

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2345號

原告 劉玉英
被告 周敏芳

兼上一人

訴訟代理人 陳雅菁

上二人共同

訴訟代理人 蔡昆宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告周敏芳、陳雅菁應自門牌號碼為臺中市○○區○○街○○○
號房屋騰空遷出並將房屋返還原告。

被告陳雅菁應給付原告新臺幣貳拾肆萬元即自民國一一三年五月
二十八日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

被告陳雅菁應自民國一一三年五月二十八日起至返還房屋之日
止，按月給付原告新臺幣肆仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項至第三項已到期發生債權得假執行；但被告如以新
臺幣貳拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國73年2月3日向其前手訴外人王福生
(已歿)以新臺幣(下同)32萬元購買門牌號碼為臺中市○○區
○○街000號之未辦理保存登記建物(原門牌：臺中縣○○鄉
○○路○○巷000號，下稱系爭建物)，該屋係政府興建安置
退伍軍人所興建，王福生先登記稅籍，後又將稅籍移轉登記
予原告，而原告後於桃園市置產，遂搬至桃園居住，而系爭
建物委由鄰居代為管理照料，原告因健康因素多年未至系爭

建物查看，近日回系爭建物處查看，竟發現系爭建物由被告周敏芳向被告陳雅菁以每月租金4,500元承租居住，嗣經原告向財政部國有財產署(下稱國產署)查證，被告陳雅菁係以每月1,414元向國產署承租系爭建物坐落之土地，然被告陳雅菁雖承租系爭建物坐落土地，仍無礙原告為系爭建物之合法事實上處分權人地位，被告陳雅菁無權占用系爭建物，而由被告周敏芳承租居住，自應由被告周敏芳遷讓返還系爭建物予原告，並由被告陳雅菁返還相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項、第184條、第179條等規定，請求被告周敏芳遷讓系爭建物，被告陳雅菁返還相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應共同將系爭建物騰空返還原告。(二)被告陳雅菁應給付原告324,000元及自起訴狀繕本送達翌日(即113年5月28日)起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告陳雅菁應自113年5月1日起至系爭建物騰空交還之日止，按月給付原告4,500元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告均以：

- (一)系爭建物係被告陳雅菁之祖父陳朝榮於77年3月13日向其前手訴外人宋正明購買，陳朝榮(已歿)晚年健康不佳，由被告陳雅菁照顧，在見證人及護理之家人員為證下，將系爭建物及坐落土地租賃權售予被告陳雅菁，且陳朝榮與被告陳雅菁均在承租國有土地時具結系爭房屋所屬。
- (二)系爭建物無辦理保存登記，不適用民法第767條第1項規定，而原告稱購買系爭建物近30餘年均未至系爭建物查看，違反誠信，應有權利失效原則適用；縱認原告為系爭建物所有權人，其請求權亦因15年不行使，使被告等2人取得拒絕返還權利。
- (三)原告持稅籍登記資料請求被告等2人遷讓系爭建物，而未辦理保存登記之房屋，所有權人應屬於出資興建之原始所有權人，納稅義務人並非等同於所有權人，自難憑原告持稅籍登記資料，即推定原告為系爭建物所有權人，而自陳朝榮至被告陳雅菁，已將系爭建物坐落之土地國產署租用逾35年，期

01 間均無人異議，自有使用系爭房屋權利，不容原告現請求被
02 告等2人遷讓房屋。

03 (四)均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
04 決，願供擔保請准免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 (一)兩造各自陳詞為系爭建物之事實上處分權人(非所有人，原
07 告為稅籍登記名義人)，且各自提出系爭建物買賣契約書、
08 門牌證明書為證(見本院卷第115頁至第123頁)。另被告陳雅
09 菁提出請求依職權向國產署承租系爭建物坐落之國有土地之
10 租賃契約書、切結書等件附卷可稽(見本院卷第67頁至第75
11 頁)。且系爭建物現確係由被告周敏芳向被告陳雅菁承租居
12 住其內及買賣契約書形式上真正等事實，為兩造所不爭執。
13 另被告陳雅菁於113年9月10日具狀答辯稱：系爭建物係其祖
14 父陳朝榮【出售】予伊，並經公證人在承租國有土地切結書
15 上用印乙情，未經被告陳雅菁提出購屋金流證明或照顧祖父
16 晚年之對價舉證以實其說，本院認被告陳雅菁僅繼承其祖父
17 之承租國有土地之權利，先予說明。

