

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2710號

原告 陳張惠美
訴訟代理人 楊杰霖律師
被告 陳瑞斌

0000000000000000
訴訟代理人 朱曼瑄律師
李玲玲律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將原告所有門牌號碼臺南市○區○○路000巷0號房屋內，如附件現場照片紅框標示編號1至5、編號7、編號8、編號9櫃子內CD、影帶、編號10、編號14、編號16至18所示物品騰空，並將上開占用部分遷讓返還與原告。
- 二、被告應自民國114年8月7日起至騰空遷讓返還其占用第一項所示房屋部分之日止，按月給付原告新臺幣556元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之44，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項得假執行。但被告就第一項所命給付，如以新臺幣4萬元為原告預供擔保，就第二項所命給付，於各期給付屆至時，如按月各以新臺幣556元為原告預供擔保，各得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)坐落臺南市○區○○○段00000○號房屋（門牌號碼臺南市○區○○路000巷0號，下稱系爭房屋）原為訴外人即原告配偶陳振德所有，陳振德於民國114年1月20日，以配偶贈與為原因，將系爭房屋移轉登記予原告，系爭房屋之所有權人現為原告。被告為原告之長子，多年來將如附件現場照片編號

01 1至16所示之物品堆置於系爭房屋內，妨害原告對系爭房屋
02 之使用、收益及處分，原告自105年間起，即多次要求被告
03 騰空前開物品，惟被告均未置理，持續無權占有系爭房屋，
04 原告於113年底，再次要求被告騰空遷讓無果，遂於114年8
05 月6日寄發存證信函，要求被告騰空遷讓返還系爭房屋，被
06 告於114年8月7日收受，卻仍未獲置理，迄今仍無權占有系
07 爭房屋。另原告為維護系爭房屋之安全，業已將門鎖換新。

08 (二)爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭房
09 屋騰空遷讓返還原告，並依民法第179條規定，請求被告自1
10 14年8月7日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，參考同社區
11 租賃時價登錄資料之市場行情，按月給付相當於租金之不當
12 得利新臺幣（下同）2萬0,496元。並聲明：

13 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還與原告。

14 2.被告應自114年8月7日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
15 按月給付原告2萬0,496元。

16 3.願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告答辯：

18 (一)系爭房屋為陳振德所購買，為兩造之臺南老家。陳振德為音
19 樂老師，故欲培養小孩成為音樂家，被告出國留學前，一直
20 使用如附件現場照片編號1所示之大鋼琴練習，琴身迄今推
21 算有百年歷史，具有歷史意義。陳振德因被告在外求學辛
22 苦，且獲獎獎項均讓雙親用以栽培弟妹，故陳振德一直都表
23 示要將上開大鋼琴及獲獎獎杯等放置系爭房屋，並於其過世
24 後設立陳氏紀念博物館，原告亦知悉此情，系爭房屋小房間
25 門框上有「陳氏音樂資料及演奏室」之字樣，亦可佐證音樂
26 對陳家之重要性，及陳振德確實有意設立陳氏紀念博物館，
27 據此理念同意被告放置上開大鋼琴及獎品、獎項、獎盃、音
28 樂作品等相關資料，以將被告音樂上之成就展現在系爭房屋
29 內，而就系爭房屋有具使用目的之不定期使用借貸關係，此
30 部分係經陳振德明確允諾，被告實係受陳振德託付，將系爭
31 房屋作為專業資產保全與家族榮譽存放之空間。

01 (二)如附件現場照片編號6、編號9之櫃子本身（櫃子內之CD、影
02 帶為被告所有）、編號11至13、編號15之物品均非被告所
03 有，其餘物品已放置在系爭房屋內20餘年，縱認陳振德無明
04 示同意，從其未反對或異議，可知亦至少有默示同意被告使
05 用系爭房屋，原告為被告之母親，就系爭房屋內放置上開被
06 告物品一事一望即知，足認原告長期明知且客觀上承認被告
07 對於系爭房屋之使用權源。系爭房屋原登記於陳振德名下，
08 陳振德亦一直同意被告使用，原告於114年1月9日以通訊軟
09 體LINE傳送訊息告知被告要賣掉系爭房屋應急時，亦未告知
10 將以配偶贈與方式取得系爭房屋，顯見原告係知悉被告與陳
11 振德間有使用借貸關係，認系爭房屋若仍登記於陳振德名下
12 恐無法收回，始起意於114年1月間，先將系爭房屋過戶至原
13 告名下，欲藉此主張被告與陳振德間之使用借貸關係不拘束
14 原告，並據以提起本件訴訟，排除被告有權占有之權利，原
15 告所為已違反誠信原則，構成權利濫用。被告基於與陳振德
16 間具使用目的之使用借貸關係，占用系爭房屋部分面積，原
17 告應受其拘束，不能請求被告遷移及給付不當得利。

