臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2831號

原　　告　林勝輝

訴訟代理人

兼送達代收人南雪貞律師

被　　告　楊周珊

000000000000000000

謝素日

000000000000000000

000000000000000000

兼　共　同

訴訟代理人　楊周瀛

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告楊周瀛、謝素日應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○弄○○號五樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告楊周瀛、謝素日應給付原告新臺幣伍拾柒萬參仟陸佰貳拾肆元，及自民國一一一年六月一日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟肆佰玖拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告楊周瀛、謝素日負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾肆萬參仟柒佰柒拾肆元供擔保後，得假執行。但被告楊周瀛、謝素日以新臺幣壹佰參拾參萬壹仟參佰貳拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段所命之給付於原告以新臺幣壹拾玖萬壹仟貳佰零捌元供擔保後，得假執行，但被告楊周瀛、謝素日如以新臺幣伍拾柒萬參仟陸佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行；後段所命之給付中，各到期部分，於原告每期以新臺幣肆仟捌佰參

拾元供擔保後，得假執行，但被告楊周瀛、謝素日於各到期部分如以新臺幣壹萬肆仟肆佰玖拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判者，法院得在刑事訴訟終結前，以裁定停止訴訟程式。民事訴訟法第183條定有明文。所謂訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判，係指在民事訴訟繫屬中，當事人或第三人涉有犯罪嫌疑，足以影響民事訴訟之裁判，非俟刑事訴訟解決，民事法院即無從或難於判斷者而言，例如當事人或第三人於民事訴訟繫屬中涉有偽造文書、證人偽證、鑑定人為不實之鑑定等罪嫌，始足當之（最高法院79年台字抗218號裁判可以參照）。本件被告以原告因涉嫌賭博及洗錢案件，經刑事法院另案審理中為由，聲請裁定停止本件訴訟程序云云。惟原告業已陳明目前已無刑事案件繫屬中，被告復未有其他說明，且依被告所述情節，尚無民事法院非俟刑事訴訟程序終結無從或難於判斷之情事存在，揆諸前開說明，被告依民事訴訟法第183條規定請求本件裁定停止訴訟程序，難以准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於民國107年10月間經本院民事執行處107年度司執字第19750號拍賣抵押物強制執行事件(下稱系爭執行事件)拍定買受坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(權利範圍：10000分之285，下稱系爭土地）及其上同段2360建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷0弄00號5樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱為系爭房地），於107年11月27日取得不動產權利移轉證書，並於同年12月28日辦妥所有權登記。然現系爭房地為被告未經原告同意，無合法占有使用權源而占有，故依民法第767條前段之規定，請求被告將系爭房地遷空返還原告。另被告無權占

有系爭房地，獲取相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付自107年12月29日起至111年5月31日止相當於租金之不當得利新臺幣(下同)1,150,632元(計算式詳原告起訴狀、見本院卷㈠第10、12頁)，及自111年6月1日(按即原告提起本件訴訟之月份)起至返還系爭房地之日止，按月給付原告29,015元(計算式詳原告起訴狀、見本院卷㈠第12頁)。爰聲明：㈠被告楊周瀛、楊周珊、謝素日應自門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷0弄00號5樓房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告楊周瀛、楊周珊、謝素日應共同給付原告新臺幣(下同)1,150,632元及自111年6月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月共同給付原告29,015元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地為係原告涉嫌賭博及洗錢，屬犯罪所得，進而系爭房屋所生之孳息亦屬依法應沒收之範圍。據此，本案原告訴請返還系爭房屋及給付之相當於房屋租金之價額，均屬於依法應沒收之範圍而應歸屬於國庫所有，故原告於法律上自始即無請求被告給付之權利。又系爭房地現狀僅由被告楊周瀛、謝素日兩人居住使用，被告楊周珊自系爭房地經強制執行拍賣程序拍出後不久，即已遷離系爭房地，被告楊周珊既無居住之事實，則其不負有原告所主張的不當得利返還義務。爰答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證理由：

㈠原告可否請求被告將系爭房地騰空返還予原告：

1.被告楊周瀛、謝素日部分：

①按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。，民事訴訟法第277條前段復有明文。又舉證責任之分配，主張積極事實者，就其事實應負舉證之責任，主張消極事實者，則不負舉證責任。原告主張因拍定而取得系爭房地之所有權，而系爭房地現由被告楊周瀛、謝素日占有使用等事實，為兩造所不爭執，則被告楊周瀛、謝素日抗辯有權占有

