

臺灣屏東地方法院民事判決

115年度屏訴字第3號

原告 陳力獅

被告 王聖哲

訴訟代理人 吳澄潔律師

張錦昌律師

被告 王陳美玉

追加被告 王崇鎰

王錦霞

王聖明

王麗美

王麗華

王芊又

王柔蘋

王躍璇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰應將坐落屏東縣○○市○○段000 地號土地及其上同段00建號即門牌號碼屏東縣○○市○○路000○0號房屋騰空遷讓，並將上開土地及房屋返還原告。

二、被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰應自民國113年8月23日起至騰空遷讓第一項房地之日止，按月給付原告新台幣（下同）2,718元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰共同負擔36%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項原告如預以354,500元為被告供擔保得假執行；第二項得假執行；第一項部分被告王聖哲、王陳美玉、

01 王崇鎰如共同預以1,063,420元供擔保得免為假執行；第二
02 項部分如預以每月2,718元供擔保，得免為假執行。

03 六、原告其餘假執行之聲請應予駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項但書第3款定有明文。

09 (一)本件原告起訴時，訴之聲明第1項原請求：「被告王聖哲應
10 將坐落門牌號碼屏東縣○○市○○路000○0號房屋騰空遷
11 讓，並將房屋返還原告」。嗣於114年1月13日行言詞辯論程
12 序時，追加被告及聲明為：1.被告王聖哲、王陳美玉、王崇
13 鎰應將坐落屏東縣○○市○○段000 地號土地及其上同段73
14 建號即門牌號碼屏東縣○○市○○路000○0號房屋（下合稱
15 系爭房地、如單獨提到土地與房屋時，各稱系爭土地、系爭
16 房屋）騰空遷讓，並將上開土地及房屋返還原告。2.被告王
17 聖哲、王陳美玉、王崇鎰應自民國113年8月23日起（原為11
18 3年9月1日起算，之後改為113年8月23日起算之）至騰空遷
19 讓第一項房地之日止，按月給付原告新台幣（下同）7,892
20 元。

21 (二)之後又就聲明1.與2.追加被告王錦霞共同為之；及追加被告
22 與追加聲明3.：被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、
23 王聖明、王麗美、王麗華、王芊又、王柔蘋、王躍璇應將未
24 為建物所有權第一次登記之建物（稅籍號碼為Z0000000000
25 0、下稱未保登建物）之納稅名義人變更為原告，參諸前揭
26 規定，應予准許，先予敘明。

27 二、原告於114年1月13日追加訴之聲明為：「1.被告三人應將系
28 爭房地遷讓返還原告。2.被告三人應自113年8月23日起至遷
29 讓上開房地之日止，按月給付原告7,892元。」，核本件原
30 告追加系爭土地部分價額為2,467,5000元，已超過50萬元，
31 也非民事訴訟法第427條第2項應適用簡易訴訟程序事件，被

01 告王聖哲不同意繼續適用簡易程序審理（本院卷一第118
02 頁），故本院依民事訴訟法第427條第5項規定裁定改用通常
03 訴訟程序，先為說明。

04 三、被告王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、王聖明、王麗美、王麗華
05 、王芊又、王柔蘋、王躍璇經受合法通知，無正當理由未於
06 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情
07 事，爰依原告聲請准由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：(一)系爭房地為原告受讓自與訴外人陳玟瑜間之債
10 權讓與契約書，陳玟瑜是來自訴外人王聖男與陳玟瑜間贈與
11 契約書所贈與標的，標的是：坐落屏東縣○○市○○段000
12 地號土地及地上建物同段00建號即門牌號碼屏東縣○○市○
13 ○路000 ○0 號房屋，系爭房地根據臺灣高等法院高雄分院
14 112年上更二字第5號民事判決（下稱系爭前案判決）認定原
15 告確有受讓該贈與標的為系爭房地，主文第2項：「命被告
16 王聖明、王麗美、王麗華、王聖哲與王芊又、王柔蘋、王躍
17 璇，應將如該判決附表所示房地之所有權移轉登記予被上訴
18 人」（即原告）。而原告已將系爭房地辦妥所有權移轉登
19 記，系爭房地現仍為被告王錦霞、被告王聖哲、王陳美玉、
20 王崇鎰等四人無權占有，所以依照所有物返還請求權請求上
21 開被告四人騰空遷讓並將上開土地跟房屋返還原告。