18 (三)原告自承已將系爭房屋門鎖換新，復未交付新鑰匙與被告，
19 被告根本無法進入，原告既已排除被告之使用，卻仍請求被
20 告給付相當於租金之不當得利，應無理由，且原告此舉造成
21 被告無法進入系爭房屋保養鋼琴，致鋼琴核心聲學結構因溼
22 度因素可能移位，導致價值逾1,000萬元之名琴嚴重受潮，
23 初估迄今所需維修費用高達160萬元，經技師評估，因零件
24 須自國外原廠進口，修復期預計逾1年，且該鋼琴目前結構
25 脆弱，強行搬動將造成二次毀滅性損害，故於進行損害鑑定
26 與復原完成前，有留置原地之必要。退步言之，若認被告受
27 有相當於租金之不當得利，就其計算方式亦應受土地法第97
28 條第1項之限制，而非以實價登錄所示之系爭房屋附近大樓
29 之出租行情為準，且被告僅使用系爭房屋客廳之一部分放置
30 上開大鋼琴、房間之一部分放置其餘個人物品，並無使用系
31 爭房屋之全部面積，原告主張以系爭房屋之全部計算，亦有

01 違誤，被告並主張以前述原告更換門鎖致被告無法進入維護
02 鋼琴所生之損害賠償債權，於對等數額內行使抵銷權。

03 (四)並聲明：

04 1.原告之訴及假執行聲請均駁回。

05 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告主張系爭房屋原為其配偶陳振德所有，陳振德於114年1
08 月20日，以配偶贈與為原因，將系爭房屋移轉登記予原告，
09 系爭房屋之所有權人現為原告，原告曾於114年8月6日寄發
10 存證信函，要求其長子即被告騰空系爭房屋內之個人物品並
11 將系爭房屋遷讓返還與原告，被告於114年8月7日收受等
12 情，業據提出系爭房屋之建物登記第一類謄本、存證信函及
13 中華郵政掛號郵件收件回執、戶籍謄本附卷為證（南司簡調
14 字卷第15頁、第25頁至第31頁，訴字卷第49頁至第53頁），
15 並有臺南市東南地政事務所115年1月6日東南地所登字第115
16 0000032號函及所附上開配偶贈與登記相關資料在卷可稽
17 （訴字卷第25頁至第33頁），且為被告所不爭執，此部分之
18 事實，堪以認定。至原告主張系爭房屋內如附件現場照片編
19 號1至16所示物品均為被告所有乙節，為被告部分承認、部
20 分否認，並以前詞置辯，審酌原告未就被告否認為其所有物
21 品部分，另提出其他證據佐證實為被告所有之事實，依現有
22 證據調查結果，僅能認定如附件現場照片編號1至5、編號
23 7、編號8、編號9櫃子內CD、影帶（不含櫃子本身）、編號1
24 0、編號14、編號16至18所示物品（以下合稱系爭物品）為
25 被告所有之物，其餘物品則無從認定為被告所有，兩造並均
26 陳明對於其餘物品均交由原告自行處分並無意見（訴字卷第
27 210頁），合先敘明。

28 (二)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，此為民法第767條第1
30 項前段、中段所分別明定。次按當事人主張有利於己之事實
31 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有

01 明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原
02 告就其物有所有權存在、現由被告占有之事實無爭執，而僅
03 以非無權占有為抗辯者，原告對其物被無權占有之事實無舉
04 證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，
05 如不能證明，則應認原告之請求為有理由，最高法院72年度
06 台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨可資參
07 照。

