臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

111年度斗簡字第426號

原　　告　國軍退除役官兵輔導委員會彰化縣榮民服務處即吳桂馨之遺產管理人

000000000000000000

法定代理人　楊雨榮

訴訟代理人　鍾志明

被　　告　葉坤霖

　　夏嘉妤

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告葉坤霖、夏嘉妤應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○地號土地及土地上門牌號碼彰化縣○○鎮○○街○○○巷○號之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬零壹佰貳拾陸元，及自民國一一一年十二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。

被告應自民國一一一年十二月二十六日起至遷讓返還本判決主文第一項所示房地之日止，按月給付原告新臺幣柒佰肆拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中十分之九由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行，如被告以新臺幣肆萬伍仟參佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項到期部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告轄下管理之安養退除役官兵即被繼承人吳桂馨業經鈞院宣告於民國110年6月26日死亡，其所遺坐落門牌號碼為彰化縣○○鎮○路里○○街00巷0號之未辦理保存登

記之房屋(下稱系爭房屋)，依退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法之規定，應由原告為其遺產管理人，亦經本院111年司家催字第63號裁定原告為吳桂馨之遺產管理人；被告葉坤霖、夏嘉妤（下稱被告2人)非吳桂馨之繼承人，自107年6月26日起無正當權源占有使用系爭房屋迄今，爰依民法第767條第1項前段、不當得利法律關係，請求被告2人應將系爭房屋騰空返還原告，且應返還原告相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空並返還原告。㈡被告2人應給付原告新臺幣(下同)47,736元計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢並自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告918元。㈣前3項聲明，請准宣告得假執行。

二、被告2人均以：因吳桂馨於95年春節間向被告葉坤霖之母歐盈蘭借款40萬元未清償，借款時交付系爭房屋予被告2人居住使用作為清償對價，並將系爭房屋所占用之土地即彰化縣○○鎮○○段○○○段000000○0000000地號土地（重測後為中德段206、205地號)權狀交付被告2人持有，足證被告2人與吳桂馨間確有消費借貸之關係，如果是被告2人無權占用系爭房屋，為何多年來幫吳桂馨繳交地價稅及房屋稅費？吳桂馨交付系爭房屋予被告2人就是要被告2人使用管理等語，以為置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告上開主張，業據其提出本院110年度亡字第9號死亡宣告確定裁定、確定證明書、戶籍謄本、吳桂馨全國財產稅總歸戶財產查詢清單、104年度及110年度綜合所得稅各類所得資料清單、系爭房屋稅籍證明書、土地謄本、彰化縣田中地政事務所(下稱田中地政)地籍異動通知書、遺產管理登記、本院112年度彰簡字第156號判決書等件附卷可稽。為被告2人所不爭執，惟被告2人對於其等無權占有系爭房屋乙事嚴詞否認，並以上情答辯。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別事件情形之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之事實，如可分為特別要件事實與一般要件事實之具體個案時，其主張法律效果存在者，自應就其特別要件事實負舉證責任，始符上揭條文所定之趣旨；又原告就其主張清償之事實，所提出之證據，依經驗法則及論理法則，已足使法院形成確信時，即應由被告對該待證事實之相反事實提出證據反駁，以動搖法院原就待證事實所形成之確信，否則即應就事實真偽不明之狀態承擔此一不利益，方符合舉證責任分配之原則（最高法院101年度台上字第995號、99年度台上字第1633號判決意旨參照）。

㈢本件原告已就其擔任吳桂馨合法之遺產管理人，以上開彰化縣田中地政事務所(下稱田中地政)地籍異動通知書為證，且經本院111年度司家催字第63號裁定原告為吳桂馨之遺產管理人等情提出證明，且系爭房屋確屬吳桂馨所有，亦為兩造不爭執，則依上揭最高法院裁判意旨，自應由被告2人對於系爭房屋有正當權源舉證證明，而吳桂馨是否果真與被告2人間有消費借貸契約存在？當視上開消費借貸契約存在與否？如消費借貸契約果存在，法院繼而審查系爭房屋是否為吳桂馨交付被告2人占有使用作為借貸之擔保或清償之依據，方能確實認定被告2人對於系爭房屋管理使用是否為無權占用；被告2人於112年6月20日言詞辯論程序時，屢辯稱：原告應證明吳桂馨交付被告2人之土地權狀是被告2人拾獲或是去系爭房屋內私自拿取等情，由被告2人持有土地權狀及歷年幫吳桂馨繳納地價稅費可知，被告2人對於系爭房屋係有權占有，如果原告認定被告2人係無權占有，應由原告舉證證明等語。經查：民事事件之爭執，均有其舉證責任分配之準則，由審理之法官定舉證責任之分配，藉此分配原

