

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1887號

原告 洋盛興業有限公司

法定代理人 陳雅萱

訴訟代理人 劉睿哲律師

被告 黃淑蘭

葉晉萍

葉湘媛

葉蕎安

法定代理人 陳秋萍

被告兼上一

被告之

法定代理人 葉晉豪

被告 陳意文

訴訟代理人 徐健光律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年9月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃淑蘭應將門牌號碼臺南市○○區○○里○○000號之房屋
全部騰空遷讓返還予原告，並自民國一〇九年十二月十七日起至
遷讓前揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹仟柒佰零伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃淑蘭負擔百分之四十一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾壹萬參仟陸佰陸拾柒元供擔保後，得
假執行；但被告黃淑蘭如以新臺幣參拾肆萬壹仟元為原告預供擔
保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
03 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，
04 民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。而該「請求之基
05 礎事實同一」之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造
06 防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加（最高法院
07 109年度台抗字第562號裁定意旨參照）。查本件原告起訴時
08 僅以被告黃淑蘭為請求之對象，訴之聲明為：1.被告黃淑蘭
09 應將門牌號碼臺南市○○區○○000號之房屋（下稱系爭167
10 號房屋）騰空遷讓返還予原告，並自民國109年12月17日起
11 至被告遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）10,0
12 00元；2.被告應將坐落臺南市○○區○○段00地號土地（下
13 稱系爭土地）上如臺南市佳里地政事務所110年11月10日土
14 地複丈圖即附圖所示，門牌號碼臺南市○○區○○000○0號
15 房屋（下稱系爭167之1號房屋）及其地基（下合稱系爭房屋
16 及基地）拆除，並將上開土地返還原告，並自109年12月17
17 日起至返還上開土地之日止，給付原告相當於租金之不當得
18 利（見本院110年度營補字第18號卷，下稱營補字卷，第15
19 頁）。嗣原告追加被告葉晉萍、被告葉湘媛、被告葉蕎安、
20 被告葉晉豪，以及被告陳意文，並變更聲明為：1.被告黃淑
21 蘭、被告葉晉萍、被告葉湘媛、被告葉蕎安、被告葉晉豪
22 （下稱被告黃淑蘭等5人）應將系爭167號房屋騰空遷讓返還
23 予原告，並自109年12月17日起至被告遷讓房屋之日止，按
24 月給付原告10,000元；2.(1)先位聲明：被告黃淑蘭應將面積
25 共61.37平方公尺之系爭房屋及地基拆除，並將上開土地返
26 還原告，並自109年12月17日起至返還上開土地之日止，按
27 月給付原告10,000元；(2)備位聲明：被告陳意文應將面積共
28 61.37平方公尺之系爭房屋及地基拆除，並將上開土地返還
29 原告，並自109年12月17日起至返還上開土地之日止，按月
30 給付原告10,000元（見本院卷第165至第167頁）。經核原告
31 上開訴之變更與追加，乃係基於確定「所請求返還之房屋目

前究竟由何人占有使用」、「所請求拆除之房屋的事實上處分權人目前究竟為何人」而為之，以求終局達成其訴訟目的，其變更、追加之訴與原訴之主要爭點共通，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連。是依上述規定和最高法院裁判之意旨，原告請求之基礎事實可認與原起訴同一，自應准許。

二、除被告陳意文之外，其餘被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於109年間經拍賣而取得坐落臺南市○○區○○段00○○○○00000000地號土地上建物即系爭167號房屋所有權。然被告黃淑蘭等5人至今仍居住在系爭167號房屋內，屬於無權占有，且享有相當於租金之利益，致使原告受有無從使用系爭167號房屋之損害，經原告多次請求搬離，卻未獲置理。爰依民法第767條第1項、民法第179條提起本件訴訟。

(二)原告另於109年間經拍賣而取得系爭土地所有權。而目前系爭土地上如附圖所示，部分為系爭167之1號房屋所占用，占用面積為61.37平方公尺。又系爭167之1號房屋為未經保存登記之建物，而被告黃淑蘭應為所有權人，則被告黃淑蘭無權占有系爭土地，受有相當於租金之利益而致使原告受損害，爰先位依民法第767條第1項、民法第179條，請求被告黃淑蘭拆除系爭167之1號房屋占用系爭土地之部分並返還系爭土地，同時給付相當於租金之不當得利。另被告黃淑蘭抗辯其並無系爭167之1號房屋之事實上處分權，系爭167之1號房屋已由訴外人即其兄黃彬德出售予被告陳意文等語，倘其所辯屬實，則被告陳意文目前即為系爭167之1號房屋的事實上處分權人而無權占有系爭土地，受有相當於租金之利益而致使原告受損害，爰備位同依民法第767條第1項、民法第17

