

# 臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1734號

原告 鄭景文  
被告 徐光宏  
徐道生

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於114年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○段00號4樓（即新北市○○區○○段0000○號建物）房屋，以及車位（即共有部分新北市○○區○○段0000○0000○號）騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬壹仟柒佰玖拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰參拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌萬肆仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬壹仟柒佰玖拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事 實 及 理 由

### 壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴第2項聲明：請求訴訟期間之損害賠償（見本院卷第12頁）。嗣後於本院民國114年2月6日言詞辯論期日當庭更正補充為被告應給付原告新臺幣（下同）420,000元（見該言詞辯論筆錄第2頁）。核屬基於相同請求之基礎事實，依上開規定，應予准許。

### 貳、實體事項

01 一、原告主張：其於113年5月9日經由本院民事執行處拍賣取得  
02 門牌號碼：新北市○○區○○街○段00號4樓（即新北市○  
03 ○區○○段0000○號建物）房屋，以及位於其地下室1樓之  
04 平面車位（即共有部分新北市○○區○○段0000○0000○  
05 號，下稱系爭房屋（含車位）），並取得本院核發權利移轉  
06 證書。並已經完成系爭房屋所有權移轉登記。依據本院拍賣  
07 公告記載於112年12月26日現場執行時，債務人之父即被告  
08 徐光宏在場表示系爭房屋由其與被告徐道生居住，而系爭房  
09 屋為借名登記，被告徐光宏為實際所有權人，卻因此該拍賣  
10 條件記載不點交，為上揭借名登記或不點交，均不足作為被  
11 告拒絕交屋之理由。又系爭房屋依當地租金行情，每月租金  
12 為新臺幣（下同）35,000元，即為被告使用系爭房屋所受之  
13 利益。為此，原告依民法第767條第1項前段、第179條規  
14 定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及請求被告自113年6  
15 月18日起至114年6月17日，按月給付被告35,000元相當租金  
16 之不當得利，合計420,000元等語。並聲明：(一)被告應將門  
17 牌號碼新北市○○區○○街○段00號4樓（即新北市○○區  
18 ○○段0000○號建物）房屋，以及車位（即共有部分新北市  
19 ○○區○○段0000○0000○號）騰空遷讓返還予原告。(二)被  
20 告應給付原告420,000元。(三)原告願供擔保請准宣告假執  
21 行。

22 二、被告則以：被告徐光宏為訴外人徐道倫父親，將系爭房屋依  
23 借名登記關係，連同系爭房屋坐落土地及同段1023、1035、  
24 1040地號土地（下稱系爭土地）登記在訴外人徐道倫名下，  
25 嗣後因被告徐光宏有意清償原向徐道倫借款2,300,000元，  
26 並將系爭房屋、系爭土地取回另行登記於被告徐道生名下，  
27 被告2人與訴外人徐道倫就返還系爭房屋、土地一事簽立還  
28 款協議書，並約定俟被告2人完成交付票面金額2,000,000元  
29 銀行現金支票並由丙方即被告徐道生代償甲方即訴外人徐道  
30 倫就系爭房屋、土地之貸款餘額，訴外人徐道倫即有將系爭  
31 房屋土地過戶與被告徐道生之義務。然訴外人徐道倫無故拒

01 絕履行協議書內容，被告2人商量後，對訴外人徐道倫提起  
02 訴訟，之後訴外人徐道倫故意使系爭房屋土地遭法拍，並將  
03 拍賣餘款全數侵占入己，被告亦就此提起刑事告訴。而依據  
04 系爭房屋、土地拍賣公告已記載現有被告徐道生居住，並稱  
05 本件不動產為借名登記，伊為實際所有權人。是原告於投標  
06 之初已知悉上揭借名登記事實，原告既為惡意第三人，自不  
07 受善意保護，且拍賣公告亦記載本件房屋並不點交，亦為原  
08 告所明知，是原告提起本件訴訟自無理由。原告亦不得向被  
09 告請求一年租金，退步言，原告主張系爭房屋相當於租金之  
10 不當得利亦不應以市價每月35,000元計算租金，至少要打對  
11 折等情。基上，被告徐光宏本為借名登記借名人具有合法占  
12 有權源，原告之請求無理由，並聲明：1.原告之訴駁回。2.  
13 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 14 三、本院之判斷

15 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
16 民法第767條第1項前段定有明文。次按拍賣之不動產，買受  
17 人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動  
18 產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法  
19 第98條第1項定有明文。經查：