08 (三)本件原告主張被告以前述個人物品無權占用系爭房屋，為被
09 告所否認，並以其與陳振德間就系爭房屋有具使用目的之使
10 用借貸關係，原告應受其拘束等語置辯，揆諸前揭說明，應
11 由被告就其占有係有正當權源之事實，負舉證責任。惟查，
12 被告就上開所辯，僅提出100年間之新聞報導影片檔案及截
13 圖照片、相關報導資料、兩造間於通訊軟體LINE之對話紀錄
14 截圖附卷為證（南簡補字卷第35頁至第59頁），而觀諸上開
15 照片中，雖可見系爭房屋內小房間門框上寫有「陳氏音樂資
16 料及演奏室」等字樣，然其既記載為「陳氏」而非「陳瑞
17 斌」即被告，所指之人究為被告1人，或包含陳振德本人及
18 其他子女，或其他陳氏家族成員，即有所未明，原告主張陳
19 振德原係欲將系爭房屋作為陳家全家族存放音樂資料及學生
20 上課使用，並非專供被告使用等語，並非全然無稽。再按所
21 謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以
22 間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，除有特別情
23 事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之
24 意思表示，最高法院114年度台上字第22號判決意旨可資參
25 照。準此，所有權人對於占有其物之他人未請求返還，除有
26 特別情事外，僅屬消極不行使返還請求權之單純沉默，尚不
27 能遽予解為雙方有使用借貸之默示合意。本件縱認陳振德原
28 有意在系爭房屋設立被告所稱之陳氏紀念博物館，然館內應
29 陳列何物，理應由主導該紀念博物館設立之系爭房屋原所有
30 權人陳振德加以決定，而非將系爭房屋內之被告個人物品均
31 視同展品，而遽認有得陳振德之同意放置，被告復未舉證證

01 明有何其他特別情事存在，尚難以陳振德多年來消極未請求
02 被告將放置在系爭房屋內之個人物品搬離此一單純沉默之情
03 形，遽認陳振德已默示與被告成立使用借貸契約。至其餘被
04 告所舉新聞及相關報導資料，雖有提及如附件現場照片編號
05 1所示之鋼琴持續放置在系爭房屋內之事實，然並未提及陳
06 振德是否曾表示其過世後仍同意被告繼續放置該鋼琴，另兩
07 造間之對話紀錄截圖中，僅見原告於114年1月9日，告知被
08 告其與陳振德決定出售系爭房屋，作為應急之用等語，被告
09 於114年1月30日回覆表示系爭房屋係登記在陳振德名下，不
10 能出售等語，全未提及關於被告放置在系爭房屋內之系爭物
11 品應如何處置，上開證據自不足證明被告與陳振德間就系爭
12 房屋確有成立其所稱之不定期使用借貸契約，於陳振德將系
13 爭房屋以配偶贈與為原因移轉登記予原告前，既已難認被告
14 就系爭房屋原先對陳振德有何占有權源存在，於系爭房屋移
15 轉登記至原告名下後，縱原告明知系爭房屋長期為被告所有
16 系爭物品占用之客觀事實，亦難認原告應受該現況拘束。本
17 件被告既未證明其就系爭房屋對原告有何占有之正當權源存
18 在，亦無從認定原告有何被告所指違反誠信原則，構成權利
19 濫用之情事，被告迄今仍以系爭物品占用系爭房屋，對原告
20 就系爭房屋所有權之圓滿行使造成妨害，自屬無權占有，是
21 原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭
22 物品騰空，以除去妨害之狀態，並將占用部分遷讓返還與原
23 告，自屬有據。至如附件現場照片所示除系爭物品以外之其
24 餘物品，既無從認定為被告所有，自非被告所能處分，原告
25 請求被告將其餘物品占用系爭房屋部分一併予以騰空遷讓返
26 還，尚非有據。

27 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
29 返還，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有
30 明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，
31 此為社會通常之觀念。次按城市地方房屋之租金，以不超過

01 土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條
02 第1項定有明文。上開相當於租金之利益數額，應由法院參
03 考房地申報總價、位置、附近工商業繁榮程度、占有人使用
04 房地之經濟價值及所受利益等事項，酌定相當數額。末按當
05 事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難
06 者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟
07 法第222條第2項亦有明文。經查：