22 (二)原告是系爭房地所有權人，被告四人無權占用系爭房地，受
23 有相當租金之不當得利，依照土地法97條請求，詳細計算式
24 如本院卷一第51頁，即系爭土地公告現值每平方公尺為23,5
25 00元，公告地價5,200元，面積150平方公尺，原告是以系爭
26 房地二筆不動產價值為合計為947,000元，依據每年按年息1
27 0%計算之為94,700元，按月換算即是7,892元為請求計算依
28 據，故被告四人應自113 年8 月23日起至騰空遷讓上開房地
29 之日止，按月給付原告7,892元。

30 (三)依照本院卷一第261頁如螢光筆所示有該房屋（如本院卷一
31 第143頁），因被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、

01 王聖明、王麗美、王麗華、王芊又、王柔蘋、王躍璇為王聖
02 男之共同繼承人，故依據贈與契約請求上述被告等人應將該
03 未保稅登建物之稅籍名義人辦理納稅名義人變更為原告之名
04 義。

05 (四)並聲明：

06 1.被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞應將系爭房地騰空
07 遷讓，並將上開土地及房屋返還原告。

08 2.被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞應自民國113年8月
09 23日起至騰空遷讓第一項房地之日止，按月給付原告7,892
10 元。

11 3.被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、王聖明、王麗
12 美、王麗華、王芊又、王柔蘋、王躍璇應將未保登記建物
13 (稅籍號碼為Z00000000000)之納稅名義人變更為原告。

14 4.願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告方面

16 (一)王聖哲則以：陳玟瑜並未取得系爭房屋之使用權，而系爭前
17 案已經將請求返還房地部分駁回確定在案，理由是原告並未
18 取得使用權，故此部分請求為無理由；原告未受讓使用權，
19 請求給付不當得利亦屬無理由；系爭房屋現居住之人不包含
20 王錦霞，其已結婚，住居高雄市，僅其他被告3人住居該房
21 屋。而未保登建物不是王聖男所建，是被告購買自前手吳文
22 賀而取得事實上處分權，原告請求將納稅義務人名義為變更
23 為其名義並無理由；又系爭未保登建物之占有系爭土地部分
24 可能存在推定租賃關係，緣由是因該前手吳文賀於67年4月
25 間將所有土地與該房屋出售讓與王聖哲，故有推定租賃關係
26 存在等語置辯，並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回，
27 2.如受不利判決，願供擔保請宣告免為假執行。

28 (二)其餘被告王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、王聖明、王麗美、王
29 麗華、王芊又、王柔蘋、王躍璇並未於言詞辯論期日到場，
30 亦無提出書狀作何聲明或陳述以供本院審酌。

31 三、本院之判斷

01 (一)原告請求被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞4人遷讓
02 交還系爭房地，是否有理由？

03 1.系爭房地為原告受讓自與陳玟瑜間之債權讓與契約書，陳玟
04 瑜是基於王聖男與陳玟瑜間贈與契約書所贈與標的即：「坐
05 落屏東縣○○市○○段000 地號土地及地上建物同段00建號
06 即門牌號碼屏東縣○○市○○路000 ○0 號房屋」，系爭前
07 案判決認定原告確有受讓該贈與標的，判決主文第2項「命
08 被告王聖明、王麗美、王麗華、王聖哲與王芊又、王柔蘋、
09 王躍璇，應將如該判決附表所示房地之所有權移轉登記予被
10 上訴人（按：即原告）」等語，而該系爭前案判決已經確定
11 在案，且原告已將系爭房地辦妥所有權移轉登記，面積為土
12 地是150平方公尺，建物則是4層總面積為129.76平方公尺，
13 有土地所有權狀、建物所有權狀、土地登記謄本、建物登記
14 謄本、系爭前案判決、最高法院112年度台上字第1978號民
15 事判決在卷可稽（本院卷一第43、45、53、55、65至67頁、
16 215至226、227至229頁），復經本院調閱該民事卷審閱無
17 誤，而原告既然已經取得系爭房地所有權，原告在系爭前案
18 受駁回之原因是其並未受讓使用權，故該案雖駁回請求系爭
19 房地之請求，該案是基於贈與及債權讓與法律關係，核與本
20 案是基於民法物上請求權之請求權源並非同一之訴訟請求，
21 被告王聖哲自陳現住之人為王聖哲、王陳美玉、王崇鎰等3
22 人，其等並未舉證系爭前案判決確定之後，其等有何合法居
23 住權源，故原告訴請上述被告三人遷讓交還系爭房地，自屬
24 有據。

