夠需要貸款，原告張
12 沛栩就說他的先生有意願要捐款，他們願意幫忙貸款，所以
13 就登記在原告張沛栩名下，原告張沛栩出了430萬元，佔了
14 大部分的款項。」(詳113年11月20日言詞辯論筆錄第2頁第
15 26行至第3頁第4行)及被證5之信眾捐獻功德榜可佐，系爭
16 房屋之實際所有權人並非原告，係由所有信眾集合出資購
17 買，僅借名登記於原告名下。系爭房地之使用管理係由所有
18 信眾共同為之，其房屋稅及地價稅，自購買時起至今，原告
19 均未繳納，均係由所有信眾出資繳納(被證6)，系爭房地之
20 水電瓦斯、電信費用，亦非由原告繳納，係由信眾出資繳納
21 (被證7)，更可證系爭房屋與原告之關係屬於借名登記。

22 4.縱如原告主張系爭房地之所有權屬於原告而由原告借予被告
23 楊國城使用(被告仍否認之)，惟原告明確知悉系爭房地借貸
24 之目的係作為宮廟使用(原告於原證4自承「遂先無償借貸予
25 真玄堂作為宮廟使用」)，而宮廟使用係以「延續香火、長
26 久使用」為其使用方法及目的，至今尚無「使用完畢」之情
27 事，縱本件未約定使用期限，惟現狀亦非「已使用完畢」之
28 情狀，未合於民法第470條之要件，原告不得為返還之請
29 求。

30 (三)系爭房屋為信眾集合出資購買，僅借名登記原告名義，原告
31 並非實質所有權人，原告不得主張民法第767條返還系爭房

01 地：

02 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
03 法第767條前段定有明文。其成立要件，須請求人為所有權
04 人、受請求人為無占有之正當權源。

05 2.系爭房地係由信眾集合出資購買，並借名登記原告名義，已
06 詳如上述，系爭房地之一、二樓係由集資之全體信眾共同使
07 用，原告非所有權人，被告非無權占有者，原告不得行使民
08 法第767條。

09 3.再者，被告楊國城、侯如芬雖現住於系爭房地之三樓，惟其
10 係基於集資之全體信眾(包含原告)同意被告楊國城、侯如芬
11 居住於系爭房地之三樓以服務宮廟全體信眾，非無權占有
12 者，不符合民法第767條無權占有之要件。退步言，縱認被
13 告等係經原告借予其使用，惟其使用目的(服務真玄堂宮廟
14 信眾)仍尚未使用完畢，其占有系爭房地三樓係基於借用之
15 法律關係，並非無權占有，原告主張民法第767條亦於法未
16 合。

17 三、法院之判斷：

18 原告主張之事實，業據其提出建物登記第一類謄本、不動產
19 買賣契約書、原告購屋交款記錄表、豐逸國際法律事務所11
20 3年2月29日豐逸字第34號律師函及郵件收件回執、內政部不
21 動產交易實價查詢服務網查詢、土地登記第一類謄本、新北
22 市政府捐稽徵處113年全期房屋稅繳納證明書、真玄堂內部
23 照片及真玄堂對外發函等件為證，被告則以前開情詞置辯。
24 是本件應審酌之爭點為：(一)系爭房屋是否為被告真玄堂所有
25 信眾集合出資購買，僅借原告名義登記？(二)原告本於民法第
26 767條第1項及第470條規定請求返還系爭不動產有無理由？
27 (三)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利，及其得請
28 求之金額為何？茲論述如下：

29 (一)系爭房屋為原告出資購買，並非被告真玄堂所有信眾集合出
30 資購買，而借原告名義登記

31 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民

01 事訴訟法第277條定有明文；又原告對於自己主張之事實已
02 盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之
03 主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉
04 證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事
05 實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲
06 否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第
07 483號判決要旨參照）。又稱「借名登記」者，謂當事人約
08 定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
09 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重
10 於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同
11 視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦
12 予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定
13 （最高法院98年度台上字第990號判決意旨參照）。當事人
14 間就特定物有無借名登記契約存在，應視有無一方將自己之
15 財產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允
16 就該財產為出名登記之約定，是出名人與借名者間應有借名
17 登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登
18 記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應
19 就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字
20 第1833號裁判意旨參照）。另不動產登記名義人即為不動產
21 之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義人非不動產
22 之實際所有權人，則為變態事實，是主張借名登記契約關係
23 存在者，自應就此事實負舉證責任（最高法院96年度台上字
24 第2329號判決意旨參照）。

