

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1194號

原告 吳明家

訴訟代理人 蔡文斌律師

林亭宇律師

林冠廷律師

許依涵律師

被告 許丞佑即一興米行

訴訟代理人 陳文忠律師

蔡青芬律師

被告 許伊齡

曾俊凱

福笙環保科技有限公司

兼 上 一 人

法定代理人 許棟樑

被告 吳宗明即百味青草茶專賣店

吳宗文

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告許棟樑、許丞佑即一興米行、許伊齡、曾俊凱、福笙環保科技有限公司應自門牌號碼臺南市○○區○○路○段○○○號房屋遷出，將上開房屋騰空交還原告，並自民國一百一十年九月三日起至遷出之日止，各按月給付原告新臺幣伍仟元。
- 二、被告吳宗明即百味青草茶專賣店應自門牌號碼臺南市○○區○○路○段○○○號房屋遷出，將上開房屋騰空交還原告，並自民國一百一十年九月三日起至遷出之日止，按月給付原告新臺幣壹萬貳仟元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告許棟樑、許丞佑即一興米行、許伊齡、曾俊凱、福笙環保科技有限公司、吳宗明即百味青草茶專賣店各負擔十分之一，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項部分，於原告以新臺幣肆拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾陸萬零捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)坐落臺南市○○區○○段00地號、17-1地號、24地號土地（下合稱系爭土地），及其上坐落同段151建號即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號、220號房屋（下各稱系爭218號、220號房屋，合稱系爭房屋），原為被告許丞佑即一興米行（下稱被告許丞佑）、訴外人許丞志所共有（權利範圍各2分之1）。原告於民國109年12月23日經本院109年司執源字第47733號強制執行拍賣程序（下稱系爭執行程序）拍定取得系爭土地及房屋之所有權，並於110年5月25日取得不動產權利移轉證書而成為系爭土地及房屋之所有權人。
- (二)惟系爭218號房屋一樓前方現由被告吳宗明即百味青草茶專賣店（下稱被告吳宗明）、吳宗文共同經營之「百味青草茶

01 專賣店」占有使用中，系爭218號房屋其餘部分及系爭220號
02 房屋現則由被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱及被告許
03 棟樑經營之福笙環保科技有限公司（下稱被告福笙公司）共
04 同占有使用中。原告於110年7月30日要求被告遷出，然被告
05 迄今均拒絕遷出；又系爭房屋位於商業區，被告因無權占用
06 系爭房屋而受有相當於租金之利益，導致原告受有損害，爰
07 依民法第767條第1項、民法第179條之規定請求被告遷讓返
08 還系爭房屋，並給付原告相當於租金之不當得利等語。

09 (三)並聲明：

- 10 1. 被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司，應自系
11 爭218號、220號房屋遷出，將上開房屋騰空交還原告，並自
12 起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至遷出之日止，各按
13 月給付原告新臺幣（下同）7,000元。
- 14 2. 被告吳宗明、吳宗文，應自系爭218號房屋一樓遷出，將房
15 屋騰空交還原告，並自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日
16 起至遷出之日止，按月給付原告20,000元。
- 17 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)被告許丞佑：被告許丞佑並未居住於系爭房屋內，被告許丞
20 佑所經營之一興米行僅使用到系爭220號房屋前半段，其餘
21 部分均未占用等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。如受不
22 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 (二)被告吳宗明：被告吳宗明是百味青草茶專賣店的經營人及負
24 責人，於104年至107年有和系爭218號房屋原所有權人即被
25 告許丞志簽立租賃契約，租期屆至後雖然沒有續訂租約，但
26 系爭218號房屋仍由被告吳宗明承租使用，並按時繳納租
27 金。嗣因系爭218號房屋前曾遭強制執行拍賣，被告吳宗明
28 遂委託其弟即被告吳宗文於109年2月1日與許丞志簽立新租
29 約，約定租期自109年2月1日起至113年12月31日止，租金每
30 月10,000元。上開租賃契約尚未到期，是被告吳宗明使用系
31 爭218號房屋為有權占有，希望可以於租期屆滿前繼續使用