25 2.又使用系爭房地之人僅有被告3人，故原告訴請王聖哲、王
26 陳美玉、王崇鎰3人，及被告王錦霞應一起遷讓交還系爭房
27 地，關於被告王錦霞之此部分請求核屬無據，應予駁回。

28 (二)原告請求被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰及被告王錦霞等四
29 人自113年8月23日起至騰空遷讓上開房地之日止，按月給付
30 原告7,892元，其等無權占用系爭房地，受有相當租金不當
31 得利，故依照土地法97條請求，併為請求之（計算式如鈞院

卷51頁），有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條定有明文。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；另依同法第105條規定，上開規定於租用基地建築房屋亦準用之；且土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定地價。而依土地法第148條規定，土地所有權人依該法規定所申報之地價，為法定地價。

2.經查原告之系爭房屋基地位於系爭土地之上，系爭土地公告現值每平方公尺為23,500元，公告地價5,200元，面積150平方公尺，原告是以系爭房地二筆不動產價值為合計為947,000元，依據每年按年息10%計算之為94,700元，按月換算即是7,892元為請求計算依據，然查：系爭房屋現值為167,600元，有房屋稅籍證明可稽（見本院卷一第57頁），使用之基地一層面積加計騎樓面積共38.12平方公尺（一層24.26平方公尺＋騎樓13.86平方公尺），系爭基地113年1月之申報地價每平方公尺為4,160元，有土地登記謄本可稽（本院卷一第65頁），以使用面積38.12平方公尺乘以申報地價每平方公尺4,160元合計為158,579元，二筆不動產（系爭房屋及使用基地面積38.12平方公尺之範圍）之總額為326,179元，按年息10%計算之為36,618元，換算每月為2,718元，與原告計算方式有所差異，然原告之計算式中，面積高出使用範圍，故計算之方式顯然有所誤解。又此項租金之數額，除以房屋價值與基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮之程度，土地一般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，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。

3.承上，系爭房屋被告實際占用土地之面積為38.13平方公尺，113年度土地申報地價為每平方公尺4,160元，如以占用土地所使用面積申報總地價年息百分之10計算之一年為36,618元，換算成每月約在2,718元之數，斟酌上述房系爭地使

01 用居住所獲得不當得利計算之，原告請求每月按7,892元計
02 算之，實屬過高，應以2,718元計算每月不當得利為屬適當
03 而得准許；超過部分於法無據，應駁回之。

- 04 4.又使用系爭房地之人僅有被告3人，故計算獲得使用系爭房
05 地之不當得利之人，應以被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰3
06 人為限，被告王錦霞已婚住居高雄市，僅偶而返還娘家，並
07 無長期居住使用系爭房屋獲利之事實，故原告訴請王錦霞應
08 共同給付相當於租金之不當得利，王錦霞之此部分請求核屬
09 無據，應予駁回。又原告是從113年8月22日登記取得所有
10 權，有其土地所有權狀可參（見本院卷一第53、55頁），故
11 其請求被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰3人應自113年8月23
12 日起算至交還房地之日，按月共同給付2,718元予原告之不
13 當得利，核屬有據，應予准許之。

- 14 (三)原告請求被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、王聖
15 明、王麗美、王麗華、王芊又、王柔蘋、王躍璇應將未辦理
16 建物所有權第一次登記之未保登記建物（稅籍號碼為Z0000
17 0000000）之納稅名義人變更為原告之部分：

