臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第437號

原　　告　蔡世澤
訴訟代理人　查名邦律師
　　曾彥鈞律師
被　　告　蔡美月
000000000000000000
　　蔡翠華
000000000000000000
上列一人之
訴訟代理人　蔡雅安
共　　同
訴訟代理人　施承典律師(法扶律師)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街○段000號房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣77,992元，及自民國111年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國111年7月13日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

三、訴訟費用新臺幣3,750元由被告負擔。

四、本判決得假執行。但被告就第一項部分如以新臺幣343,500元、就第二項前段部分如以新臺幣77,992元、就第二項後段部分如以每月新臺幣10,000元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠門牌號碼臺南市○○區○○街○段000號房屋（即臺南市○○區○○段0000○號及1231建號，為四層樓透天厝，下稱系

爭房屋），乃訴外人蔡麗水（即原告之祖父）以訴外人蔡文雄（即原告之父）為原始起造人所興建，並於民國67年間第一次總登記為蔡文雄所有，嗣蔡文雄於109年3月2日死亡，系爭房屋由原告繼承取得。

㈡又蔡文雄生前居住在臺北，系爭房屋常年為被告蔡美月及蔡翠華等人（蔡文雄與蔡美月及蔡翠華之母蔡美薰為兄妹）占用居住，蔡文雄於108年4月8日南下處理，要求其等每月應支付租金新臺幣（下同）10,000元，蔡美月因此自108年5月起按月匯款10,000元至訴外人戴美珠（即蔡文雄之妻、原告之母）之郵局帳戶（帳號：00000000000000），二人自斯時起就系爭房屋成立不定期租賃關係，直至蔡文雄死亡，再由原告繼受蔡文雄與蔡美月之租賃關係。嗣蔡美月知悉蔡文雄已死亡，其自110年11月起拒絕再支付租金，前經原告多次催繳，其仍置之不理，積欠租金已達2個月以上，前經原告以111年9月6日書狀繕本送達向蔡美月終止租約，是依租約終止後租賃物返還請求權及民法第767條第1項規定，請求其應遷讓返還系爭房屋。另蔡翠華未經蔡文雄及原告同意，而無權占用系爭房屋，併依民法第767條第1項規定請求其遷讓返還系爭房屋。

㈢再原告終止租約後，被告無權占用系爭房屋，應屬無法律上原因而受利益，並致原告受損害，故另依民法第179條規定，請求被告應給付自110年11月19日起至111年7月12日止，按每月租金10,000元計算共計77,992元（計算式：10,000元×7個月+(10,000元÷30日)×24日＝77,992），及自111年7月13日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元之不當得利。

㈣至被告陳稱蔡文雄將系爭房屋無償借用之情詞，並非事實，縱認為真，原告併以111年9月6日書狀繕本送達向蔡美月終止使用借貸關係，並於111年9月6日審理庭向蔡翠華終止系爭房屋之不定期租賃關係及不定期使用借貸關係。

㈤並聲明：如主文第一、二項所示。

二、被告答辯：

㈠蔡文雄與蔡美月及蔡美薰為兄妹，三人之父母蔡麗水及蔡趙金錠因重男輕女，蔡麗水於67年間在臺南市○○區○○段0000地號及1231地號土地（1229地號購入時即登記為蔡文雄所有，另1231地號登記為蔡麗水所有，下稱1229地號及1231地號），改建系爭房屋時雖以蔡文雄為起造人並登記為所有權人，但建造完成後係供全家人居住，蔡麗水並以系爭房屋及基地設定抵押權借款，故系爭房屋雖登記在蔡文雄名下，實際處分權人仍係蔡麗水，應係蔡麗水借名登記在蔡文雄名下，蔡麗水於78年間死亡，系爭房屋應為全體繼承人公同共有，原告再自蔡文雄繼承後，以系爭房屋單獨所有權人自居，請求被告遷讓房屋，已無理由。

㈡又蔡麗水死亡後，房屋基地之1231地號由蔡趙金錠及蔡文雄、蔡美月、蔡美薰各繼承4分之1，未清償抵押借款係由蔡美月獨自承擔至104年8月始清償完畢。嗣蔡美薰於88年間死亡，其之1231地號應有部分由子女蔡翠華等二人各繼承8分之1；另蔡趙金錠於81年間死亡，蔡美月及蔡美薰拋棄繼承，蔡趙金錠之1231地號應有部分由蔡文雄單獨繼承，故其應有部分增加至2分之1，嗣蔡文雄於109年間死亡，其之系爭房屋及1229地號土地、1231地號應有部分2分之1再由原告繼承。

