

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第830號

原告 張富郎

訴訟代理人 陳水聰律師

王舜信律師

複代理人 李錦臺律師

被告 張國樑

王素蘭

上二人共同

訴訟代理人 曾慶雲律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示暫編地號639(1)A部分(面積45.14平方公尺)之未辦保存登記建物及暫編地號639(2)B部分(面積9.32平方公尺)之地地上物遷讓返還予原告，並不得妨礙原告之使用。

二、被告應連帶給付原告新臺幣2,544元，及自民國113年8月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國113年8月24日起至返還聲明第一項所示未保存登記建物及地上物之日止，按月連帶給付原告新臺幣106元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔百分之87，餘由原告負擔。

六、本判決第一、二項於原告以新臺幣55萬848元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣165萬2,544元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣35元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按期分別以每月

01 新臺幣106元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

- 04 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
06 原告起訴時訴之聲明第1項原為：被告應將坐落於屏東縣○
07 ○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖一
08 所示未辦保存登記建物返還予原告。經屏東縣枋寮地政事務
09 所現場勘驗測量後，更正其訴之聲明第1項如主文第1項所示
10 （見本院卷第109頁）。原告所為，核屬補充或更正法律上
11 之陳述，並非訴之變更或追加，揆諸前開規定，應予准許。
- 12 二、原告主張：原告於40餘年前受家族同意，繼承取得原告父親
13 張喜順所遺系爭土地所有權應有部分，嗣又購買親族所有之
14 應有部分，現原告就系爭土地所有權應有部分為15分之7。
15 坐落於系爭土地上如附圖所示暫編地號639(1)A部分及暫編
16 地號639(2)B部分之地上物（下合稱系爭建物）為張喜順所
17 建，自張喜順亡故後，其全體繼承人均同意將張喜順所有系
18 爭土地所有權應有部分及系爭建物分配予原告，原告業將系
19 爭建物電表改為原告名字，平時作為農事倉庫使用。被告王
20 素蘭為原告二嫂，被告張國樑則為王素蘭之子，渠等對於系
21 爭土地與系爭建物並無任何持分或處分權限。詎料，被告竟
22 無端占有系爭建物並將其通行之出入門口上鎖，侵害原告之
23 財產權。為此，爰依民法第184條第1項前段、第185條及第1
24 79條之規定請求被告遷讓返還予系爭建物，及連帶給付起訴
25 前2年相當於租金之不當得利新臺幣（下同）24萬元，及按
26 月給付原告2萬元不當得利至返還系爭建物止等情，並聲
27 明：(一)如主文第1項。(二)被告應連帶給付原告24萬元，及自
28 起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利
29 率百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達最後一
30 位被告翌日起，至返還聲明第一項系爭建物之日止，按月連
31 帶給付原告2萬元。(四)原告願供擔保，請准為得予假執行之

01 宣告。

02 三、被告則以：系爭土地及同段638地號（下稱638土地）土地
03 上，原均蓋有未辦保存登記之房屋，且該2間房屋均由原告
04 之父、母(張喜順、張戴癸妹)所興建。而坐落638土地上之
05 房屋原係由被告張國樑之父張雙郎及訴外人張貴郎所共有，
06 嗣後張貴郎將其所有應有部分出售予原告，故坐落於638土
07 地上房屋之共有人為張雙郎及原告；另坐落639土地上之房
08 屋（即系爭建物）原由原告與張雙郎共有，應有部分均為2
09 分之1。嗣因原告向張貴郎購入坐落638土地上房屋之應有部
10 分，並重建供己居住，故原告及張雙郎之母張戴癸妹即作主
11 讓原告、張雙郎將渠2人所有房屋應有部分交換，故交換後
12 坐落638土地上之房屋由原告取得全部所有權，而系爭建物
13 由張雙郎取得全部所有權，嗣張雙郎過世，系爭房屋則由被
14 繼承取得等語為辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
15 駁回。(二)如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為
16 假執行。

17 四、兩造不爭執事項(見本院卷第83頁)：

18 (一)系爭建物所坐落之系爭土地，原告有所有權應有部分15分
19 之7，被告並無所有權。

20 (二)系爭建物現由被告占有使用中，但未居住。

21 (三)638土地原告原無所有權，後因拍賣取得所有權應有部分1
22 80分之52，被告張國樑有應有部分24分之1，被告王素蘭
23 並無所有權。

24 (四)系爭建物之台電電表登記於原告名下，電費亦由原告繳
25 納。

26 五、本院得心證之理由：

27 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張系爭建物為其
29 所有，業據其提出系爭土地登記謄本及系爭建物之電費繳費
30 憑證在卷足憑，且被告亦不爭執就系爭建物所坐落之系爭土
31 地並無所有權。況衡諸常情，倘原告非系爭建物之所有人，