08 1. 被告迄今仍以系爭物品無權占用系爭房屋乙節，業經認定如
09 前，並據被告自承系爭物品已放置在系爭房屋內超過20年等
10 語（南簡補字卷第27頁），而原告自114年1月20日取得系爭
11 房屋所有權，本件請求被告自114年8月7日起至騰空系爭物
12 品並遷讓返還所占用系爭房屋部分之日止，按月給付相當於
13 租金之不當得利，自屬有據。被告雖辯稱原告已將系爭房屋
14 門鎖換新、排除被告進入使用，不得請求不當得利等語，然
15 被告之利得係來自系爭物品占用系爭房屋之狀態，與被告能
16 否開啟換新後之門鎖進入系爭房屋無涉，倘被告願自行將系
17 爭物品搬離，當可自行聯繫原告協助開門處理，尚不能因此
18 否定被告所有系爭物品占用系爭房屋而受有利益，致原告就
19 遭占用部分受有無法使用、收益損害之事實，原告先前既已
20 通知被告自行搬離系爭物品未果，被告自不得執前詞辯稱原
21 告不得請求不當得利。

22 2. 就其數額部分，揆諸前揭說明，應參考系爭物品占用系爭房
23 屋之面積，依比例換算系爭房屋及其坐落土地之申報總價，
24 再參酌其位置、附近工商業繁榮程度、被告占用系爭房屋放
25 置系爭物品之經濟價值及所受利益等事項，酌定其數額；原
26 告雖主張系爭物品占用各房間及客廳，已實際妨害原告就各
27 該空間之使用，故應以系爭物品占用房間之全部面積計算等
28 語，惟縱原告因系爭物品占用各房間及客廳，致無法就各該
29 空間為使用、收益，然被告依不當得利法律關係所應返還
30 者，僅以被告因系爭物品占用系爭房屋實際受有之利益為
31 限，而非需賠償所造成原告受有之全部損害，自應以系爭物

01 品占用系爭房屋之面積計算，始為合理，原告上開主張，尚
02 非有據。就系爭物品占用系爭房屋之面積部分，依原告陳報
03 實際測量之結果（訴字卷第115頁至第116頁、第127頁至第1
04 29頁），附件現場照片編號1為4.416平方公尺、編號2為0.0
05 37平方公尺、編號3為0.021平方公尺、編號4為0.022平方公
06 尺、編號5為0.6958平方公尺、編號7為0.0868平方公尺、編
07 號8為0.62平方公尺、編號9櫃子本身為0.267平方公尺、編
08 號10為0.29575平方公尺、編號14為0.0066平方公尺、編號1
09 6為1.62085平方公尺、編號17為0.36平方公尺、編號18為0.
10 2142平方公尺，惟其中編號9僅櫃子內之CD、影帶為被告所
11 有，櫃子本身並非被告所有，無從由其處分，業如前述，另
12 編號2至5、編號7、編號10、編號14、編號16至18均為零散
13 之物品，並無不得集中、堆疊擺放之情事，如逕將上開原告
14 陳報之測量結果相加，並據以計算系爭物品占用系爭房屋之
15 面積，顯將過度評價被告占用系爭房屋放置系爭物品之經濟
16 價值及所受利益，被告辯稱其實際占用面積比例為何，尚待
17 換算等語，並非無稽，惟兩造未再陳明其他合理計算方式，
18 足認原告雖已證明其受有損害，然因被告爭執系爭物品之實
19 際占用面積，致不能依占用面積換算並證明其損害數額，爰
20 依民事訴訟法第222條第2項之規範意旨，審酌系爭物品之類
21 型、體積、形狀、可能之收納方式等一切情況，依所得心證
22 定系爭物品占用系爭房屋之面積為6.8495平方公尺。另審酌
23 系爭房屋之面積為136.64平方公尺，114年期房屋稅課稅現
24 值為65萬5,000元，坐落土地即臺南市○區○○○段0000地
25 號土地之面積為4,682平方公尺，原告之應有部分為10000分
26 之53，依其應有部分計算之面積約為24.81平方公尺，換算
27 申報地價總值為28萬4,124元等情，有系爭建物登記第一類
28 謄本、土地、建築改良物所有權贈與移轉契約書、臺南市政
29 府財政稅務局114年期房屋稅繳款書、114年地價稅繳款書在
30 卷可稽（南司簡調字卷第15頁，訴字卷第29頁、第131頁至
31 第133頁），按系爭物品占用面積比例計算之系爭房屋及其