01 系爭218號房屋等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。如受
02 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (三)被告吳宗文：被告吳宗文沒有占有使用系爭218號房屋，當
04 初只是幫被告吳宗明向許丞志簽訂租賃契約等語。併為答辯
05 聲明：原告之訴駁回。

06 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或
07 陳述。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告請求被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司
10 自系爭220號房屋遷出及請求被告吳宗明自系爭218號房屋遷
11 出，為有理由，其餘部分，則無理由：

12 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
13 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
14 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
15 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
16 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
17 法院17年上字第917號裁判意旨參照）。次按所有人對於無
18 權占有其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段
19 定有明文；又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人
20 對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
21 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
22 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
23 法院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。

24 2. 查系爭土地及系爭房屋原為被告許丞佑、訴外人許丞志所共
25 有（權利範圍各2分之1），嗣經原告於109年12月23日經系
26 爭執执行程序拍定取得所有權，並於110年5月25日取得不動產
27 權利移轉證書而成為系爭土地及系爭房屋之所有權人等情，
28 有原告提出之不動產權利移轉證書、系爭房屋登記謄本在卷
29 可稽（見本院卷第27-31頁），原告自110年5月25日起取得
30 系爭房屋所有權乙節，首堪認定。

31 3. 次查系爭220號房屋為一棟三層樓高房屋，呈現L形，相鄰之

01 系爭218號房屋則為一樓平房，兩棟建物相鄰，中段後方有
02 中庭相隔，並不互通，各有獨立出入口，系爭220號房屋後
03 方有增建，系爭218號房屋一樓外牆掛有「一興米店」招
04 牌，系爭220號房屋外牆掛有「福笙環保科技有限公司」、
05 「明福開發實業有限公司」、「一興米店」、「百味草青草
06 茶專賣」招牌，其餘內部使用現況詳如附表所示等情，業經
07 本院履勘現場屬實，且有本院履勘筆錄、現場平面圖、現場
08 照片等存卷可考（見本院卷第207-243頁），足認系爭218號
09 及220號房屋使用範圍各自獨立，系爭218號房屋單獨由被告
10 吳宗明作為經營「百味青草茶專賣店」使用，系爭220號房
11 屋則由原所有權人即被告許丞佑，與其親人即被告許棟樑及
12 所經營之被告福笙公司、被告許伊齡、曾俊凱共同占有使
13 用。原告固然主張被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、
14 福笙公司亦有使用到系爭218號房屋云云，然觀上開現場照
15 片關於房屋內部設置裝潢，可知經被告改裝系爭218號房屋
16 與系爭220號房屋之後，兩間房屋現已經無法互通使用，尚
17 難認原告此部分主張為可採。

18 4. 被告許丞佑雖抗辯其並未居住於系爭220號房屋內，且一興
19 米行僅使用到系爭220號房屋前半段，其餘部分均未占用云
20 云。惟由本院現場履勘之現場平面圖及現場照片觀之，系爭
21 220號房屋設計僅一樓及二樓後方有廁所，而廚房位於一樓
22 後方，且內部僅有一座樓梯及一個對外出入之門口，衡情上
23 開設備均為一般人日常生活使用房屋所必需，難以切割各自
24 獨立使用空間，是系爭220號房屋從構造上及使用上性能觀
25 察，不論是於一樓店面經營公司行號之被告許棟樑、福笙公
26 司、許丞佑，或居住於其內之被告許伊齡、曾俊凱，均應認
27 定共同使用系爭220號房屋，始為合理。被告許丞佑前開抗
28 辯，尚難憑採。

29 5. 被告吳宗明就占用系爭218號房屋之事實不爭執，然抗辯其
30 早於104年起即與原所有權人被告許丞志簽約承租系爭218號
31 房屋開店使用，109年2月1日其委託被告吳宗文與許丞志簽