01 9條，請求被告陳意文拆除系爭167之1號房屋占用系爭土地
02 之部分並返還系爭土地，同時給付相當於租金之不當得利等
03 語。

04 (三)並聲明：

05 1.被告黃淑蘭等5人應將系爭167號房屋騰空遷讓返還原告，
06 並自109年12月17日起至遷讓系爭167號房屋之日止，
07 按月給付原告10,000元。

08 2.(1)先位聲明：被告黃淑蘭應將坐落系爭土地上如附圖所示
09 面積共61.37平方公尺之系爭房屋及基地拆除，並將系爭
10 土地受占用之部分返還原告，並自109年12月17日起至
11 返還系爭土地受占用之部分之日止，按月給付原告10,000
12 元；(2)備位聲明：被告陳意文應將坐落系爭土地上如附圖
13 所示斜線部分面積共61.37平方公尺之系爭房屋及基地拆
14 除，並將系爭土地受占用之部分返還原告，並自109年1
15 2月17日起至返還系爭土地受占用之部分之日止，按月給
16 付原告10,000元。

17 3.願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告方面：

19 (一)被告黃淑蘭未於言詞辯論期日到場，僅曾以書狀陳述略以：

20 1.系爭167號房屋目前僅有被告黃淑蘭1人居住，被告葉晉萍雖
21 然設籍於系爭167號房屋之地址，但實際上並未居住在此。
22 另被告葉湘媛、被告葉蕎安、被告葉晉豪現今均未設籍於系
23 爭167號房屋之地址，且實際上亦未居住在此。是原告請求
24 被告葉晉萍、被告葉湘媛、被告葉蕎安、被告葉晉豪遷離系
25 爭167號房屋並給付相當於租金之不當得利，並無理由。

26 2.系爭167之1號房屋為訴外人即被告黃淑蘭之父黃朱清所起
27 造，屬於未辦保存登記之建物，黃朱清過世後，由被告黃淑
28 蘭之兄黃彬德單獨繼承之。嗣黃彬德於108年4月15日將系爭
29 167之1號房屋出賣予被告陳意文，因此被告黃淑蘭對系爭16
30 7之1號房屋自始不具事實上處分權。是原告請求被告黃淑蘭
31 拆除167之1號房屋並返還系爭土地受占用之部分，亦無理由

01 等語，資為抗辯。

02 3.並聲明：原告之訴駁回。

03 (二)被告陳意文則以：被告陳意文於108年4月15日向黃彬德買受
04 系爭167之1號房屋時，系爭167之1號房屋及其所坐落之土
05 地，均為黃彬德所有，則系爭167之1號房屋雖然為未辦保存
06 登記之建物，但依然得以類推適用民法第425條之1，而成立
07 推定租賃關係。是被告陳意文自非無權占有系爭土地，從而
08 亦無不當得利可言等語。並聲明：1.原告之訴駁回；2.願供
09 擔保，請准宣告免為假執行。

10 (三)被告葉晉萍、被告葉湘媛、被告葉蕎安、被告葉晉豪則均未
11 於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

12 三、本院得心證之理由：

13 (一)原告經拍賣而於109年11月16日取得系爭167號房屋以及系爭
14 土地之所有權，被告黃淑蘭目前居住在系爭167號房屋內，
15 且系爭土地上另有部分為系爭167之1號房屋所占用，占用之
16 面積共計61.37平方公尺，而系爭167號房屋、系爭167之1號
17 房屋均為未經保存登記之建物等情，為被告所不爭執，並有
18 本院109年11月16日不動產權利移轉證書（稿）及民事執行
19 處南院武108司執助意字第2614號函（見本院卷第151至第15
20 5頁、營補字卷第25至29頁）、本院109年8月11日不動產拍
21 賣筆錄（拍定）及不動產附表（見營補字卷第113至116
22 頁）、系爭167號房屋稅籍證明書（見營補字卷第31頁）、
23 系爭土地之土地登記第一類謄本（見營補字卷第139頁）、
24 臺南市佳里地政事務所110年11月10日土地複丈圖即附圖
25 （見營補字卷第171頁）各1份附卷可佐。是此部分事實，堪
26 以採信。