01 應無向其親族購買系爭土地所有權應有部分，及將系爭建物
02 電表登記於其名下並繳納電費之理。基此，勘認原告主張其
03 父亡故後，全體繼承人均同意將其父所有系爭土地所有權應
04 有部分及系爭建物分配予原告之事實，尚可採信。

05 (二)被告辯稱原告及張雙郎之母張戴癸妹作主讓原告與張雙郎2
06 人所有房屋應有部分互易交換，由張雙郎取得系爭建物所有
07 權等語，惟為原告所否認，雖證人即原告之兄嫂羅遠妹到場
08 證稱：「【問：你的意思是說，編號1（即坐落638土地上之
09 2層樓房屋）的新蓋房子原本是張雙郎、張貴郎所有，編號2
10 （即系爭建物）的房子原本是張富郎的，後來婆婆叫張雙郎
11 跟張富郎交換，所以編號1的房子變成張富郎、張貴郎所
12 有，編號2的房子變成張雙郎所有，是否如此？】是，但他
13 們交換後沒有去登記。【問：你是否記得婆婆在講這件事
14 時，當時有何人在場？】我沒有在場，我只知道他們兄弟在
15 講。【問：你稱你婆婆有跟張富郎他們兄弟說，編號1房子
16 跟編號2的房子交換，這個你是聽何人說的？】我聽我婆婆
17 說的。【問：你婆婆這樣說，張富郎、張雙郎兩人有說同意
18 嗎？】有同意，有說要交換。【問：你如何知道？】張雙
19 郎、張富郎有講同意，但因為忙，沒有去登記」等語，足認
20 證人羅遠妹就張雙郎與原告間有無交換房屋之互易合意乙
21 事，純屬傳聞，尚不足採信。是本件在無原告與張雙郎間明
22 確交換房屋之互易證據下，實難僅憑證人羅遠妹證稱聽聞張
23 戴癸妹作主讓原告與張雙郎所有房屋應有部分作為交換云
24 云，即遽認原告與張雙郎間有換屋之互易合意，是被告所
25 辯，尚不足採信。

26 (三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
27 。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
28 應回復他方侵害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第
29 213條第1項定有明文。承前所述，原告為系爭建物之事實上
30 處分權人，被告無正當權源占有系爭建物，係故意不法侵害
31 原告之財產權，原告依上開規定，請求被告遷讓返還系爭建

01 物，並不得妨礙原告之使用，洵屬有據。

02 (四)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
04 179條前段、第181條但書分別設有明文。如前所述，原告為
05 系爭建物之事實上處分權人，被告占有系爭建物，無法律上
06 之原因而受利益，致原告受有相當於租金之損害，則原告依
07 不當得利法律關係，請求被告給付占有期間相當於租金之不
08 當得利及法定利息，自屬有據。

09 (五)復按城市地方房屋租金，以不超過土地及建物申報總價年息
10 百分之10為限，並為租用基地建築房屋所準用，土地法第97
11 條第1項、第105條分別定有明文。次按基地租金之數額，除
12 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
13 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
14 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百
15 分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參
16 照）。經查，系爭土地之申報地價為每平方公尺584元，有
17 系爭土地登記謄本可稽（見潮簡卷第59頁），而系爭建物年
18 代久遠現已無殘值。另本院審酌系爭土地位於屏東縣佳冬
19 鄉，附近商業活動不盛等情，經本院勘驗屬實（見本院卷第5
20 7頁），故認原告請求被告連帶給付占用系爭建物所獲相當於
21 租金之不當得利，以土地及建物總價年息百分之4計算為適
22 當。是以，原告請求被告連帶給付起訴前2年相當於租金之
23 不當得利2,544元【計算式：{申報地價584元×占用面積(4
24 5.14+9.32)平方公尺+建物現值0元}×週年利率4%÷12月×24
25 月=2,544元，元以下四捨五入】，暨自自起訴狀繕本送達
26 最後一位被告翌日起至返還系爭建物之日止，按月連帶給付
27 原告106元【計算式：{申報地價584元×占用面積(45.14+9.
28 32)平方公尺+建物現值0元}×週年利率4%÷12月=106元，
29 元以下四捨五入】，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
30 求，則無理由，應予駁回。

31 六、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項前段、第185條及

第179條規定，請求被告應將系爭建物騰空返還予原告，並連帶給付原告24萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日（即113年8月24日，113年8月13日寄存送達，經10日生效，見潮簡卷第37、39頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日（即113年8月24日）起至返還系爭建物之日止，按月連帶給付原告2萬元，於如主文第1至3項所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，於原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第二庭 法 官 簡光昌

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均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 115 年 8 月 3 日
書記官 李宛蓁