

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第80號

上訴人 洪能和  
訴訟代理人 繆昕翰律師  
被上訴人 洪侃佑  
周惠美

上二人  
訴訟代理人 高靖棠律師  
複代理人 蔡和宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年12月1日本院臺中簡易庭112年中簡字第2799號第一審簡易判決提起上訴，本院於113年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊二人為坐落臺中市○區○○○段0000○號房屋（即門牌號碼臺中市○區○○路0段000○0號，下稱系爭房屋）之所有權人，應有部分各為1/2，上訴人未經伊同意，自民國101年5月起無權占用系爭房屋居住使用，經催告其限期遷讓，均未獲置理，依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上訴人除去占用並返還系爭房屋，併請求上訴人給付已占用系爭房屋5年之相當於租金之不當得利各新臺幣（下同）11萬6800元，及自起訴狀送達翌日起至搬遷返還系爭房屋之日止，按月給付伊2人各1946元之相當於租金之不當得利。起訴聲明求為判決：(一)上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還於被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人2人各11萬6800元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自起訴狀送達翌日起至系爭房屋實際搬遷完畢之日止，按月於每月5日給付被上訴人2人各1946元，及自各期到期日起至清償日止按

01 週年利率5%計算之利息。

02 二、上訴人則以：上訴人居住之前，系爭房屋係由訴外人黃卓素  
03 梧及其配偶居住，其配偶死亡後，黃卓素梧出售予上訴人使  
04 用。系爭房屋及坐落土地為上訴人母親、大哥及二哥共同於  
05 73年間向黃卓素梧購買，登記給上訴人及四弟洪能芳作為居  
06 住使用。被上訴人周惠美為洪能芳之配偶，最初亦與上訴人  
07 共同居住於系爭房屋，知悉系爭房屋為上訴人與洪能芳共  
08 有，97年間周惠美與上訴人之子洪名男持文件找上訴人辦理  
09 過戶時，周惠美才會向上訴人表示，即使過戶予洪名男及上  
10 訴人另一子洪名源名下，均能讓上訴人繼續居住至終老，因  
11 洪名男當場未表示反對意見，故同意辦理所有權亦轉登記於  
12 洪名男及洪名源名下。直至本件訴訟調閱相關文件後，始知  
13 上訴人自始均未登記於系爭房屋之所有權人，即便上訴人非  
14 系爭房屋之所有權人，依法仍有權居住於系爭房屋。被上訴  
15 人二人當時因繼承洪能芳財產之原因，成為系爭房屋之實際  
16 所有權人及土地登記名義人，周惠美又為洪侃佑之法定代理  
17 人，有權管理其財產，因周惠美同意上訴人居住系爭房屋至  
18 終老，雙方成立使用借貸關係，上訴人有權占用系爭房屋為  
19 使用等語，資為抗辯。

20 三、原審審酌兩造攻擊及防禦方法院後，判決：(一)上訴人應自系  
21 爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還於被上訴人；(二)上訴人  
22 應給付被上訴人二人各9萬3440元，及自112年6月30日起至  
23 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)上訴人應自1  
24 12年6月30日起至遷讓第(一)項房屋完畢之日止，按月給付被  
25 上訴人二人各1557元，及每月到期日(即該月最後一日)起  
26 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並駁回被上  
27 訴人其餘之請求，上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，上訴  
28 聲明求為判決：(一)原判決不利上訴人後開部分廢棄，(二)上開  
29 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲  
30 明求為判決：上訴駁回。至於被上訴人就原審判決敗訴部  
31 分，未據上訴，此部分業已確定，不另贅述。