27 (二)原告請求遷讓返還系爭167號房屋及給付不當得利之部分：

28 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
30 段與中段定有明文。復按依不當得利之法則請求返還不當得
31 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要

01 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
02 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
03 相當於租金之利益即為社會通常之觀念（最高法院61年台上
04 字第1695號判決意旨參照）。再按城市地方房屋之租金，以
05 不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第
06 97條第1項定有明文；又所謂年息10%為限，乃指租金之最
07 高限額，非均須按此計算，而應斟酌基地位置、工商繁榮程
08 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社
09 會感情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判
10 決意旨參照）

11 2.查原告經拍賣而於109年11月16日取得系爭167號房屋之所有
12 權，又目前被告黃淑蘭居住在系爭167號房屋內等情，業據
13 前述，復以被告黃淑蘭未能提出占用系爭167號房屋之合法
14 權源，則被告黃淑蘭自屬無權占用系爭167號房屋，原告依
15 民法第767條第1項前段、中段之規定，請求其遷離並騰空返
16 還系爭167號房屋，為有理由。

17 3.又被告黃淑蘭既有無權占用167號房屋之情事，致使身為系
18 爭167號房屋的所有人原告無從使用收益，被告黃淑蘭當屬
19 無法律上原因而受有利益，因而致使原告受有損害，則依前
20 揭最高法院判決之見解，原告自得向被告黃淑蘭請求相當於
21 租金之不當得利。又考量系爭167號房屋係位於臺南市將軍
22 區之城市地方，其構造為1層樓之磚石造、竹造、鋼鐵造建
23 物，係供住宅居住使用，又其緊鄰街道，周圍無嫌惡設施，
24 距離周邊公共設施距離尚近等情，有系爭167號房屋之現場
25 照片10張（見營補字卷第183至第201頁）、長興不動產估價
26 師聯合事務所109年2月5日南估字第EN0000000-0號函暨附件
27 之不動產估價報告書1份（見營補字卷第71至第79頁）附卷
28 可考，再酌以系爭167號房屋之其他一切情形，認原告請求
29 被告給付相當於租金之不當得利之金額，應以系爭167號房
30 屋價值之年息6%計算為妥適。據此，再酌以原告係於第3次
31 拍賣時以341,000元得標取得系爭167號房屋乙節，有該投標

書及不動產拍賣筆錄附卷可查（見營補卷第115頁反面、第17頁），是原告所得請求被告黃淑蘭按月給付之相當於租金之不當得利金額應為1,705元（計算式： $341,000 \times 6\% \div 12 = 1,705$ ，小數點以下四捨五入），為有理由，逾此範圍，即乏所據。

4.又原告雖另請求被告葉晉萍、被告葉湘媛、被告葉蕎安、被告葉晉豪應將系爭167號房屋騰空遷讓返還予原告，並給付相當於租金之不當得利云云，然原告未能舉證證明被告葉晉萍、被告葉湘媛、被告葉蕎安、被告葉晉豪係居住於系爭167號房屋內乙節，且證人黃彬德於本院審理時證謂：現在主要是其妹妹即被告黃淑蘭住在系爭167號房屋，其妹妹的小孩有時候會回來，有時候其妹妹的小孩也會把自己的小孩（即被告黃淑蘭之孫子）留在那邊給其妹妹照顧，不過現在我妹妹的孫子現在已經沒有住在那裡等語（見本院卷第213、214頁），且經本院命員警訪查後，臺南市政府警察局學甲分局於11年10月27日以南市警學偵字第1100567090號函復本院謂：系爭167號房屋由被告黃淑蘭自用乙節（見營補卷第59頁），據此可知，目前實際僅有被告黃淑蘭居住於系爭167號房屋內，被告黃淑蘭的子女與孫子至多只是偶而回去探望被告黃淑蘭而已，是被告葉晉萍、被告葉湘媛、被告葉蕎安、被告葉晉豪既未居住於系爭167號房屋，原告請求其等應將系爭167號房屋騰空遷讓返還予原告，並給付相當於租金之不當得利，即屬無據。

(三)原告請求拆除系爭167之1號房屋而返還系爭土地及給付不當得利之部分：

1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促

01 進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避
02 免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人
03 合理之利益，為重要之考量。此法條雖以「所有權讓與」為
04 明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得
05 以事實上處分權讓與，依上開法條立法意旨，所謂「所有權
06 讓與」，應包括建物事實上處分權讓與之情形（最高法院10
07 9年度台上字第108號判決意旨參照）。