- 20 1.原告主張其於113年5月9日經由本院民事執行處拍賣取得系  
21 爭房屋及系爭土地，並取得本院核發權利移轉證書。並已經  
22 於113年6月18日完成系爭房屋所有權移轉登記等情，為被告  
23 所不爭執，並有原告提出之本院拍賣公告、不動產權利移轉  
24 證書、系爭房屋所有權狀及系爭土地所有權狀等在卷可按，  
25 堪信為真實。適足以認定原告已為系爭房屋，含地下1樓車  
26 位之所有權人。
- 27 2.又原告主張被告人現共同居住在系爭房屋等情，為被告所不  
28 否認，並有原告提出之執行履勘筆錄、拍賣公告等可按，堪  
29 信為真實。復參以被告所提出之協議書記載關於被告2人與  
30 訴外人徐道倫間之約定，足以認定被告2人係共有占有使用  
31 系爭房屋。而拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表示執行法院

01 於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人於取得所有權不  
02 得依法請求上訴人遷讓（最高法院70年台上字第19號判決意  
03 旨參照）。則系爭房屋及土地之拍賣公告上使用情形欄位雖  
04 記載：(一)本件不動產拍定後不點交。(三)112年12月26日現場  
05 執行時，第三人即債務人之父徐○宏在場表示建物由其及兒  
06 子徐○生居住，債務人未居住於此，...有位於地下1樓平面  
07 式停車位（無編號），...徐○宏於112年10月19日稱本件不  
08 動產為借名登記，伊為實際所有權等語，惟現在實際情形如  
09 何，仍請應買人自行查明注意等內容（見本院卷第117  
10 頁），然依上揭法律意旨拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表  
11 示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非表示原告取得  
12 系爭房屋所有權後，不得基於所有權人之地位請求被告遷讓  
13 系爭房屋，亦即被告亦不得以拍賣公告中記載不點交而對於  
14 原告主張為有權占有。

15 3.又按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，  
16 出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管  
17 理、使用、收益、處分借名財產之權利，此僅為出名人與借  
18 名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為  
19 該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三  
20 人，自屬有權處分。則被告雖抗辯：被告徐光宏為訴外人徐  
21 道倫父親，將系爭房屋依借名登記關係，連同系爭房屋坐落  
22 土地及同段1023、1035、1040地號土地（下稱系爭土地）登  
23 記在訴外人徐道倫名下，嗣後因被告徐光宏有意清償原向徐  
24 道倫借款2,300,000元，並將系爭房屋、系爭土地取回另行  
25 登記於被告徐道生名下，被告與訴外人徐道倫就返還系爭房  
26 屋、土地一事簽立還款協議書，並約定俟被告徐光宏完成交  
27 付票面金額2,000,000元銀行現金支票予訴外人龔瑜君保管  
28 並由丙方即被告徐道生代償甲方即訴外人徐道倫就系爭房  
29 屋、土地之貸款餘額，訴外人徐道倫即有將系爭房屋土地過  
30 戶與被告徐道生之義務等情，並提出還款協議書、另案被告  
31 徐道生與訴外人許道倫間履行契約事件之言詞辯論筆錄影本

01 及被告徐光宏對於訴外人許道倫之刑事告訴狀等為據，惟即  
02 使被告抗辯被告徐道生與訴外人徐道倫間就系爭房屋前有借  
03 名登記約定，此僅為其與訴外人徐道倫間之內部債權約定，  
04 效力不及於第三人，在借名登記法律關係未經終止，系爭房  
05 屋所有權尚未移轉登記回被告徐光宏或是依據協議書移轉登  
06 記至被告徐道生之前，系爭房屋仍屬訴外人徐道倫所有甚  
07 明。則於原告經由拍賣取得系爭房屋時，被告2人均非系爭  
08 房屋之所有權人，而被告所辯被告徐光宏與訴外人徐道倫間  
09 之就系爭房屋、系爭土地之借名登記契約僅有內部相對效  
10 力，並不生對抗原告之效力，被告並無法以該借名登記契約  
11 對原告主張有權占有。另被告抗辯：依據系爭房屋、土地拍  
12 賣公告已記載現有被告徐道生居住，並稱本件不動產為借名  
13 登記，伊為實際所有權人。是原告於投標之初已知悉上揭借  
14 名登記事實，原告既為惡意第三人，自不受善意保護，是原  
15 告提起本件訴訟自無理由云云，惟依上揭法律意旨，借名登  
16 記契約如係存在，僅有內部（即借名登記契約相對人間）相  
17 對效力，並不生對抗外部對於第三人即原告之效力，是即使  
18 原告在拍定取得系爭房屋所有權之前，已由拍賣公告等記載  
19 知悉被告所抗辯之借名登記契約存在，對於原告已取得系爭  
20 房屋所有權登記並不生影響，而被告亦無法以之作為對原告  
21 為有權占有主張之依據。是被告等上揭所辯，尚難採為對被  
22 告有利之認定。

23 4. 綜上所述，原告為系爭房屋之所有權人，依被告之抗辯及舉  
24 證，並無法認定被告為有權占有，既然無法認定被告有占有  
25 之權，則原告依民法第767條第1項前段請求被告2人將系爭  
26 房屋騰空遷讓返還予原告，應認有理由。

