臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

109年度新簡字第416號

原　　告　何紹安
000000000000000000
訴訟代理人　黃金華
被　　告　何宗衛
000000000000000000
000000000000000000
何秀琴
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為臺南市○○區○○里○○○○○○○○○號之房屋全部遷讓返還原告。

被告應自民國一百零九年十二月二十四日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹佰捌拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。原告起訴時訴之聲明第1項主張「被告何宗衛應將坐落臺南市○○區○○里○○○00○0號房屋全部遷讓返還原告，並賠償原告新臺幣(下同)180,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至遷讓房屋之日止，按月賠償3,000元，相當於租金之損失」。嗣以民國109年12月17日民事起訴更正狀追加何秀琴為被告，並變更訴之聲明第1項為「被

告何宗衛、何秀琴應將坐落臺南市○○區○○里○○○00○0號房屋全部遷讓返還原告，並連帶賠償原告180,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至遷讓房屋之日止，按月連帶賠償3,000元，相當於租金之損失」。原告所為訴之追加，係基於同一基礎事實，核與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，程序上應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告於98年2月17日經本院97年度執字第60146號強制執行程序拍得門牌號碼臺南市○○區○○里○○○00○0號未保存登記建物(下稱系爭房屋)。系爭房屋長期由被告無權占用，亦未支付租金，經原告於109年1月3日以臺南地方法院郵局存證號碼000011號之存證信函催告被告遷讓返還系爭房屋，被告皆置之不理。是請求被告遷讓返還系爭房屋。被告占用系爭房屋多年，以每月租金3,000元計算，又因依民法第126條明文租金請求權消滅時效為5年，是求被告給付近5年租金36,000元(計算式：3,000元×12月×5年=180,000元)。並請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月連帶給付3,000元相當於租金之損失。

(二)並聲明：

1.被告何宗衛、何秀琴應將坐落臺南市○○區○○里○○○00○0號房屋全部遷讓返還原告，並連帶賠償原告180,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至遷讓房屋之日止，按月連帶賠償3,000元，相當於租金之損失。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告之陳述：

(一)被告何秀琴：

1.坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地之承租權，為被告何秀琴於58年間由訴外人即何秀琴配偶王○○出資100,000元借予訴外人即被告父親何○○，由何○○以95,000元與第三人交易後取得承租權。上開土地承租權應屬被告何秀

琴，先予敘明。系爭542、548地號土地初期由何○○使用，何○○過世後，由訴外人即被告母親何林○○暫管，嗣訴外人即被告兄弟、原告父親何○○表示要在上開土地上暫放一座貨櫃屋，然迄今土地仍遭何○○暫用未歸還予被告何秀琴。何○○以曾花費1,000,000元向何林○○購買系爭542、548地號土地承租權為理由，拒絕歸還上開兩土地，然何林○○只是暫時保管系爭542、548地號土地，無權將土地借予他人，倘何○○欲購買系爭542、548地號土地承租權應向被告購買，而非何林○○，況何林○○金融帳戶內亦未見何○○宣稱之1,000,000元買賣價金，是何○○侵占系爭542、548地號土地甚明。另何○○遺有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，分歸由被告何宗衛與何○○、何林○○共有，而何○○利用何林○○母愛及不識字、不懂金融機構作業流程，稱欲向南化農會借款1,000,000元做生意，豈料，事後借款金額竟變成20,000,000元，且借款均匯入何○○帳戶，何○○再轉入家人、人頭帳戶名下，後因何○○未依約還款，致系爭540地號遭強制執行。何○○再與其配偶即訴外人黃金華利用將先前取得款項買回遭強制執行土地，損害被告何宗衛與何林○○之繼承人權利。何○○於母親何林○○生病、失智期間均未盡照顧責任，卻覬覦財產，而系爭房屋為被告等人祖厝，何○○以詐騙方式利用何林○○提供土地借款，再以強制執行方式取得祖產。系爭房屋既為被告祖厝，被告自有權居住占用，原告請求被告搬遷實無理由。

2.並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告何宗衛以：何○○請何林○○提供土地以便向南化農會貸款1,000,000元，何○○利用訴外人溫○○為人頭帳戶，且事後未依約還款，致系爭房屋遭強制執行，再由何○○之子即原告買回，何○○與他人串謀以欺詐、洗錢手法取得系爭房屋。且系爭房屋為被告祖先興建，被告原本即居住占用，原告請求被告搬遷實無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告依民法第767條請求被告遷讓返還房屋部分：

1.按未保存登記不動產之受讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，最高法院80年度台上字第2516號判決同此見解。再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。此為所有權之物上請求權，此於未保存建物嗣後繼受取得者，其權利雖非不動產所有權，然事實上處分權其性質實係為所有權權能之集合，對於該事實上處分權之保護，應同於不動產所有權之保護，是以上開民法第767條有關所有權保護之規定，本於同一之利益狀態，價值衡量，則於事實上處分權之情形，自亦應類推適用之。

2.查：

⑴原告主張於98年間經本院97年度執字第60146號強制執行程序取得系爭房屋事實上處分權，然迄今仍遭被告占用，經催告後仍未將房屋返還原告等情，並提出本院97年度執字第60146號不動產權利移轉證書、台南地方法院郵局存證號碼000011號存證信函等件為證，而被告就此部分事實未為爭執，綜合上開事證，堪信原告主張為真實。