㈢另蔡美月係應蔡文雄晚年要求，每月匯款10,000元供作蔡文雄生活費，並另匯款30,000元供蔡文雄醫治眼睛，蔡美月直至110年2月間始知悉蔡文雄已死亡，因原告誤認該10,000元為租金，堅持要求蔡美月繼續匯款，然系爭房屋係蔡麗水借名登記在蔡文雄名下，無償提供子孫終身居住安身之所，蔡美月自系爭房屋完建後即居住至今，蔡翠華亦自幼與其母蔡美薰同住在系爭房屋，均已無償居住長達三、四十年之久，蔡麗水及蔡文雄生前對此均未異議，且蔡美月及蔡美薰就房屋基地之1231地號應有部分共占2分之1，房地抵押借款係由蔡美月清償完畢，並繳納房屋稅等情，足認蔡麗水或蔡文雄

均同意子孫可無償居住使用系爭房屋，而為不定期使用借貸關係。故不論本於借名登記或不定期使用借貸關係，被告對系爭房屋均有使用權利，原告自不得請求被告遷讓返還。

㈣再被告除系爭房屋外，並無其他可居住處所，仍有居住系爭房屋之必要，故對系爭房屋之使用目的尚未完成。此外，蔡美月固自110年11月起未再按月支付10,000元，縱認該筆款項為租金，原告未定相當期限催告即終止租約，亦不合法。

㈤並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保得免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見南簡卷186-187頁）

㈠蔡文雄（原告之父）與蔡美月及蔡美薰（即蔡翠華之母，已於88年間死亡）為兄妹，三人之父母為蔡麗水及蔡趙金錠（已先後78年及81年間死亡）。

㈡系爭房屋為蔡麗水以蔡文雄為原始起造人所建，並於67年間第一次總登記為蔡文雄所有，蔡文雄於109年3月2日死亡，由原告繼承取得系爭房屋。

㈢系爭房屋坐落在1229地號及1231地號土地，1229地號現為原告所有；另1231地號現為原告（持分2分之1)與蔡美月（持分4分之1)、蔡翠華（持分8分之1)及訴外人蔡進塋（為蔡翠華之弟，持分8分之1)四人所共有。

㈣1229地號為蔡麗水生前登記予蔡文雄所有，蔡文雄死亡，由原告繼承；1231地號土地原登記蔡麗水所有，蔡麗水死亡，由配偶蔡趙金錠與蔡文雄、蔡美月及蔡美薰三名子女共同繼承各4分之1，蔡趙金錠死亡，其持分由蔡文雄繼承取得（持分合併為2分之1)，蔡文雄死亡再由原告繼承；另蔡美薰死亡，其持分4分之1再由蔡翠華及訴外人蔡進塋共同繼承各8分之1。

㈤蔡美月自108年5月起至110年10月止，按月匯款至原告母親戴美珠之郵局帳戶（帳號：00000000000000)，匯款金額除108年11月匯入15,000元，及108年8月額外匯入30,000元外，其他月份均匯入10,000元，自110年11月起未再匯款（自知

悉蔡文雄已死亡後即未再匯款）。

㈥系爭房屋現為蔡美月及蔡翠華（暨蔡翠華之子女）居住。

㈦原告以111年9月6日書狀繕本向蔡美月終止系爭房屋之不定期租賃關係及不定期使用借貸關係，並於111年9月6日審理庭向蔡翠華終止系爭房屋之不定期租賃關係及不定期使用借貸關係。

四、兩造爭執事項：

原告主張：其跟蔡美月就系爭房屋有不定期租賃關係，蔡翠華為無權占用系爭房屋，依租賃關係（或使用借貸）終止後之返還請求權，及民法第767條第1項請求被告返還系爭房屋，並依民法第179條規定請求不當得利，有無理由？被告抗辯：兩造就系爭房屋應為不定期使用借貸關係，且使用借貸目的尚未完畢；另縱有不定期租賃關係，原告終止租賃關係亦不合法等語，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按依土地法所為之登記，有絕對效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。土地法第43條及民法第759 條之1 第1 項亦分別定有明文。是依土地法登記之所有權，推定登記權利人適法有此權利，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實，負舉證責任（最高法院102 年度台上字第1833號判決意旨參照）。

㈡經查，依兩造不爭執事項㈡所示，系爭房屋雖為蔡麗水以蔡文雄為原始起造人所建，然既於67年間完建時依土地法辦理第一次總登記為蔡文雄所有，依上開說明，自推定蔡文雄為所有權人，並於蔡文雄死亡時，再由原告繼承取得。是以，被告主張系爭房屋為蔡麗水借名登記在蔡文雄名下之情事，既為原告否認，自應由被告就其主張借名登記之事實，負舉證責任，惟其對此並未提出任何證據證明，自乏憑據；且另依兩造不爭執事項㈢所示，可知蔡麗水死亡時，其之配偶蔡趙金錠及子女蔡文雄、蔡美月、蔡美薰等繼承人僅就蔡麗水名下之1231地號土地辦理分割繼承登記，並未將蔡文雄名下