01 四、本件不爭執及爭執之事項：

02 (一)兩造不爭執之事項：

- 03 1. 系爭房屋之所有權人為被上訴人，應有部分各為1/2。
- 04 2. 上訴人自73年間起占用系爭房屋居住使用。
- 05 3. 被上訴人為系爭房屋坐落之土地即臺中市○區○○○段00○
- 06 000地號、00之000地號土地之共有人之一，上訴人之子洪名
- 07 男、洪名源亦為共有人之一。
- 08 4. 上訴人現並非系爭房屋及坐落土地之所有權人或共有人。
- 09 5. 上訴人於113年3月15日已因被上訴人聲請假執行，而遷出系
- 10 爭房屋。
- 11 6. 系爭房屋坐落位置附近鄰近○○○○○○○○及○○○、
- 12 臺中市○○○○○○等機關學校。
- 13 7. 系爭房屋於112年之課稅現值為46萬7200元。
- 14 8. 洪侃佑於100年12月間向訴外人廖大吉與張英品購買系爭房
- 15 屋，並於101年3月7日以房屋買賣為原因，登記取得系爭房
- 16 屋所有權，並於94年6月29日因繼承原因取得系爭房屋坐落
- 17 土地所有權之應有部分。

18 (二)兩造爭執之事項：

- 19 1. 上訴人使用系爭房屋是否為有權占用？被上訴人周惠美及洪
- 20 侃佑是否同意上訴人繼續居住使用系爭房屋至終老？
- 21 2. 被上訴人請求上訴人給付相當不當得利之租金有無理由？被
- 22 上訴人請求以系爭房屋課稅現值8%計算之損害金部分，是否
- 23 妥當？

24 五、得心證之理由：

- 25 (一)按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
- 26 其物有所有權存在之事實無爭執，則原告於被告無權占有之
- 27 事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之
- 28 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最
- 29 高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。又當事人主
- 30 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
- 31 第277條，定有明文。本件系爭房屋為被上訴人二人所共

01 有，上訴人自73年間起占用至今，為兩造所不爭執，則被上  
02 訴人訴請上訴人遷讓房屋及返還房屋，上訴人抗辯其係有權  
03 占用，自應就其占有係有正當權源乙節，負舉證之責。

04 (二)經查，證人洪能文即上訴人之大哥到庭證稱：系爭房屋是我  
05 和二弟洪能賢與我父親洪慈三人賺錢交給我母親洪許質，由  
06 洪許質出資買下，我聽聞左右鄰居及原屋主告訴我說，我母  
07 親將房子登記在三弟即上訴人及四弟洪能芳名下，但實際上  
08 我沒有看過所有權狀等語（見本審卷二第34頁），是依照洪  
09 能文所述，系爭房屋為其與洪能賢、洪慈出資，由母親洪許  
10 質向原屋主購買，其聽聞左鄰右舍及原屋主所述，洪許質於  
11 購買後將系爭房屋過戶予上訴人及洪能芳名下，但實際上是  
12 否有無辦理登記，其並不知悉。次查，系爭房屋於69年11月  
13 10日登記為廖大吉及張英品共有，應有部分各2分之1，廖大  
14 吉應有部分於100年12月26日出售予被上訴人洪侃佑及訴外  
15 人洪侃毅所有，張英品應有部分於101年3月7日出售予洪侃  
16 毅及洪侃佑，洪侃毅再於同年5月16日出售予周惠美，以上  
17 業經本院調閱系爭房屋之異動索引查核無誤（見本審卷一第  
18 183頁、第237頁至241頁）。是依照系爭房屋之登記過程，  
19 並非如上訴人所稱係由其母親向黃卓素梧購買，登記於上訴  
20 人及洪能芳名下，上訴人居住之前，該房屋即為廖大吉及張  
21 英品共有，直至100年以後，廖大吉及張英品始陸續出售其  
22 應有部分，最後由被上訴人分別取得該等應有部分，其間未  
23 曾登記於上訴人及洪能芳名下。是上訴人主張其母親購買  
24 後，即將所有權登記於其名下乙節，自難認為與事實相符。  
25 再者，洪能文又證稱：我買系爭房屋後幾年後有聽到與廖大  
26 吉發生糾紛，還有一個人住大甲，與我們買系爭房屋有糾紛  
27 等語（見本審卷二第56頁），足見上訴人母親購買後，系爭  
28 房屋與實際登記為所有權人之屋主間有發生糾紛事實存在，  
29 並非如上訴人主張均未就上訴人居住於系爭房屋爭執（見本  
30 審卷一第15頁），參照上訴人於其母親購買後一直居住於系  
31 爭房屋內，而事實上系爭房屋登記於廖大吉及張英品名下，