- 18 1.原告請求之未保登記物是如本院卷一第261 頁如螢光筆所示
19 房屋（如本院卷一第143頁房屋稅繳款書所示），因為被告
20 王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、王聖明、王麗美、王
21 麗華、王芊又、王柔蘋、王躍璇等人為王聖男之繼承人，故
22 依照贈與契約請求上述被告應將該稅籍房屋辦理納稅名義人
23 變更為原告所有名義，然根據系爭前案判決所認定原告受贈
24 與之範圍僅限於系爭房地，且由原告與陳玟瑜間之債權讓與
25 契約書（本院卷一第259頁）或王聖男與陳玟瑜之贈與契約書
26 （本院卷一第261頁）記載之標的均是「坐落屏東縣○○市
27 ○○段000 地號土地及地上建物同段00建號（門牌號碼屏東
28 縣○○市○○路000○0號」等語，記載面積為土地是150平
29 方公尺，建物則是4層總面積為129.76平方，而上述記載與
30 原告之土地登記謄本、建物登記謄本登記面積符合，而稅籍
31 設在門牌號碼屏東市○○路000○0號之房屋稅籍資料有二

號：Z00000000000及Z000000000000，（見本院卷一第141、143頁）有稅籍資料可佐證之，亦即系爭土地之上有二棟房屋，位於土地前半位置之系爭房屋為受贈與之標的，後半位置之未保登建物並不在前述二份契約受贈範圍至明。

2.再者，未保登記建物經本院勘驗現場，該屋乃位於系爭房屋之屋後範圍，未保登建物之現況如下：(1)該未保登建物必須經由前方之四層樓對外接到光復路。(2)該未保登建物前後沒有可以獨立的出入，左右兩側與他人建物相連接。(3)該建物有獨立的構造結構，目前要對外出入必須經由屋側的走廊走入前方的四層樓對外連接等情，有本院勘驗筆錄可稽（本院卷二第5至6頁），但其有獨立之衛浴設備、房間、及樓上房間，亦經本院勘驗無誤，故不宜遽以出入之受限即認定欠缺使用獨立性，其建築建造上及使用上均有其獨立性質，被告王聖哲爭執前揭未保登建物不在受贈契約贈與標的範圍及牽涉有推定租賃關係存在，原告因誤會請求變更納稅名義人為原告，核屬無據，此部分請求應予駁回。

3.關於未保登記建物是否構成無權占用系爭土地之不當得利，以該占用位置面積不明，原告也不願意付費測量之，且該位置是否成立推定租賃關係仍屬不明，但因原告本件請求是依據不當得利請求占用整筆土地之不當得利，該部分既屬不明，本院無從計算之，且是否構成亦屬不明，故該部分之不當得利請求，以原告僅以面積150平方公尺為計算之基準，本院無法據此為準許請求，故僅以聲明二之範圍計算核准如主文第2項所示，並此說明。

(四)綜上所述，原告依民法第767條請求被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰3人遷讓交還系爭房地；及依據民法第179條規定，請求被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰3人應自113年8月23日起算至交還房地之日，按月共同給付原告2,718元之不當得利，核屬有據，應予准許；超過部分之請求，於法無據，應予駁回。另外原告依據贈與契約請求被告王聖哲、王陳美玉、王崇鎰、王錦霞、王聖明、王麗美、王麗華、王芊又、

01 王柔蘋、王躍璇應將未辦理建物所有權第一次登記之建物
02 （稅籍號碼為Z00000000000）之納稅名義人變更為原告之
03 部分，為無理由，應予駁回。

04 四、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，被
05 告王聖哲陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
06 行，乃互核其等聲請無不合，乃酌定相當擔保金額各准許
07 之。其餘被告王陳美玉、王崇鎰乃是依同法第392條第2項
08 規定，依職權宣告該被告2人如預供擔保後，得免為假執
09 行。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予
10 駁回。

11 五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
12 毋庸再予審酌，附此敘明。

13 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

15 民事庭 法 官 潘 快

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 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
19 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

22 書記官 張孝妃