臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第341號

上　訴　人　龔漢健

訴訟代理人　李鳴翱律師

被上訴人　　陽明海運股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭貞茂

訴訟代理人　郭錦茂律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國109年6月29日本院臺北簡易庭108年度北簡字第9083號第一審判決提起上訴，本院於民國109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被上訴人之法定代理人原為謝志堅，嗣於訴訟繫屬中變更為鄭貞茂，並經其具狀聲明承受訴訟，於法核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：訴外人招商局輪船股份有限公司（下稱招商局）於民國38年5月間隨政府撤退來臺，向訴外人卓丙登購買坐落臺北市中正區南海段四小段281、280、279、278、277、276、275、274地號土地（下合稱系爭土地）上之未辦保存登記房屋（下合稱系爭南昌路房屋）作為宿舍使用，卓丙登並交付系爭南昌路房屋興建人蘇欉等申請之建築執照、使用許可證及卓丙登賣渡書、陳溪保證書等文件予招商局，而取得系爭南昌路房屋之事實上處分權。招商局嗣於42年間欲辦理系爭南昌路房屋所有權登記時，惟已無法尋獲卓丙登而未果，遂將卓丙登賣渡證及陳溪保證書、蘇欉等7人首契、建築執照竣工申報書及使用證等資料交付伍守恭律師研究處

理方法。又招商局於58年8月後某日將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）無償出借予訴外人李人龍使用。嗣招商局於84年7月1日與被上訴人合併，由被上訴人為存續公司，概括承受招商局所有權利義務關係，被上訴人並於96年9月1日起向財政部國有財產局（下稱國有財產局）承租系爭土地使用迄今。詎李人龍於99年1月間與訴外人即上訴人之女龔怡心簽立讓渡書（下稱系爭讓渡書），將系爭房屋使用權讓予龔怡心，李人龍嗣於99年5月23日過世，上訴人竟於100年8月15日擅將戶籍遷入並無權占用系爭房屋居住使用，被上訴人自得依不當得利法律關係，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並請求上訴人給付被上訴人自103年3月1日起至108年2月28日止相當於租金之不當得利共新臺幣（下同）279萬9,367元及利息（原審判命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並應給付被上訴人140萬6,793元本息，上訴人聲明不服，提起上訴；至被上訴人逾上開部分之請求，經原審判決駁回後，未據其聲明不服，非本院審理範圍）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：新臺幣於35年間發行，招商局無可能於38年5月3日以舊臺幣24億元購買系爭南昌路房屋，且並非系爭房屋申請裝設用水之人，亦無法提出自卓丙登購買系爭房屋之契約書原本、陳溪之保證書及蘇欉，自不可能取得系爭房屋之事實上處分權，被上訴人即無法繼受取得系爭房屋之權利。又被上訴人迄至李人龍於99年5月23日過世前均未對其主張權利，而李人龍生前業於99年1月2日以系爭讓渡書將系爭房屋讓渡予伊，伊即以所有之意思，花費160餘萬元裝潢，並於100年8月15日遷入系爭房屋居住迄今，伊就系爭房屋之占有使用乃李人龍原占有使用之延續，伊即依民法第769條規定時效取得系爭房屋產權，且被上訴人之不當得利返還請求權消滅時效應自84年7月1日起算，迄至108年3月1日始對上訴人提起本件訴訟時，已逾15年時效而消滅；況被上

訴人提告伊涉嫌竊佔罪亦已獲判無罪，伊自非無權占有系爭房屋等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷

被上訴人主張伊為系爭房屋之事實上處分權人，因上訴人無權占有系爭房屋，爰依不當得利法律關係請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並給付相當於租金之不當得利等情，此為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠被上訴人為系爭房屋之事實上處分權人：

1.按未辦保存登記之建物，因不能移轉登記致不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，由受讓人取得事實上處分權（最高法院108年度台上字第1210號判決意旨參照）。從而，系爭房屋雖未辦理保存登記，然其得為交易之標的，自得從興建房屋之人受讓事實上處分權，並再將事實上處分權轉讓他人。

2.參諸國史館101年8月1日國審字第1010002788號函送之招商局之內部簽呈資料所載，招商局俞姓董事長曾於42年2月17日手諭指示如下：「...二、關於該公司房產無論日產自建或承購如其中尚有手續不清契據不全者應於二月底以前開列清單加以詳細說明呈閱以憑處理而明責任。...」（見原審卷一第189頁），並以「招商局輪船股份有限公司購進之違章建築及契證不全房屋」為附件（見原審卷一第185、187頁），其中關於地址標示為「南昌街一段59巷內（八幢）」部分（即系爭南昌路房屋，系爭房屋亦屬其一），記載購置立契時間為38年5月3日，經辦人徐逸，原業主卓丙登，介紹人陳新埔，購價老臺幣24億元，契證欠缺情形為「⑴該屋係蘇欉等七人所建已領有使用許可證，嗣由蘇等售予卓丙登再售予本公司。⑵基地係鄭再興私產，未與本公司訂約。⑶卓丙登購得該屋後未辦所有權登記手續，故本公司投契時，必須先由卓君辦理登記及繳納契稅後，始可辦理，且須與鄭再