之1229地號土地及系爭房屋列為蔡麗水遺產分配，足認此部分財產應非屬蔡麗水所有。是被告陳稱：系爭房屋為蔡麗水借名登記在蔡文雄名下之財產，應由其等共同繼承等情詞，顯無可採。

㈢次查，被告陳稱：系爭房屋為蔡麗水所建造供全家人居住，蔡美月自完建即居住至今，蔡翠華亦自幼隨其母蔡美薰同住在系爭房屋等情，固為原告所不爭執。然按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。而依兩造不爭執事項㈠所示，可知蔡美月為蔡麗水之女，蔡翠華為蔡麗水之孫女，其等基於蔡麗水家屬關係而同住在系爭房屋，本質上僅為蔡麗水之占用輔助人，尚難認其等與蔡文雄另有成立不定期使用借貸關係。

㈣反觀兩造不爭執事項㈣、㈤所示，蔡麗水、蔡趙金錠及蔡美薰相繼死亡後，蔡文雄、蔡美月及蔡翠華各自繼承或輾轉繼承取得蔡麗水之1231地號土地持分後，蔡美月另自108年5月起按月匯款10,000元予蔡文雄，乃至其知悉蔡文雄死亡後，始自未再匯款等情事，顯示蔡麗水、蔡趙金錠及蔡美薰死亡後，蔡美月及蔡翠華基於家屬之輔助占用關係已不存在，但因其等仍繼續居住系爭房屋，故而按月支付蔡文雄上開款項，作為使用系爭房屋之對價，性質上應屬有償之租賃關係，已堪認定。被告辯稱上開款項為蔡美月對蔡文雄晚年之生活費支助之情詞，委無可採。據此，蔡美月與蔡翠華應係自108年5月起與蔡文雄成立不定期租賃關係，二人推由蔡美月按月向蔡文雄匯款支付10,000元租金，嗣蔡文雄死亡，其二人仍持續按月支出租金，系爭房屋由原告繼承取得，並同時繼受蔡文雄與蔡美月及蔡翠華間之不定期租賃關係，已堪認定。是以，蔡美月與蔡翠華係自108年5月起基於與蔡文雄間之不定期租賃關係，而占用系爭房屋，原告主張蔡文雄與蔡美月間存在不定期租賃關係，應認可採，但其另主張蔡翠華為自始無權占用之情詞，則尚無可採。

㈤再按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，分據民法第439條、第440條第1、2項、第455條及第767條第1項前段所規定。本件被告既自108年5月起與蔡文雄成立不定期租賃關係，即應按月支付租金，然其等知悉蔡文雄死亡後，自110年11月起未再支付，遲付租金之總額已達二個月之租額，已如前述，且前經原告催討，被告仍未支付之情，此據其等陳稱原告堅持要求蔡美月繼續匯款等語可明。是原告以被告遲付租金總額已達二個月之租額，且經催告仍不為支付為由，而以111年9月6日書狀繕本向蔡美月終止租約，並於111年9月6日審理庭向蔡翠華終止租約（見兩造不爭執事項㈦），即屬有據。是兩造間之租約業經原告合法終止，其依民法第455條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，自應准許。

㈥另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。而無權占有他人土地或不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地或不動產所得之利益，原則上應以相當於該土地或不動產之租金額為限，其得請求返還之範圍，應以占有人所受之利益，而非以請求人所受損害為準（最高法院61年度台上字第1695號判例及72年度台上字第4012號、94年度台上字第1094號判決可資參照）。查被告係以每月租金10,000元之對價占用系爭房屋，其等自110年11

月起未再支付租金，而經原告於111年9月6日終止租約，自受有每月租金10,000元之相當利益。是原告請求被告給付自110年11月19日起至111年7月12日止共計77,992元，及自111年7月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付10,000元之數額，固非無據，應予准許。然就111年9月6日以前之部分，應屬被告欠繳之租金，自111年9月6日起至遷讓返還系爭房屋日止之部分，始屬相當租金之不當得利，併此敘明。

六、綜上所述，原告請求被告應將系爭房屋遷讓返還，並應給付原告77,992元，及自111年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自111年7月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元，為有理由，應予准許。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，酌定被告得免為假執行之擔保金額。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　31　　日

臺南簡易庭　法　官　陳淑卿

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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　　11　　月　　7　　日

書記官　謝璧卉