臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5392號

原　　告　劉俊伶

000000000000000000

訴訟代理人　巫坤陽律師

被　　告　李美卿

兼

訴訟代理人　廖富山

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將新北市○○區○○段○○○○號即門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一零八年十二月十日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬零參佰貳拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰參拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰零參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項各到期部分於原告每期以新臺幣參仟肆佰肆拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告於各到期部分如以新臺幣壹萬零參佰貳拾肆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

壹、程序部分：按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回係以書狀為之者，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第

4項定有明文。經查，本件原告起訴時原以被告李美卿、許琪珍、廖富山及廖富平為被告（見本院卷第9頁），嗣於民國109年4月20日具狀追加廖富文為被告（見本院卷第185頁），復於109年8月13日以民事準備（二）狀撤回對廖富平、廖富文、許琪珍之訴訟（見本院卷第263頁），而廖富平、廖富文、許琪珍均未於撤回書狀送達之日起10日內提出異議，依上開規定，視為被告同意撤回，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）伊與訴外人黃進添於108年10月22日向本院民事執行處108年度司執字第33821號強制執行案件（下稱系爭執行事件）以新臺幣（下同）403萬元拍定取得門牌號碼新北市○○區○○路000○0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落土地應有部分之所有權，伊持分百分之99，訴外人黃進添持分百分之1。嗣黃進添於108年11月13日將其持分贈與伊，故系爭房屋為伊單獨所有，惟現由李美卿、廖富山無權占有使用中。

（二）廖富山固然提出其與訴外人廖富平、廖富文就系爭房屋所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭二租約），然該二人與廖富山為兄弟關係，長久以來共同居住，衡情並無租賃房屋之需要。系爭二租約之租金約定僅5,000元，其中3,000元為母親養老之用，實際租金僅2,000元，與系爭房屋價值顯不相當。又系爭二租約無押租金約定、約定條款內容均相同，核對筆跡均為同一人書寫，顯為通謀虛偽意思表示。而系爭二租約第20條「母親健在時本合約須無限期延長」之條款約定，足見係未定期限之租賃契約，既然未經公證，依民法第425條第2項規定，不適用買賣不破租賃原則，自不拘束原告。況系爭執行事件108年5月22日查封筆錄中，許琪珍陳稱系爭房屋無契約文件，且本院執行處業於108年9月12日將系爭二租約除租，是被告主張係基於系爭二租約占有系爭房屋，即無理由。

（三）被告無權占有使用系爭房屋，應連帶給付原告相當於租金之不當得利或賠償相當於租金之損害。系爭房屋申報價格為72萬9,800元；坐落土地面積2935.04平方公尺，原告權利範圍為10,000分之138，移轉現值每平方公尺12萬5,656元，故併依土地法第97條第1項規定之標準，請求被告應按月連帶給付48,494元【計算式：〔729,800+（125,656×2935.04×138/10000）〕×0.1×1/12】。爰依民法第767條、第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條規定提起本件訴訟等語。

（四）並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓房屋之日止，按月連帶給付原告4萬8,494元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告李美卿、廖富山則以：系爭房屋是由伊等居住於此，廖富山跟廖富文、廖富平確實簽有系爭二租約。土地有一半是廖富平名下，另一半則是原告名下，而系爭房屋之所有權登記為廖富文所有，整棟房子皆為我們兄弟共有等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第287頁）：

（一）原告與黃進添於108年10月22日向本院民事執行處108年度司執字第33821號強制執行案件，以403萬元投標取得系爭房屋。嗣黃添進將所購得持分贈與原告，故系爭房屋目前由原告單獨所有。

（二）系爭房屋現由李美卿、廖富山占有使用。

四、得心證之理由：

原告主張被告無權占有系爭房屋，故原告得依據民法第767條之規定，請求被告遷讓騰空返還系爭房屋，並得依據侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告連帶給付相當於租金之損害及不當得利之事實，為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本院應審酌之點在於：（一）原告拍定取得系爭房屋

所有權後，被告主張其等占有系爭房屋之權源為系爭二租約，有無理由？（二）原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？（三）原告得否依侵權行為或不當得利之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告48,494元？茲分述如下：