興之間訂立土地租約。」（見原審卷一第185頁）；招商局主辦人員王官獻於42年3月16日擬具之簽覆意見為：「指示第二項關於本公司自建或承購之房屋手續不清、契據不全者，業就現有資料予以查明。謹分別簽報如左：...㈡手續欠缺尚未過戶投契者：⑴台北市南昌路一段59巷內八幢。該屋係由蘇某等八人合建。出售予卓丙登君。再由卓君出售予本公司（時在三十八年總管理處尚未在台北成立）除由卓君與本公司訂立買賣契約外，僅將蘇君等申請之建築執照及使用證逕交本公司收執。至卓君與蘇某等八人之間，並未辦理合法之產權變更登記（即過戶投契）如需過戶投契必須辦理雙重手續（蘇某等與卓君之間暨卓君與本公司之間）繳納雙重契稅。當時本公司經濟窘迫，籌措為難，以致遲未進行。」（見原審卷一第191頁），招商局董事長復於42年3月26日手諭「查本公司...又有南昌路等三處共三十二幢係因手續欠缺迄今尚未過戶投契，何以久未將手續補辦清楚應即逐案查明分別責成當時經手人員限一個月內一一清理完畢，並由現任產業課人員協助之...。」（見原審卷一第193、195頁）。又招商局董事長於42年5月23日手諭「希即將本公司現有宿舍屬於違章建築者十九幢屬於手續欠缺者三十二幢逐案查明係何人經手購入原業主何人（有無在台北）由何人介紹（現在台北否）需價若干，所有違章建築及手續欠缺之事實原因各如何現在責成各經手人員負責清理之經過及結果各如何，分別詳細開具節略送候核閱」等語（見原審卷一第201、203頁）；再於42年7月14日手諭「據轉財務處簽呈申復辦理本公司購進之違章建築及契證不全手續未清各房屋經過情形暨附表等均閱悉，茲分別指飭如後...⑶南昌街一段五九巷八棟應速責成卓丙登辦妥所有權登記手續及繳納契稅一面與鄭再興辦理基地訂約手續...。」等情（見原審卷一第205至211頁）。招商局財務處承辦人員甘智敏於42年9月7日，攜卓丙登賣渡證及陳溪保證書各1件、蘇欉等七人首契1件、市工務局建築執照竣工申報書及使用證各1件等資料交

付伍守恭律師簽收，並諮詢系爭南昌路房屋之處理方法（見原審卷一第175至183頁），亦有招商局委請伍守恭律師研擬處理意見之（42）財字第06381號函在卷可參（見原審卷一第173頁）。系爭南昌路房屋嗣於82年6月30日經招商局列為固定資產，有招商局財產目錄在卷為憑（見原審卷一第117至121頁）；又交通部亦以97年3月19日交總字第0970002295號函通知財政部國有財產局表示：「...82年財產目錄...此目錄歷年均奉行政院及審計部等主管機關查核，應具有公信力...。」等語（見原審卷一第77至78頁）。綜上，足認招商局自42年間經董事長要求清查不動產來源及辦理相關登記，系爭南昌路房屋自斯時起，即明確登載取得經過及相關證明於內部簽核文件中，嗣更列明於財產目錄供主管機關查核迄今。

3.上訴人固主張被上訴人不得僅憑招商局內部文件證明其為系爭房屋之事實上處分權人云云。惟按主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之要件事實，負舉證責任，惟此要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察。次按民事訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明力係採相當與可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實之主張，已為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採信。若負舉證責任之當事人就其主張之事實已盡證明責任，他造當事人對該主張如抗辯為不實並提出反對之主張，就該反對之主張，自應負證明之責，此為民事舉證責任分配之原則（最高法院109年度台上字第2133號判決參照）。經查，招商局上開內部文件乃清楚敘明系爭南昌路房屋購買時間、經辦人、出賣人、介紹人及價金及相關契據，復記載承辦人執卓丙登賣渡證及陳溪保證書等相關契據交由伍守恭律師簽收以提供