27 (二) 被告構成不當得利，認定如下

28 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  
29 益，民法第179條定有明文。如無權占有他人之房屋，占有  
30 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法  
31 院97年度台上字第294號判決意旨參照）。又城市地方房屋

01 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，  
02 土地法第97條1項定有明文。該條文之立法意旨為城市房屋  
03 供不應求，為防止房屋所權人乘機哄抬租金，造成居住問  
04 題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強  
05 制減定之，以保護承租人。是基地租金之數額，除以基地申  
06 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程  
07 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地  
08 租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高  
09 額。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，即  
10 土地所有人依土地法相關規定所申報之地價，建築物價額則  
11 依該管縣市地政機關估定之價額，此觀土地法施行法第25  
12 條、土地法第148條規定自明。

13 2. 經查，被告等人並無法律上原因，竟於原告等人取得系爭不  
14 動產所有權後，仍持續居住於系爭房屋所獲利益，使原告  
15 受有無法使用系爭房屋之損害，業如前述，自仍構成不當得  
16 利，是原告向被告等依民法第179條規定，請求相當於租金  
17 之不當得利，應屬可採。

18 3. 原告主張又系爭房屋依當地租金行情，每月租金為35,000  
19 元，雖提出591租屋網之租屋資訊為據，為被告抗辯該金額  
20 過高，是本院既然兩造對於相當於租金之不當得利之數額認  
21 定有所爭執，而系爭房屋被告現作為住宅使用，自應依土地  
22 法相關規定，酌定系爭房屋之相當於租金之不當得利數額。  
23 查系爭房屋鄰近捷運南港展覽館站，步行約10至15分鐘，附  
24 近有小學、市場等情，業據兩造所陳明，並有本院調取112  
25 年度司執字第72537號拍賣抵押物事件對於系爭房屋土地所  
26 為之估價報告，本院審酌上情，認以系爭房屋（建築物）及  
27 其坐落土地即同段1023、1035地號土地之申報地價年息8%計  
28 算為適當。而兩造同意關於系爭房屋建物之現值依據臺北市  
29 政府地政局建築價額試算之金額3,948,246元；而系爭房屋  
30 坐落土地之申報地價依113年度之每平方公尺公告地價之8  
31 0%（ $10900 \times 80\% = 8,720$ ）作為計算基準，此亦有有系爭土

01 地公告地價及公告現值資料、系爭土地登記資料可按（見本  
02 院114年3月20日言詞辯論筆錄第4、5頁）。

03 4.再按原告提起將來給付之訴，以有預為請求之必要，始得提  
04 起，民事訴訟法第246條定有明文；又請求將來給付之訴，  
05 以請求所據之權利義務關係已確定發生，僅請求履行之期限  
06 尚未屆至或條件尚未成就，有預為請求之必要，為其要件；  
07 而將來給付之訴雖可提前實現原告權利之時間，但亦可能增  
08 加被告嗣後救濟之困難及負擔，故原告就有預為請求之必要  
09 性負主張及舉證之責，法院應依具體個案情形，權衡兩造利  
10 益，判斷原告是否具有受權利保護之必要與實益。則本件原  
11 告起訴主張請求自其取得系爭房屋所有權登記之日起即113  
12 年6月18日起至114年6月17日為止，被告無權占用系爭房屋  
13 之相當於租金之不當得利，惟至本院言詞辯論終結之日即11  
14 4年3月20日以後，原告之請求為屬將來給付請求，原告並未  
15 釋明有何預先為請求之必要，是本院認為原告就自113年6月  
16 18日起至114年3月20日為止，應認有理由，屬於將來給付請  
17 求部分，則不應准許。

18 5.綜上，原告所得請求被告自113年6月18日起至114年3月20日  
19 為止，相當於租金之不當得利數額為251,791元【計算式：  
20 { (127.04+445.17) 坐落基地總面積×429/10000 (原告  
21 所有持分) ×8,720 (申報地價) +3,948,246 (建築物估定  
22 價額) ×276/365 (上揭期間占全年比例) ×0.08 (年息百分  
23 比) =251,791元 (元以下四捨五入) }】。原告就此範圍之  
24 請求，為有理由。至原告逾前揭部分之請求，即屬無據，應  
25 予駁回。

26 四、綜上所述，原告既為系爭不動產所有權人，被告等人無權占  
27 有系爭房屋（含地下1樓車位），從而，原告依民法第767  
28 條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋（含地下1樓車  
29 位）遷讓返還予原告，並對被告依民法第179條規定，請求  
30 被告應給付原告自113年6月18日起至114年3月20日止，相當  
31 於租金之不當得利251,791元，為有理由，應予准許。原告

01 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

02 五、本件判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執  
03 行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保  
04 金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所  
05 依據，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
07 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘  
08 明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

11 民事第一庭 法官 方鴻愷

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
15 命補正逕行駁回上訴。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

17 書記官 傅郁翔