08 2.查證人黃彬德於本院審理時另證陳：系爭167之1號房屋是其
09 父親黃朱清出錢，由其祖父找人來蓋的，其父親蓋系爭167
10 之1號房屋的目的是為了作雜貨店使用，店名是馥裕商行，
11 而其父親過世後，房子的所有權人就變成其等語（見本院卷
12 第212、213頁）。復觀諸臺南縣政府93年3月2日府經商字第
13 0930301864號函，其中記載：「營利事業名稱：馥裕商
14 行」、「負責人/申請人姓名：黃朱清」、「營業所在地：
15 臺南縣○○鄉○○村○○000○○號」等情（見本院卷第65
16 頁），核與證人黃彬德前開證述內容相符。據上，黃彬德之
17 父黃朱清確為系爭167之1號房屋的起造人，且在黃朱清過世
18 後，系爭167之1號房屋此時係由黃彬得單獨所有。至於被告
19 黃淑蘭則自始非為系爭167之1號房屋的所有權人（或事實上
20 處分權人），原告復未舉證被告黃淑蘭係為系爭167之1號房
21 屋的所有權人（或事實上處分權人）而無權占有系爭土地之
22 情事。從而，原告先位請求被告黃淑蘭拆除系爭167之1號房
23 屋占用系爭土地之部分，並返還系爭土地，同時請求其給付
24 相當於租金之不當得利，均無理由。

25 3.次查系爭167之1號房屋雖有坐落於系爭土地內乙情，業如前
26 述，然系爭土地原為黃朱清所有，於黃朱清過世後，係由黃
27 彬德於107年9月7日單獨繼承取得所有權一事，亦有系爭土
28 地的地籍異動索引1份在卷可查（見營補字卷第141頁）。據
29 此可知，在原告拍賣取得系爭土地前，系爭167之1號房屋及
30 系爭土地均歸屬於黃彬德一人所有。再查黃彬德係於108年4
31 月15日將系爭167之1號房屋出賣予被告陳意文，被告陳意文

01 則因此取得167之1號房屋的事實上處分權等情，業據證人黃
02 彬德於本院審理時證述明確（見本院卷第212頁），並有108
03 年4月15日系爭167之1號房屋買賣契約書1份附卷足憑（見本
04 院卷第67至71頁）；又原告嗣於109年11月16日經拍賣而取
05 得系爭土地的所有權一事，業如前述；則此時黃彬德係將同
06 屬於自己所有的系爭土地及坐落系爭土地上之系爭167之1號
07 房屋之事實上處分權，先後讓與不同之人，依照前揭最高法
08 院判決之意旨，在此情形下，仍有民法第425條之1規定之適
09 用。綜上，本件既有民法第425條之1之適用，在被告陳意文
10 與原告之間即成立推定租賃關係。原告主張被告陳意文以系
11 爭167之1號房屋無權占有系爭土地，因此請求其拆除167之1
12 號房屋占用系爭土地之部分，並返還土地，尚無理由；又被
13 告陳意文既係有權占有系爭土地，則原告請求其給付相當於
14 租金之不當得利，亦無足採。

15 四、綜上所述，原告就系爭167號房屋部分，依民法第767條第1
16 項、第179條請求被告黃淑蘭應將系爭167號房屋騰空遷讓返
17 還予原告，並自109年12月17日起至遷讓系爭167號房屋之日
18 止，按月給付1,705元，為有理由，應予准許，逾此範圍之
19 請求，則無理由，應予駁回。就系爭167之1號房屋部分，原
20 告先備位請求被告黃淑蘭、被告陳意文將系爭房屋及基地拆
21 除，並返還系爭土地受占用之部分，以及自109年12月17日
22 起至返還系爭土地受占用之部分之日止，按月給付10,000
23 元，均為無理由，應予駁回。

24 五、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額及價額合計未逾500,
25 000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣
26 告假執行，原告聲請願供擔保宣告假執行，即無必要；又被
27 告黃淑蘭雖未聲請免為假執行，但本院仍依同法第392條第2
28 項規定，就其敗訴部分職權酌定相當之擔保金額准許之。至
29 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、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，民事訴訟法第79條定有明文。原告係一部勝訴、一部敗訴，本件訴訟費用爰依據本件勝敗結果，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

據上論結，本件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385條第1項前段、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
民事第二庭 法 官 王參和

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 17 日
書記官 沈佩霖