處理意見等情，自足證明招商局最遲於42年起，即以系爭房屋事實上處分權人自居。又上訴人並不否認系爭南昌路房屋為招商局之宿舍，更自承招商局乃於58年8月間某日將自有宿舍即系爭房屋無償出借李人龍使用等情（見本院卷第64頁），是綜合前開間接事證以觀，被上訴人辯稱招商局前經卓丙登取得系爭南昌路房屋事實上處分權乙情，乃具備相當可能性之優勢，自非不可採信。上訴人亦無提出相當反證以推翻上開事實，自堪認被上訴人主張包括系爭房屋在內之系爭南昌路房屋為蘇欉等人所合建，未辦理所有權登記即出售予卓丙登，卓丙登再於38年5月3日以舊臺幣24億元出賣系爭南昌路房屋予招商局，招商局受讓系爭南昌路房屋及其與蘇欉等人之買賣契約（首契）、蘇欉等人申請之建築執照竣工申報書及使用證等件之交付，而取得其事實上處分權等情，應為真實。

4.至上訴人另以：新臺幣於35年間發行，招商局無可能於38年5月3日以舊臺幣24億元購買系爭南昌路房屋云云。惟查，新臺幣於38年6月15日發行，新臺幣1元兌換舊臺幣4元，兌換期限延長至39年1月14日等情，有國家發展委員會檔案管理局網頁資料可證（見本院卷第123頁至第137頁），上訴人前開主張，顯然無據，自無足推翻被上訴人主張其向卓丙登買受而取得系爭南昌路房屋事實上處分權等事實。

5.末按因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續或另立之公司承受，公司法第75條定有明文。被上訴人於84年7月1日與招商局合併，由被上訴人為存續公司，招商局為消滅公司，有經濟部84年2月8日經（84）商字第84203026號函附卷為憑（見補字卷第23頁），是招商局一切權利義務於合併後，應由存續之被上訴人承受。從而，被上訴人主張其因合併而繼受取得招商局所有包括系爭房屋在內之系爭南昌路房屋事實上處分權等情，即屬有據。

㈡上訴人、李人龍均未因民法第769條規定而時效取得系爭房屋所有權：

1.按民法第769條規定，因時效而取得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達20年為要件。如非以所有之意思而占有，其時效期間即無從進行。所謂以所有之意思而占有，即係占有人以與所有人對於所有物支配相同之意思而支配不動產之占有，即自主占有而言（最高法院81年台上字第285號民事判決意旨參照）。

2.參諸李人龍於86年9月30日出具之訴願書理由欄所載：「...四、老天爺可憐吾，真所謂天無絕人之路，長官們也可憐吾，乃得佔好便宜，占有（原記載為『轉住』，再經塗改為『占有』，塗改處並蓋有李人龍之印章）南昌路一段59巷35號傾塌破漏的宿舍（即系爭房屋），吾將所有積蓄用來修理房屋翻造再建，得以遮雨蔽體維生，真乃失之桑渝得之東隅；以後該地段的地租也就由吾來承租負責，反正招商局從來也沒有付過租金給國有財產局...」（見原審卷二第101至107頁），可知李人龍占有系爭房屋時，主觀上係認系爭房屋乃招商局宿舍，乃經招商局長官同意其無償使用；再佐以李人龍於99年1月2日簽訂之系爭讓渡書記載：「本人（讓渡人）李人龍同意將台北市○○路0段00巷00號一樓使用權全部轉讓予受讓人龔怡心，恐口無憑，特立此書為憑。」（見原審卷一第137頁），益徵李人龍係將系爭房屋「使用權」讓與龔怡心，而非移轉所有權或事實上處分權予龔怡心。由此足見，李人龍未曾以系爭房屋所有人自居，其主觀上僅認自己為系爭房屋之使用權人。是李人龍既非以自己所有之意思占有系爭房屋，即無從依民法第769條規定時效取得系爭房屋之所有權。

3.又上訴人之女龔怡心於臺灣臺北地方檢察署106年度調偵字第601號竊佔案件偵查中證稱：上訴人原本與伊同住在三民路，後來上訴人大約在李人龍過世後隔年，約100年左右，因為系爭房屋真的很舊，上訴人就等系爭房屋裝潢完成後才搬去住等語，有偵訊筆錄附卷可參（見原審卷一第139至146頁）；佐以上訴人自陳其於李人龍99年5月23日病逝後，於1

00年8月15日始遷入系爭房屋等語（見原審卷一第135頁），足認上訴人於100年8月1日開始無權占用系爭房屋，迄今尚未達20年，自無法依民法第769條規定時效取得系爭房屋所有權。