25 2.經查，原告主張系爭房屋為其所有，被告則均以借名登記為
26 由抗辯如前所述，經原告聲請傳喚證人即負責系爭房屋買賣
27 及登記業務之地政士洪士揚於本院審理時證稱：「（法官
28 問：你知道本件買賣契約的總價金？）415萬元。（法官
29 問：你知道415萬元實際的出資人？）101年7月16日簽約金6
30 5萬元，其中訂金5萬元，60萬元支票（原告張沛栩個人名
31 義），101年7月26日稅單下來完稅款60萬元是由原告張沛栩

01 匯款，匯到賣方許先生的名下，101年9月25日尾款290萬169
02 2元，其中票據705000元，是原告張沛栩個人的支票，219萬
03 6692元，代償賣方銀行貸款，由買方銀行代償賣方銀行，是
04 由原告張沛栩向銀行貸款235萬元。以上都是原告張沛栩出
05 資。」、「（法官問：系爭買賣契約有誰在場，有無說購買
06 係爭房地的目的為何？）買賣簽約當時我有核對原告張沛栩
07 夫妻及賣方許先生的身分證，是否有其他人在場我不確定，
08 因為事隔12年了。當時曾明彥有跟我講說他買了系爭房屋暫
09 時用不到，會先借給真玄堂使用。」云云，益證系爭房屋之
10 買賣價金均係由原告全額出資購買，且由原告以自身名義辦
11 理貸款，而與被告所稱係信徒之資金無關，並無借名登記之
12 法律關係存在。

13 3.被告雖辯稱購屋資金是來自於信眾捐獻款項，原告因出資較
14 多，於100年6月25日開會時被選任為主任委員，又其出資較
15 多，故由原告為系爭房屋之登記名義人云云，然查，被告兼
16 證人侯如芬到庭證述：「（法官問：你知道真玄堂現址的建
17 物是誰出資購買？）當初是我們大家一起出資購買，是由我
18 跟原告張沛栩出談的。」、「（法官問：為何登記在原告名
19 下？）當初錢不夠需要貸款，原告張沛栩就說他的先生有意
20 願要捐款，他們願意幫忙貸款，所以就登記在原告張沛栩名
21 下，原告張沛栩出了430萬元，佔了大部分的款項。」等
22 語，而被告侯如芬同時身兼被告及證人身份，則其到庭以證
23 人身分所為證言已難期真實可言，且被告侯如芬亦證稱原告
24 出了430萬元，參酌系爭房屋買賣契約書，原告及配偶曾明
25 彥係以415萬元購買，則原告個人所為430萬已足以購買系爭
26 房屋，核與原告主張相符。另被告雖抗辯系爭房地之使用管
27 理係由所有信眾共同為之，其房屋稅及地價稅，自購買時起
28 至今，原告均未繳納，均係由所有信眾出資繳納，系爭房地
29 之水電瓦斯、電信費用，亦非由原告繳納，係由信眾出資繳
30 納云云，縱被告所辯屬實，揆諸前開說明，亦無法以此遽認
31 被告就系爭房屋有實質所有權，更難以推認兩造間就系爭房

01 屋存在借名登記之法律關係，是被告所辯，自不足採。

02 (二)原告本於民法第767條第1項及第470條規定，請求返還系爭
03 房屋有理由

04 查系爭房屋為原告出資購買，則原告自係系爭房屋所有權
05 人。而系爭房屋係原告無償借給被告真玄堂、楊國城及侯如
06 芬使用，按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限
07 者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第2項定有
08 明文。被告真玄堂、楊國城及侯如芬並未舉證明就系爭房屋
09 之使用借貸定有期限或依借貸目的而定有期限，自屬未定期
10 限之使用借貸關係，原告得隨時請求返還借用物。原告主張
11 其因有收回自用之必要，並已於113年2月29日即委託律師發
12 函表示終止與被告間之使用借貸契約，並請被告真玄堂與楊
13 國城於113年4月5日前將系爭房屋騰空並返還予原告，逾期
14 將依法訴追並請求相當於租金之不當得利乙節，有上開豐逸
15 國際法律事務所113年2月29日豐逸字第34號律師函附卷可
16 參，堪認兩造就系爭房屋之使用借貸關係業已終止。從而，
17 自前述借貸關係終止日起，被告真玄堂、楊國城及侯如芬均
18 不能以使用借貸關係主張占有使用系爭房屋。此外，被告真
19 玄堂、楊國城及侯如芬未再舉證證明其等有何合法占有使用
20 系爭房屋之法律權源，應認被告真玄堂、楊國城及侯如芬告
21 對系爭房屋均為無權占有。是原告本於民法第767條第1項及
22 第470條規定，訴請被告真玄堂、楊國城及侯如芬返還系爭
23 房屋，自屬有據。