01 坐落土地之申報總價應為11萬1,274元（計算式：65萬5,000
02 元×6.8495平方公尺÷136.64平方公尺+28萬4,124元×6.8495
03 平方公尺÷24.81平方公尺=11萬1,274元，元以下四捨五
04 入），復考量爭房屋為坐落於巷弄內之住宅，周邊有診所、
05 藥局、連鎖超市賣場、公園、飲食店家，交通尚屬便捷，生
06 活機能完備，有Google地圖截圖在卷可按（訴字卷第203頁
07 至第205頁），依系爭房屋周邊環境、工商業繁榮程度，及
08 被告僅將系爭房屋作為放置系爭物品使用所能獲致之經濟價
09 值等情狀，應以前述申報總價年息百分之6，計算原告所受
10 相當於租金之損害數額，較為適當。基此計算，原告得請求
11 被告按月給付相當於租金之不當得利數額，應為556元（計
12 算式：11萬1,274元×年息百分之6÷12個月=556元，元以下
13 四捨五入）；逾此範圍之請求，則無理由。

14 3.被告雖主張以原告更換門鎖致被告無法進入維護鋼琴所生之
15 損害賠償債權，與原告得請求被告給付之不當得利互相抵銷
16 等語，並提出估價單附卷為證（訴字卷第244頁），惟按侵
17 權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害
18 他人權利，且行為與結果間具因果關係為其成立要件，若其
19 行為未不法侵害他人權利，即無賠償之可言。本件原告先前
20 已寄發存證信函通知被告自行搬離無權占用系爭房屋之系爭
21 物品，被告迄今仍拒不搬離等情，業如前述，原告基於安全
22 維護考量，更換自己名下系爭房屋之門鎖，核屬行使系爭房
23 屋所有權之正當行為，難認有何不法性可言，況倘被告先前
24 已自行搬離，自可繼續維護、保養包含其所稱鋼琴在內之系
25 爭物品，不致生有被告所稱受潮、受損等情事，縱認有被告
26 所述之損害結果發生，毋寧係肇因於被告自己拒不搬遷之行
27 為所致，難認與原告前述正當權利行使之行為間，具有相當
28 因果關係，是此部分核與前述侵權行為損害賠償請求權之構
29 成要件不符，被告對原告自無任何損害賠償債權存在，被告
30 所為抵銷抗辯，洵屬無據。

31 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條

01 規定，請求被告將系爭房屋內如主文第一項所示物品騰空，
02 並將占用部分遷讓返還與原告，及自114年8月7日起至騰空
03 遷讓返還占用系爭房屋部分之日止，按月給付原告相當於租
04 金之不當得利556元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
05 求，為無理由，應予駁回。

06 五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
07 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
08 擔其支出之訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟
09 費用之裁判。民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明
10 文。本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰審酌本件
11 紛爭起因、兩造勝敗比例，依職權確定訴訟費用之負擔如主
12 文第四項所示。

13 六、本判決原告勝訴部分，依主文第一項判命被告騰空遷讓返還
14 所占用系爭房屋部分之面積換算之價額，加計主文第二項計
15 算至本件訴訟繫屬前1日止之金額，所命被告給付之金額或
16 價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，
17 應依職權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保，請准宣告假執
18 行，惟其聲請僅係促請法院職權發動，尚毋庸就其聲請為准
19 駁之裁判；被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，就原
20 告勝訴部分，經核於法相符，爰依民事訴訟法第392條第2項
21 規定，就主文第一、二項所命給付分別酌定相當擔保金額宣
22 告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予
23 駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
25 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此
26 敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，
28 依民事訴訟法第79條、第87條第1項、第389條第1項第5款、
29 第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
31 民事第二庭 法官 陳品謙

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日
07 書記官 黃心瑋