㈢被上訴人對上訴人之不當得利請求權並未罹於時效而消滅：按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利，又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。被上訴人為系爭房屋之事實上處分權人，業經認定如前，上訴人既不得執系爭讓渡書對被上訴人主張其就系爭房屋有何占有權源，上訴人占有系爭房屋自屬無權占有，即欠缺取得占有利益之法律上原因，被上訴人依民法179條前段規定，請求上訴人將系爭房屋遷讓返還被上訴人，並請求上訴人返還無權占用期間相當於租金之不當得利，均屬有據。又上訴人於100年8月1日，方開始占用系爭房屋，業經認定如前，是自斯時起算被上訴人之不當得利請求權，迄至108年3月1日被上訴人提起本件訴訟時（見補字卷第9頁），顯未罹於15年時效期間。從而，上訴人所執時效抗辯，亦屬無據。

㈣原審認定被上訴人得請求之金額應如附表所示共計140萬6,793元，並無違誤：

1.按土地法第97條第1 條規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」；所謂土地及建築物之總價額，土地價額係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，建築物價額則依

該管市縣地政機關估定之價額；公有土地以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、土地法第148 條、平均地權施行條例施行細則第21條分別定有明文。又房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，從而無權占用房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準。此外，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，占有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（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。

2.經查，系爭房屋位在臺北市中正區羅斯福路、南昌路及南海路間，附近有多間商店，包括早餐店、餐飲店、圖書公司、服飾店等，生活交通機能堪稱便利，有原審勘驗筆錄、Google地圖及現場照片附卷可參（見原審卷一第259至289頁），惟系爭房屋自招商局於38年5月間向卓丙登購入迄今逾70年，屋齡實已老舊。又系爭房屋坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地，占用面積為100平方公尺等情，有臺北市古亭地政事務所109年2月21日北市古地測字第1097003062號函文所附之土地複丈成果圖可證（見原審卷一307頁至第309頁）；系爭房屋為一2層樓建物之1樓，1、2樓各有獨立出入口及門牌號碼，於106年間經被上訴人委託第一太平戴維斯不動產估價師事務估價，可認系爭房屋價額為5萬7,847元（見補字卷第195頁至第203頁），是審酌系爭房屋坐落位置之工商業繁榮之程度，以及占有人利用基地之經濟價值及所受利益等情，認上訴人無權占有系爭房屋所受相當於租金之利益應以系爭房屋坐落基地價額（即系爭279地號土地每平方公尺公告地價×系爭房屋占用土地面積÷建物樓層數2），以及系爭房屋價額合計之年息5%計算為適當。是被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利金額140萬6,793元（計算式詳如附表），併請求自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即108年4月1日（見補字卷第187頁）起至清償日止，按週

年利率5%計算之利息，均應准許，逾此金額之請求，則無理由。

四、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並應給付被上訴人140萬6,793元本息，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　13　　日

民事第七庭　審判長法　官　吳佳薇

法　官　溫祖明

法　官　陳　瑜

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　13　　日

書記官　詹玗璇

附表

編號	占用期間	公告地價	占用期間應給付相當於租金之不當得利金額
1	民國103年3月1日起至103年12月31日	每平方公尺新臺幣（下同）8萬7,600元	新臺幣（下同）18萬4,910元 【計算式：（8萬7,600元×100㎡÷2＋5萬7,847元）×0.05×10/12＝18萬4,910元，元以下四捨五入，下均同】
2	104年1月1日起至104年12月31日	每平方公尺8萬7,600元	22萬1,892元 【計算式：（8萬7,600元×100㎡÷2＋5萬7,847元）×0.05＝22萬1,892元】

3	105年1月1 日起至105 年12月31日	每平方公尺12 萬 7,000元	32萬0,392元 【計算式：（12萬7,000元×100㎡÷2＋5萬7,847元）×0.05＝32萬0,392元】
4	106年1月1 日起至106 年12月31日	每平方公尺12 萬 7,000元	32萬0,392元 【計算式：（12萬7,000元×100㎡÷2＋5萬7,847元）×0.05＝32萬0,392元】
5	107年1月1 日起至107 年12月31日	每平方公尺12 萬 2,000元	30萬7,892元 【計算式：（12萬2,000元×100㎡÷2＋5萬7,847元）×0.05＝30萬7,892元】
6	108年1月1 日起至108年2月28日	每平方公尺12 萬 2,000元	5萬1,315元 【計算式：（12萬2,000元×100㎡÷2＋5萬7,847元）×0.05×2/12＝5萬1,315元】
【備註】 占用期間應給付相當於租金之不當得利金額共計為140萬6,793 元（計算式：18萬4,910元＋22萬1,892元＋32萬0,392元＋32萬0,392元＋30萬7,892元＋5萬1,315元＝140萬6,793元）			