⑵被告固以前詞為辯，然原告以系爭房屋所有人地位，請求占用人即被告遷讓返還房屋，與被告所述土地等情並無關聯，是何林○○所有土地是否如被告主張遭何○○詐騙供作何○○債務擔保等節，無從推翻原告之主張法律上之請求權依據，被告以此為辯，容有誤會，無足採認。另被告稱系爭房屋為祖厝，被告原本即居住占用云云，惟系爭房屋業經本院97年度執字第60146號強制執行程序由原告取得房屋事實上處分權，參酌上開說明，對於該事實上處分權之保護，應同於不動產所有權之保護，自原告取得系爭房屋事實上處分權起，被告即屬無權占用系爭房屋，倘被告認係有權占用系爭房屋，應就擁有系爭房屋所有權、取得事實上處分權或有其他占有權源等情為舉證，然被告僅

執斯語空言為辯，未提出有利於己證據供本院審酌，是其所辯，均無從憑採。

3.綜上，原告依本院97年度執字第60146號強制執行程序取得系爭房屋事實上處分權，揆諸上開說明，應類推適用民法第767條之規定，被告就有權占用系爭房屋一事，未提出證據佐之，則原告請求被告遷讓返還系爭房屋，核屬有據，應為可採。

(二)原告請求被告連帶賠償租金180,000元部分：

1.當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第153條第1項、第421條第1項分別明文規定。是租賃契約需出租人與承租人就出租人以物租與他方使用收益，及承租人支付租金之明示或默示意思表示一致時，方有成立租賃契約可能，倘當事人就租賃物、租金等租賃契約成立必要之點未有意思合致，則該當事人間不可謂有租賃關係存在，而租賃關係既不存在，即無請求給付租金之依據。

2.原告主張被告占用系爭房屋多年，以每月租金3,000元計算，並考量民法第126條租金請求權之5年短期消滅時效，請求被告連帶給付系爭房屋近5年租金180,000元云云。然被告乃無權占用系爭房屋，業如上述，兩造間無成立租賃契約之意思表示合致，揆諸上揭說明，兩造就系爭房既屋無成立租賃契約，則原告本於租賃關係請求被告連帶給付租金180,000元，核屬無據，無法准許。

(三)請求被告按月連帶賠償相當於租金損失3,000元部分：

1.拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項明文規定。又無任何權源而占有系爭房屋，為無權占有，係故意不法侵害原告就系爭房屋之所有權，造成原告受有損害，成立侵權行為；再依民法第185條第1項前段規定：「數人共同不法侵害他人之權利

者，連帶負損害賠償責任。」，民事上之共同侵權行為（狹義的共同侵權行為，即加害行為）與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因故意或過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之故意或過失行為，均為其所生損害共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，依前開規定，各行為人對於被害人應負全部損害之連帶賠償責任。

2.查：

⑴原告於本院97年度執字第60146號強制執行程序取得系爭房屋，並於98年間領得本院所發權利移轉證書，有本院98年2月24日南院龍97年度執簡字第60146號不動產權利移轉證書在卷可考(新簡字卷第19-21頁)，足認被告自98年間已屬無權占用系爭房屋，而被告現仍居住在系爭房屋內，業經被告當庭自認無訛，有本件109年12月23日言詞辯論筆錄在卷可稽(新簡字卷第86頁)，則被告仍無權占用系爭房屋，已侵害原告之所有權，構成共同侵權行為，且因被告之無權占有系爭房屋，致原告無法收益使用而受有相當於租金之損害，其有因果關係，是原告依民法共同侵權行為法則，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於租金之損害賠償，即屬有據。

⑵城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另就基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10%最高額。參此可知，法律上就房屋租金之範圍已有最高限額之規定，除當事人另有約定外，自應受上開法律條文規定限制，以定其租金、損害賠償或不當得利之最高限額。又舉重以明輕，非城市地方房屋之租賃市場較諸城市地方房屋之租賃市場尤不熱絡，其

租金當更無超出上開法律條文規定之理。

⑶系爭房屋位置非屬城市地方，依舉重明輕法理，仍應類推適用上開土地法規定；又系爭房屋坐落臺南市楠西區之山區內，地勢屬山坡地，交通不便，人煙稀少，附近僅有寺廟，無其他提供生活機能所需之商店、飲食店、郵局、銀行，或辦公機關，有臺南市政府地理資訊電子圖台、谷歌地圖等資料查詢結果附卷可參。本院審酌上情，認其租金應以系爭房屋申報總價之年息5%為適當。系爭房屋課稅現值為43,300元，有臺南市政府稅務局房屋稅籍資料查復表在卷可稽(新簡字卷第41頁)，則依系爭房屋之課稅現值43,300元即建築物申報總價額年息5%計算，被告每月應給付原告相當於租金之損害賠償額應為180元【計算式：43,300元×5%÷12月＝180元，小數點以下4捨5入】。另原告以109年12月17日民事起訴更正狀追加何秀琴為被告，並於該書狀載明繕本已逕送被告2人，有民事起訴更正狀在卷可考(新簡字卷第75-77頁)，惟原告未提出上開書狀送達被告之證明供本院審酌，是僅得以被告何秀琴首次參與本件言詞辯論之翌日即109年12月24日作為原告請求被告給付相當於租金損害之起算日。是原告請求被告應自109年12月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於租金之損害賠償180元，尚稱合理，為有理由，應予准許。逾前揭範圍之請求，為無理由，應予駁回。

(四)綜上，原告基於所有物返還請求權及侵權行為損害賠償請求權，訴請被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並應自109年12月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告180元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴

訟費用。民事訴訟法第79條及第85條第1項分別定有明文。原告之請求為一部有理由，一部分無理由，爰依上開規定判決兩造應負擔之訴訟費用比例如主文第4項所示。

五、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

七、據上論結，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85條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　26　　日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法　官　盧亨龍

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本），若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　徐毓羚