24 (三)原告得否請求被告真玄堂、楊國城及侯如芬給付相當於租金
25 之不當得利，及其得請求之金額為何？

26 1.按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益。」，民法第179條亦定有明文。又無權占有他人之土
28 地，可能獲得相當於租金之利益，此為通常之觀念（最高法
29 院61年台上字第1695號判例要旨參照）。本件被告真玄堂、
30 楊國城及侯如芬未取得合法占有系爭房屋之權利，有如前
31 述，是以原告主張被告真玄堂、楊國城及侯如芬係無法律上

01 之原因受有使用系爭房屋之利益，致原告受相當於系爭房屋
02 租金之損失，得向被告真玄堂、楊國城及侯如芬請求相當於
03 租金之不當得利，即非無據。而城市地方之房屋租金及建築
04 房屋之基地租金，依土地法第97條第1項規定，以不超過土
05 地及其建築物申報價額年息10%為限，且依平均地權條例第
06 16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人
07 未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報
08 地價。另土地法第97條第1項之所謂年息10%為限，乃指租
09 金之最高限額而言，要無必須照申報價額年息10%計算之，
10 尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經
11 濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定
12 （最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

13 2. 本院審酌系爭房屋坐落於新北市鶯歌區中正北路之地段，此
14 為桃園市與新北市之交接處，並緊鄰鶯歌區重要幹道，周邊
15 經濟繁榮、交通便捷，生活機能完善良好，暨參酌位於同址
16 194巷1弄17號之建物，內政部實價登錄之租金金額為每月1
17 萬6,000元，業據原告陳明在卷，亦為被告所不爭，認本件
18 原告主張以土地申報地價年息10%為計算相當於租金之不當
19 得利之計算標準尚屬合理。又系爭土地之申報地價為每平方
20 公尺3,760元；另系爭房屋之課稅現值為243,000元，有原告
21 提出之土地登記第一類謄本、新北市政府捐稽徵處113年全
22 期房屋稅繳納證明書在卷可按，故本件原告得請求之相當於
23 租金之不當得利應為每月3,988元【計算式： $(3,760\text{元} \times 62.65\text{平方公尺} + 243,000\text{元} \times 10\% \times 1/12) = 3,988\text{元}$ 】，據此計算原
24 告請求自使用借貸契約終止之日起之翌日（113年4月6日）
25 起算至起訴狀繕本送達日（被告真玄堂起訴狀繕本送達日為
26 113年7月18日、被告楊國城起訴狀繕本送達日為113年7月4
27 日、被告侯如芬起訴狀繕本送達日為113年11月25日，原告
28 僅暫以113年6月6日為起訴狀送達日），相當於租金之不當
29 得利為8,242元【計算式： $3,988/30\text{日} \times 62\text{日} = 8,242\text{元}$ 】。是
30 原告請求被告真玄堂、楊國城及侯如芬應共同給付原告8,24
31

01 2元，及自起訴狀繕本送達翌日即被告真玄堂自113年7月19
02 日、被告楊國城自113年7月5日、被告侯如芬自113年11月26
03 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，共同按月給付原告3,
04 988元，應屬有據。

05 四、從而，原告依民法第470條、第767條第1項及第179條之規定
06 請求如主文第1至3項所示之內容，為有理由，應予准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
08 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

09 六、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰
10 依職權宣告假執行，原告就此陳明願供擔保聲請准予假執
11 行，僅係促使本院為上開職權發動，此應併予敘明。又被告
12 陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔
13 保金額准許之。

14 七、據上論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
15 項、第78條、第85條第1項、第389條第1項第3款、第392條
16 第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
19 法 官 呂安樂

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
25 書記官 魏賜琪