18 (二)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
19 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又未辦
20 理保存登記房屋之買受人，固取得該違章建築之事實上處分
21 權，惟依前開規定，該事實上處分權究與物權性質不同，自
22 無同法第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘
23 地；不當得利返還請求權與損害賠償請求權，法律上性質雖
24 有未同，但二者訴訟上所據之事實如屬同一，則原告起訴時
25 雖係基於侵權行為之法律關係，然在訴訟進行中於他造為時
26 效之抗辯，亦不妨再基於不當得利之請求權而為主張。上訴
27 人本於被上訴人無權占有系爭售票房之事實，先後主張侵權
28 行為與不當得利之法律關係，並非不合(最高法院103年度台
29 上字第2241號、同院80年度台上字第2690號判決意旨足資參
30 照)；又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
31 之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此

01 限，民事訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉
02 證責任分配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別
03 事件情形之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合理分配
04 於兩造負擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之事實，
05 如可分為特別要件事實與一般要件事實之具體個案時，其主
06 張法律效果存在者，自應就其特別要件事實負舉證責任，始
07 符上揭條文所定之趣旨（最高法院101年度台上字第995號判
08 決意旨參照）。

09 (三)本件被告辯稱：原告向王福生購買系爭建物後，竟然30餘年
10 未至系爭建物查看，與情理未符，現請求被告等2人遷讓房
11 屋，不但有違誠信(權利失效)，且以罹於請求權15年之時
12 效，被告等2人得拒絕遷讓云云。經查：原告曾主張其於73
13 年向王福生購買系爭建物，曾於92年間出租過幾個月，後因
14 罹患憂鬱症及癌症，身體健康情形不佳，以致於未至系爭建
15 物查看等情，亦據其提出健保資料為證(見本院卷第143頁至
16 第197頁)。雖然本院亦認原告長期居住桃園市，與台中往來
17 車程方便，但亦不足以推論原告認定系爭建物為自己之財
18 產，因長期不予查看，其法律效果會成為原告失去其事實上
19 處分權之主要原因，因法並無明文規定，原告必須定期察看
20 其財產有無受侵害或受侵占之義務，故本院認原告長期未查
21 看，尚不構成權利濫用、違反誠信原則。又民法第128條：

22 「消滅時效，自請求權可行使時起算…」之規定，原告請求
23 被告等2人遷讓系爭建物，當然應自請求權得行使時即知悉
24 (發現)系爭建物遭占用時起算，所以無論原告依不當得利或
25 侵權行為為其請求權基礎，均應自原告於113年3月間回到系
26 爭建物發現被告周敏芳承租居住開始計算其請求權時效(見
27 本院卷第45頁)，是被告上開答辯，委無足採。

28 (四)系爭房屋為59年間興建，房屋老舊年代久遠，且兩造所提系
29 爭房屋買賣契約書內之人事已非，本院依職權向臺中市政府
30 調取系爭建物之建築及使用執照，經臺中市政府都市發展局
31 於113年10月9日以中市都工字第1130231377號函回復本院，

01 系爭建物並無建築及使用執照等語(見本院卷第207頁)。本
02 院復依職權調取系爭建物房屋稅籍紀錄表等資料，經臺中市
03 政府地方稅務局大屯分局於113年9月2日以中市稅屯分字第1
04 133115419號函附系爭建物稅籍登記資料3張回復本院，其登
05 記表載明原告為所有權人(實係事實上處分權人)，有上開資
06 料在卷可憑(見本院卷第97頁至第103頁)。足證原告為唯一
07 系爭建物之稅籍登記名義人。