（一）系爭二租約已於系爭執行事件中經執行法院除去租賃關係而不存在，是被告主張其等占有系爭房屋並非無權占有，即無理由，原告自得請求被告返還系爭房屋：

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，民法第767條第1項前段定有明文。次按不動產所有權人於設定抵押權後，仍得成立租賃關係，惟於抵押權人實行抵押權受有影響時，法院得終止該租賃關係後拍賣之，同法第866條第1項、第2項復有明文。末按所謂抵押權受有影響者，係指抵押權人實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。是於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關係，最高法院101年度台抗字第551號民事裁定意旨可資參照。

2. 經查，原告為系爭房屋所有權人，被告為系爭房屋現占有人乙節，為兩造所不爭執。被告辯稱其與廖富平、廖富文就系爭房屋訂有系爭二租約，並提出租賃契約影本為據（見本院卷第131-162頁）。惟查，於系爭執行事件中，該案執行債權人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）係於103年7月24日就系爭房屋設定抵押權，而執行債務人廖富文則係於106年4月1日與廖富山簽訂租賃契約，租約簽訂時點後於陽信銀行抵押權之設定，而系爭房屋於首次拍賣無人應買流標，執行法院遂依陽信銀行之聲請，認為該租賃關係已影響抵押權之實現，於108年9月12日核發除租之執行命令，將廖福山就系爭房屋與廖富文、廖福

平約定之租賃權除去，系爭房屋最後於108年10月22日第三次拍賣程序中由原告與黃進添拍定等節，業經本院調取系爭執行卷宗查閱無訛。是以，系爭二租約既然已於系爭執行事件中經執行法院依前開法律之規定而除去租賃關係，被告自不得仍據以主張其對系爭房屋有合法占有權源。至系爭二租約是否為通謀虛偽意思表示而無效，又是否為不定期限租賃而不適用買賣不破租賃法則等節，本院亦已毋庸審究。

3. 綜上，被告所辯並不足採，被告已無占有系爭房屋之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將系爭房屋騰空返還予原告，即有理由，應予准許。

（二）原告得請求被告自起訴狀繕本送達之翌日起止至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1萬324元：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益因故意或過失；不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。又無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，亦係侵害該房屋所有人之所有權，構成侵權行為，被害人非不得請求賠償相當於租金之損害，最高法院61年台上字第1695號、67年台上字第3622號判決意旨參照。

2. 經查，系爭二租約業經執行法院於系爭執行事件中除去，被告所舉證據復不足證明其尚有其他得合法占有使用系爭房屋之正當權源，則原告主張被告無權占有系爭房屋，使其受有無法使用系爭房屋而相當於租金之損害及不當得利，核為可取。

3. 次按相當於租金損害之計算標準，應參酌土地法第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允，最高法院81年度台上字第339號判決參照。再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百分之10為限；所謂土

地價額及建築物價額，指法定地價及依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之建築物價額；而法定地價即為土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法第97條第1項、第148條、土地法施行法第25條定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額，最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照。

4.經查，系爭房屋位於新北市新店區中正路，鄰近新店慈濟醫院，附近有大豐國小、五峰國中，隔壁為安養中心，此有本院109年7月27日履勘筆錄可查（見本院卷第237-239頁），是本院審酌系爭房屋坐落位置、周遭環境、交通便利、生活機能完善及原告利用系爭房屋之經濟價值、所受利益等一切情狀，認以系爭房屋及土地申報總價額百分之8計算相當於租金之損害，應屬適當。又查，系爭房屋108年度課稅現值為72萬9,800元，有新北市政府稅捐稽徵處新店分處繳款書在卷可憑（見本院卷第31頁）；系爭房屋所坐落之新北市新店區莊敬段543地號土地面積為2935.04平方公尺，原告所有之權利範圍為10000分之138、109年1月申報地價為每平方公尺2萬214元等情，有土地登記謄本、地價查詢資料在卷可佐（見本院卷第35、339頁）。依此計算，原告每月得請求被告連帶給付相當於租金損害之數額為1萬324元【計算式：（2萬214元x2935.04平方公尺x138/10000＋72萬9,800元）x0.08x1/12＝1萬324元，元以下四捨五入】。而本件起訴狀繕本係於108年12月9日送達予被告收受，此亦有送達證書可稽（本院卷第47、51頁）。是以，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即108年12月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1萬324元，核屬有據，應予准許。逾此範圍之請求

為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被告自108年12月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1萬324元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告所請求法院優先審酌共同侵權行為損害賠償之請求（見本院卷第286、320頁）既有理由，則原告另主張之不當得利請求自無庸再予審酌，附此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　林鈺琅

法　官　林怡君

法　官　郭子彰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　李真萍