01 及洪能文證稱購買後幾年有產生糾紛等情，應可知其母親購  
02 買房屋後，關於房屋產權登記問題，並未獲得妥適完善之解  
03 決，則上訴人之母親既未因買賣而登記取得系爭房屋之所有  
04 權，則其得否據此取得系爭房屋之處分權，並得將產權轉讓  
05 予上訴人，或使上訴人取得系爭房屋使用權，即非無疑。上  
06 訴人主張其為系爭房屋之實際所有權人之一，依法得居住於  
07 系爭房屋內等語，自無可採。

08 (三)次查，系爭房屋既然未曾登記於上訴人名下，亦未曾登記於  
09 上訴人之子名下，自無連同土地登記時一併移轉於上訴人之  
10 子之情形可言。又廖大吉應有部分於100年12月26日出售予  
11 洪侃佑及洪侃毅所有，張英品應有部分於101年3月7日出售  
12 予洪侃毅及洪侃佑，洪侃毅所取得應有部分於同年5月16日  
13 出售予周惠美，已如前述，足見被上訴人二人係於100年以  
14 後始因買賣取得系爭建物之應有部分，且取得之原因並非因  
15 繼承之原因而取得，則上訴人於73年間居住之初，如何獲得  
16 周惠美之同意而得以居住至終老，顯屬可疑。又就被上訴人  
17 辦理系爭房屋登記過戶過程，本無須經上訴人之同意，則就  
18 周惠美如何允諾上訴人得以居住到終老，或於97年間向上訴  
19 人表示即便過戶給兒子，仍會同意上訴人持續居住到老等  
20 情，既為被上訴人否認，上訴人對此有利事實，未能具體舉  
21 證以實其說，此部分之主張，自難認為可信。是上訴人抗辯  
22 被上訴人二人當時因繼承原因，成為系爭房屋之實際所有權  
23 人及土地登記名義人，周惠美又為洪侃佑之法定代理人，有  
24 權管理其財產，因周惠美同意上訴人居住系爭房屋至終老，  
25 雙方成立使用借貸關係云云，均難採信。

26 (四)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定  
28 有明文，基上所述，上訴人對其占用系爭房屋有權占用乙  
29 節，既無法舉證，則被上訴人為系爭房屋之所有權人，對於  
30 無權占用之被上訴人自得請求遷讓返還。