則，究明當事人是善盡其舉證責任或舉證後仍有疵累，達到定紛止爭之目的。而民法第767條第1項前段所有物返還請求權，其構成要件有二：1.原告為系爭房屋所有權人（例如：未辦保存登記建物起造人、遺產管理人等）。2.被告無權占有。而原告已提出上開證據證明其為系爭房屋之管理人，否認被告僅持土地權狀表明係吳桂馨交付用作抵押借款乙情，其舉證責任已盡，轉而被告2人則應就其等有權占有系爭房屋等特別要件事實（即雙方有消費借貸契約，吳桂馨交付被告2人系爭房屋作抵)舉證證明，方符舉證責任之分配法則。而吳桂馨與被告2人、甚或被告葉坤霖之母歐盈蘭間並無消費借貸契約之事實，業經本院112年度彰簡字第156號判決認定在案，是被告上開所辯，委無足採。

㈣系爭房屋占用之土地坐落彰化縣○○鎮○○段○○○段000000○0000000地號土地，嗣於75年間重測後，並於75年8月16日辦畢地籍圖重測後之變更登記，此有土地謄本在卷可按，而被告辯稱：吳桂馨於95年春節期間才向歐盈蘭借貸40萬元，並交付土地權狀2張為擔保云云。而吳桂馨交付予被告2人之權狀，早於75年間重測後已因地段、地號均有所變更而作廢，另由地政事務所換發新權狀交付吳桂馨，此由被告辯稱代繳交地價稅單亦可辨明，則本來吳桂馨借錢欲用作擔保之土地權狀，應交付被告2人或歐盈蘭已換發20年之新權狀，被告2人繳交地價稅時應會發現土地地號均已變更，但未向失蹤前之吳桂馨要求將新權狀交付擔保，則被告2人所持之權狀是否為吳桂馨交付，誠有疑問。兼之，被告2人繳納地價稅等稅費，係為避免系爭房屋因未繳納地價稅而受行政機關追索，嚴重時甚至查封系爭房屋，被告2人均無法繼續居住之顧慮，而非善盡善良管理人之注意義務，其理自明。是被告上開所辯，本院不採。被告2人應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

㈤相當於租金之不當得利部分：

1.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

利益，民法第179條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可資參照）。原告主張被告2人於107年6月26日（吳桂馨失蹤日)起至起訴狀繕本送達翌日(即請求之日止，111年12月25日，計4年6個月)止無權占有系爭房屋應返還原告相當於租金之不當得利，請求租金期間比租金得請求5年時效期間為短，基於當事人處分權主義，應予准許。

2.復按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。次查：系爭土地位於彰化縣田中鎮復興路及中州路旁，交通尚屬便利之情，且附近商圈活躍，生活機能充足，認原告主張以系爭土地申報地價（111年申報地價為3,280元/平方公尺)年息8%計算土地相當於租金之不當得利，應屬適當；另系爭房屋租金以現值5,200元計算，應以現值10%計算系爭房屋相當於租金之不當得利。依此計算，原告主張被告2人應給付自107年6月26日起至111年12月25日止，相當於租金之不當得利數額總計為40,126元（計算式：【5200×10%＋3280×（22＋10）×8%】×4年6月＝40126，小數點下四捨五入)係屬有據，逾此範圍則屬無據。

3.又原告對被告2人之不當得利債權，並無確定期限，亦無約

定遲延利息之利率，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條之規定，是被告應於受原告催告時始負遲延責任。而原告對被告2人起訴狀繕本送達被告翌日即111年12月26日至清償日止，就所應給付相當於租金之不當得利金額，其應給付不當得利金額之按年息5%計算之遲延利息，均為有理由，應予准許。

4.被告2人應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，前已述及，而在被告2人自111年12月26日起至騰空返還系爭房屋之止，期間內應按月給付原告743元(計算式：【5200×10%÷12】＋【3280×(22＋10）×8%÷12】＝743），應予准許，逾此範圍之請求，亦屬無據。

㈥綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條之規定，請求被告1.騰空遷讓並返還系爭房屋。2.被告應給付原告40,126元及自111年12月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告應自111年12月26日起至騰空返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告743元，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，依兩造勝敗比例，其中十分之九由被告負擔，餘由原告負擔。

四、原告固請准宣告假執行，然本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，原告此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，本院爰依職權酌定相當擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失其宣告之依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　4　　日

北斗簡易庭　法　官　丁兆嘉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（彰化縣○○市○○○道0段0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　4　　日

書記官　蔡政軒