立新租約，現租約尚未到期，其自有正當占用權利等語，並提出109年2月1日租賃契約書為憑（見本院卷第289-300頁）。經查：

①觀上開租賃契約書之記載，承租人為「吳宗文」，出租人記載為「許丞志」，租期為「自109年2月1日起至113年12月31日止」，租金為「每月10,000元」，而經本院對被告吳宗文就上開簽約情形為當事人訊問，其具結陳述：「系爭執行程序卷內吳宗文聲請狀所附104年1月10日租賃契約書是我本人簽的，那時候被告吳宗明不在，好像上北部，我代替我母親簽約，系爭218號房屋是被告吳宗明要租來給我母親顧店，後來現在是請人來顧店，我只幫吳宗明簽了這1份租賃契約書，109年2月1日租賃契約書不是我簽的，後續租約我就不清楚」等語（見本院卷第281-282頁），可見109年2月1日租賃契約書形式上並非真正，尚難為對被告吳宗文有利之認定。

②參以系爭執行程序中，被告吳宗文及訴外人許丞志曾分別於109年9月1日、109年10月8日具狀陳報於107年1月31日租約屆期後，雙方並未再簽立租約等情，有其二人陳報狀附於系爭執行程序卷內供考，綜上，堪認於原告取得系爭218號房屋所有權之時（110年5月25日），被告吳宗明、吳宗文與原所有權人許丞志間縱有租賃關係存在，亦早已因租約屆期而轉為未定期限租賃關係，此種未定期限之租賃契約，並無民法第425條買賣不破租賃規定之適用。是以，被告吳宗文抗辯有權占用系爭218號房屋等語，要非可採。

6. 至其餘被告許棟樑、福笙公司、許伊齡、曾俊凱等人已於相當時期受合法通知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，視同自認原告之主張，自堪信原告主張上開被告無權共同占用系爭220號房屋等情，要屬可信。

7. 此外，被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司、吳宗明並未再提出證據證明占用系爭房屋有何正當權源，原

01 告依民法第767條第1項規定，請求被告許棟樑、許丞佑、許
02 伊齡、曾俊凱、福笙公司將系爭220號房屋遷出、被告吳宗
03 明自系爭218號房屋遷出，將之返還原告等情，洵屬有據，
04 應予准許。

- 05 8. 原告雖另以被告吳宗文係系爭218號房屋租約之簽約人為
06 由，主張被告吳宗文亦有占有使用系爭218號房屋等語，惟
07 經被告吳宗文否認，應由原告就被告吳宗文確實有占用系爭
08 218號房屋之事實負舉證責任。原告雖以被告吳宗文簽立之1
09 04年1月10日租賃契約書為據，然該份租約書所載之租期已
10 於107年1月31日屆期，尚難認定被告吳宗文現仍繼續承租系
11 爭218號房屋，且依被告吳宗文前開當事人訊問時所陳述之
12 內容，可知其始終未曾實際占用系爭218號房屋，原告並未
13 再提出其他證據證明被告吳宗文占用系爭218號房屋，此部
14 分主張，則屬無據。

15 (二)原告請求被告自110年9月3日起至遷讓返還系爭房屋之日
16 止，各向被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司
17 請求按月給付5,000元，向被告吳宗明請求按月給付12,000
18 元為有理由，逾此範圍之部分，則屬無據：

- 19 1. 按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179條定有明文。又占有使用他人土地，可能
21 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台
22 上字第1695號裁判意旨參照）。次按此種不當得利返還請求
23 權，為債權，且為可分之金錢債權，各共有人得按其應有部
24 分請求返還所受利益（最高法院85年度台上字第2391號判決
25 意旨參照）。
- 26 2. 查原告為系爭房屋所有權人，被告許棟樑、許丞佑、許伊
27 齡、曾俊凱、福笙公司、吳宗明無權占用系爭房屋如附表所
28 範圍迄今，業經認定如前，上開被告無法律上之原因受有使
29 用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損
30 害，且上開被告所受利益與原告所受損害間具有直接之因果
31 關係，原告請求被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福

01 笙公司給付原告自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日（即
02 110年9月3日，見本院卷第121頁送達證書）起、請求被告吳
03 宗明自起訴狀繕本送達翌日（即110年9月3日，見本院卷第1
04 27頁送達證書）起，均至遷讓交還系爭房屋之日為止，按月
05 計算之相當於租金之不當得利，核屬有據。