08 (五)次按稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍
09 登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記
10 房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋
11 稅原則上係向房屋所有人徵收(房屋稅條例第4條規定參
12 照)，且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由
13 變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事
14 實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅
15 義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該
16 未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存
17 登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之
18 一(臺灣高等法院臺中分院110年度台上字第528號判決意旨
19 足參)。不動產有其公示性、公信性、推定性及信賴登記適
20 法性等特性，以正法律交易安全，惟本件兩造對於系爭建物
21 均有事實上處分權各有所本，買賣契約亦均為形式上真正，
22 而系爭建物經本院極盡調查能事亦無其他相關資料證明為誰
23 所有，則揆諸上揭判決意旨，自應以原告為系爭建物之事實
24 上處分權人。本院固取得國產署關於系爭建物分別由陳朝
25 榮、被告陳雅菁對於承租國有土地而簽立之系爭房屋取得切
26 結書(見本院卷第71頁至第75頁)，然一方面上開切結書為國
27 產署留存之內部調查資料，一般人民無法輕易地調閱，欠缺
28 其公示性，另一方面，陳朝榮於77年11月16日承租國有地時
29 簽具之切結書內亦記明：系爭建物係由陳朝榮向陳蓀華購
30 買，房屋所有權(事實上處分權)確為其所有等語(見本院卷
31 第73頁)。則陳朝榮向國產署簽具切結書說明系爭建物由來

與被告陳雅菁提出陳朝榮係向宋正明購買之買賣契約迥不相同，本院自難認被告陳雅菁對於系爭建物為真正之事實上處分權人。是本院認原告為系爭建物之事實上處分權人。

(六)不當得利部分：

- 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。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決要旨參照）。第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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。另所謂城市地方，於相關法令及解釋中均無確定意義可循，依通常觀念，係指與鄉村相對之稱謂，且非必限於指行政區域上之市區。查系爭建物為1層老舊磚造建物（見本院補字卷第29頁），因系爭建物所坐落之地點位處臺中市太平區，接近該區中心區域，即屬土地法所稱之城市地方，且因被告周敏芳於102年間即向被告陳雅菁承租系爭建物，每月租金為4,000元，應低於該地房屋出租行情，惟依當事人處分權主義，原告既以被告周敏芳每月承租租金4,000元為相當於租金之不當得利計算基礎，本院亦無從置喙。本院斟酌系爭建物所使用之目的為供人居住使用，尚非作為營業使用，於59年間建築完成，房屋老舊漏水但應堪居住，生活機能尚稱便利，本院認為使用系爭土地及系爭建物所生相當於租金之不當得利，以每月4,000元為計算基礎，堪稱適當。
- 2.次查被告陳雅菁無權占有系爭建物，而受有取得系爭建物租金之不當得利，而依民法第126條：「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。」之規定，被告

01 陳雅菁應給付原告自108年5月28日至113年5月27日(起訴狀
02 繕本送達日)之5年相當於租金之不當得利共計240,000元即
03 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息。

05 3.被告應按月給付原告自113年5月28日起至返還系爭建物之日
06 止，相當於租金之不當得利：系爭建物現仍為被告2人占有
07 使用中(被告陳雅菁為間接占有，被告周敏芳為直接占有)，
08 原告請求被告陳雅菁在返還系爭建物予原告之日止，被告陳
09 雅菁按月應給付原告4,000元，逾此部分，則屬無據。

10 4.末按土地與房屋固為各別之不動產，各得單獨為交易之標
11 的，惟房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用
12 房屋必須使用該房屋之基地(最高法院108年度台上字第174
13 6號判決要旨參照)。查被告陳雅菁無權占有系爭建物，而
14 因系爭建物性質上不能與系爭土地分離而為單獨使用，必須
15 使用系爭土地作為基地，而系爭建物基地近5年為被告陳雅
16 菁向國產署承租系爭建物所占土地，則土地承租金亦應由上
17 開原告請求之不當得利部分扣除，惟被告陳雅菁並未提出抵
18 銷之抗辯，故土地承租金應由被告陳雅菁向原告另訴為之。

19 四、綜上所述，原告依不當得利規定之法律關係，請求如主文第
20 一項至第三項所示範圍內，為有理由，應予准許。原告逾此
21 範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，其中2/
22 3由被告負擔，餘由原告負擔。

23 五、本訴判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定
24 適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389
25 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392
26 條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為
27 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回已失
28 所依附，應併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
02 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉
03 以上正本係照原本作成。
04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
09 書記官 許靜茹