31 (五)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，  
02 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  
03 年度台上字第1695號判決意旨可資參照。本件上訴人既係無  
04 權占有被上訴人所有之土地，揆諸前揭法律規定及最高法院  
05 之見解，自屬受有相當於租金之利益，並致被上訴人受有相  
06 同之損害，則被上訴人請求上訴人等返還所受相當於租金之  
07 不當得利，為屬有據。又土地法第97條第1項規定，城市地  
08 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  
09 之10為限。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第  
10 25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣  
11 地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第14  
12 8條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。經  
13 查：上訴人無權占用系爭房屋居住使用，無法律上原因而受  
14 利益，致被上訴人2人受損害，揆諸前揭規定及說明，自應  
15 返還被上訴人2人相當於租金之不當得利。參酌系爭房屋占  
16 用土地為同段00-000地號，建物層次為二樓，一層為30.12  
17 平方公尺，外加騎樓部分21平方公尺，合計占地為42.12平  
18 方公尺，二層部分為87.04平方公尺，相較之下，應以二樓  
19 占地最寬，故認為應以87.04平方公尺為土地占用面積為  
20 宜。兩造復不爭執而系爭房屋112年度房屋課稅現值為46萬7  
21 200元之事實，自非不得以該價額作為建物之估定價額。茲  
22 審酌系爭房屋之位置鄰近○○○○○○及○○○、臺中市○  
23 ○○○○○○○，○○路0段附近之商家林立，生活機能及  
24 交通堪稱便利；然系爭房屋之大門出入口則在與○○路交岔  
25 之○○街上，該路段多為住家，繁華程度與○○路0段仍屬  
26 有別，並且考量上訴人占用系爭房屋之目的係供居住使用，  
27 所獲得之經濟利益情況觀之，故認被上訴人各請求以年息百  
28 分之10計算之相當於租金之不當得利仍屬過高，應以年息百  
29 分之8計算為適當，是以此為計算，其金額應為4萬1569元  
30 【即(87.04平方公尺X申報地價6752元+467200元)X8%x1/2=4  
31 1569元，元以下四捨五入】，是被上訴人得請求上訴人應各

01 給付5年之相當於租金之不當得利金額應為20萬7845元

02 【(即 $41569 \times 5$ )=207845元】。另被上訴人請求上訴人各應  
03 自起訴狀繕本送達翌日(即112年6月30日)起,至遷讓返還  
04 系爭房屋完畢之日止,按月給付3464元(即 $41569/12=3464$   
05 元,以下四捨五入)之相當於租金之不當得利,亦屬有據。

06 (六)另按給付無確定期限者,債務人於債權人得請求給付時,經  
07 其催告而未為給付,自受催告時起,負遲延責任。其經債權  
08 人起訴而送達訴狀,或依督促程序送達支付命令,或為其他  
09 相類之行為者,與催告有同一之效力。遲延之債務,以支付  
10 金錢為標的者,債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
11 應付利息之債務,其利率未經約定,亦無法律可據者,週年  
12 利率為百分之五,民法第229條第2項、第233條第1項及第20  
13 3條定有明文,查被上訴人請求起訴前相當租金之不當得  
14 利,為無確定期限之債,被上訴人各請求上訴人自起訴狀繕  
15 本送達翌日(即112年6月30日,見原審卷第41頁)起,按週  
16 年利率百分之5計算之利息,為屬有據;至於被上訴人請求  
17 上訴人各給付起訴後按月給付法定遲延利息,由於上訴人請  
18 求每月起始計算日為當月之末日,則其按月請求各期之租  
19 金,應於當月末日之前一日為到期日,是上訴人各請求自當  
20 月最後一日起算之法定遲延利息,同屬有據。

21 六、綜上所述,本件被上訴人主張上訴人無權占用系爭房屋為可  
22 採,上訴人所辯均為無可取。從而,被上訴人依民法第767  
23 條第1項前段、中段、第179條等規定聲明請求:(一)上訴人應  
24 自系爭房屋遷出,並將系爭房屋騰空返還於被上訴人。(二)上  
25 訴人應給付被上訴人2人各20萬7485元,及自112年6月30日  
26 起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自11  
27 2年6月30日起至遷讓返還之日止,按月給付被上訴人2人各3  
28 464元,及自各期到期日起至清償日止按週年利率5%計算之  
29 利息,為有理由,其餘請求則為無理由。則原審判決所命給  
30 付,並未逾越上開範圍,是於該範圍所為之判決於法並無不  
31 合。上訴意旨指摘原判決不當,求予廢棄改判,雖原審判決

01 理由與本審判決之理由有所不同，但其結果並無二致，仍應  
02 予維持，是本件上訴為無理由，應予駁回其上訴。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
04 3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

06 民事第一庭 審判長法官 許石慶

07 法官 林金灶

08 法官 熊祥雲

09 本件不得上訴

10 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日

11 書記官 孫立文