06 3. 查系爭房屋為86年建造，屋齡約20幾年，位於臺南市安南
07 區，臨安和路五段，交通便利，市場學校及公共設施接近性
08 近，109年間估價金額為1,953,703元等情，有系爭房屋建物
09 登記謄本、本院勘驗筆錄及現場照片存卷可考（見本院卷第
10 31、207-243頁），並有系爭執行事件於拍賣系爭房屋時委
11 請估價師鑑價之109年6月25日估價報告書、地圖及照片附於
12 系爭執行卷內可佐。參以系爭218號房屋之前每月租金為12,
13 000元，系爭房屋並非單純做為住宅使用，而有大部分做為
14 商業使用，並無土地法第97條第1項租金之限制。本院斟酌
15 系爭房屋之附近環境、生活機能、屋齡及租金行情、被告各
16 自使用房屋之範圍及用途等一切情狀，認被告吳宗明就系爭
17 218號房屋按月給付12,000元相當於租金之不當得利，被告
18 許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司就系爭220號
19 房屋共同按月給付25,000元相當於租金之不當得利，尚稱適
20 當。原告逾此範圍之請求，尚難准許。

21 4. 又因被告許棟樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司共同
22 占用系爭220號房屋之部分為共同使用，無法明確區分各自
23 占有部分，故就其等占有部分之不當得利計算，應再以各5
24 分之1比例計算，始為相當。綜上，原告請求被告許棟樑、
25 許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司應自110年9月3日起至
26 遷讓返還系爭220號房屋之日止，按月各給付原告5,000元；
27 請求被告吳宗明自110年9月3日起至遷讓返還系爭218號房屋
28 之日止按月給付12,000元，為有理由，應予准許。原告逾此
29 範圍請求之部分，則屬無據，應予以駁回。

30 四、綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定，請求被告許棟
31 樑、許丞佑、許伊齡、曾俊凱、福笙公司遷讓返還系爭220

01 號房屋，復依不當得利之法則，請求自110年9月3日起至遷
02 讓系爭房屋之日止，各按月給付原告不當得利5,000元；及
03 請求被告吳宗明遷讓返還系爭218號房屋，及自110年9月3日
04 起至遷讓返還系爭218號房屋之日止按月給付12,000元，為
05 有理由，應予准許，至原告逾此部分請求，則無理由，應予
06 駁回。

07 五、本件原告勝訴部分，經原告及被告許丞佑、吳宗明均陳明願
08 供擔保請准為、免為假執行之宣告，核無不合，爰分別依照
09 聲請及職權酌定相當擔保金額准許之；就原告敗訴部分，其
10 假執行之聲請即失去依據，應一併駁回。

11 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法
12 及所提之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，
13 爰不一一論列，併此敘明。

14 七、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
15 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
16 負擔其支出之訴訟費用。共同訴訟人，按其人數，平均分擔
17 訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法
18 院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第79
19 條、第85條第1項分別定有明文。本院酌量原告之請求內
20 容、訟爭之起因及兩造勝敗比例，以及訴訟標的價額核定之
21 方式，定本件訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

22 八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

23 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日

24 民事第四庭 法官 許育菱

25 以上正本證明與原本無異。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 5 月 12 日

31 書記官 顏珊珊

01
02

附表：

編號	門牌號碼	樓層	內部使用現況	現占用人
1	臺南市○○區○ ○路○段000號	一樓	開設「百味青草茶專賣店」， 現營業中，內部放置營業器 具。	被告吳宗明
2.	臺南市○○區○ ○路○段000號	一樓前方	開設「一興米行」，現營業 中，店內放置米、營業器具。	被告許棟樑、 許丞佑即一興 米行、許伊 齡、曾俊凱、 福笙環保科技 有限公司
		一樓後方	由前往後依序為「福笙公司」 辦公室、中庭、廚房、後陽台	
		二樓	為兩間臥室、起居室、佛堂、 陽台。均放置日常生活用品， 有人居住使用之狀態。	
		三樓	露臺，堆放健身器材等雜物。	