使用系爭房地，自應就其占用之合法權源，負舉證之責。

②經查，系爭房地原為訴外人楊周振華(以下逕稱其名)擔任負責人之瑞德精密工業股份有限公司(以下逕稱瑞德公司)所有，信託登記並設定第二順位抵押權予訴外人陳立志(以下稱其名)，因陳立志聲請本院以系爭執行事件執行拍賣後，而由原告於107年11月20日拍定買受並繳交價金，經本院民事執行處於107年11月27日核發不動產權利移轉證書，原告並於同年12月28日辦妥所有權登記等情，業據本院依職權調取核閱無訛。又系爭執行事件於107年3月28日實施查封系爭房地時，系爭房地之實際住居者即被告謝素日(按即楊周振華配偶謝素青之姐妹)在場表示系爭房地無租賃情形，係基於與瑞德公司間使用借貸關係居住使用，未訂立書面契約，亦未定借貸期間；而楊周振華之子即被告楊周瀛系爭執行事件中亦於107年6月1日具狀表示系爭房地自購入後，楊周振華一家人即居住於此等語，本院民事執行處遂於拍賣公告上，依上述情節為記載，並載明拍定後不點交等情，業經本院調取系爭執行事件核閱無訛。準此以觀，被告楊周瀛、謝素日占用系爭房地，係基於楊周振華或瑞德公司之同意而無償使用。惟使用借貸性質為債權契約，僅於當事人間有其效力，原告受讓系爭房地之所有權，並不因而繼受其上之使用借貸關係，是被告楊周瀛、謝素日自無從以其對系爭房地有使用借貸法律關係對抗原告。又強制執行法所謂「點交」程序，係指買受人或承買人在符合強制執行法第99條第1項至第3項之情形下，得請求執行法院強制解除債務人或第三人占有之權利而言。執行法院所為「拍定後不點交」之意義，僅在於限制買受人不得於拍定後向執行法院聲請點交而已，不能進而推論債務人或第三人有實體上合法占有之權源。是系爭房地拍賣公告上註記不點交，要僅限制拍定買受人不得於拍定後向執行法院聲請點交而已，尚無從逕以認定被告楊周瀛、謝素日就系爭房地有正當占用之權源。據此，原告拍定取得系爭房地後，既未同意被告楊周瀛、謝素日繼續使用

系爭房屋，被告楊周瀛、謝素日即不得以上開使用借貸關係對抗原告，其等仍持續占用，自屬無權占有，堪以認定。

③至被告楊周瀛、謝素日辯稱，原告於108年間因涉嫌賭博及洗錢案件，經臺灣高等法院臺中分院以109年度金上訴字第11161號判決在案(下稱系爭刑事判決)，原告之系爭房地前經臺灣臺中地方法院108年度聲扣字第3號刑事裁定、臺灣高等法院臺中分院108年度抗字第210號刑事裁定(以下合稱系爭刑事扣押裁定)，准予自108年1月15日8時起至108年1月31日17時扣押在案，故系爭房地或孳息應歸屬國有，原告無權請求返還系爭房地並請求給付不當得利云云。惟按為保全追徵，必要時得酌量扣押犯罪嫌疑人、被告或第三人之財產；依本法所為之扣押，具有禁止處分之效力，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押；第38條之物及第38條之1之犯罪所得之所有權或其他權利，於沒收裁判確定時移轉為國家所有，而沒收裁判，於確定前，具有禁止處分之效力，刑事訴訟法第133條第2項、第6項、刑法第38條之3第1項、第3項分別定有明文。準此，系爭刑事扣押裁定，僅具有禁止處分之效力，而系爭刑事判決並未諭知沒收系爭房地，有系爭刑事扣押裁定、系爭刑事判決主文(見本院卷㈡第143、145、147頁)在卷可參。是以，系爭房地既未經確定之沒收裁判移轉為國家所有，其所有權人為原告，殆無可疑。被告楊周瀛、謝素日前揭主張，顯與法律規定不符，自無足取。

④此外，被告楊周瀛、謝素日復未舉證證明就系爭房地有何其他占有使用之正當權源，堪認被告楊周瀛、謝素日占用系爭房地，乃屬無權占有。是原告主張被告楊周瀛、謝素日自原告於107年12月28日登記取得系爭房地所有權之日起，仍繼續占用系爭房地乃屬無權占有，要屬可採。原告本於系爭房地之所有權，依民法第767條第1項前段規定，請求被告楊周瀛、謝素日應遷讓返還系爭房地，為有理由，應予准許。

2.被告楊周珊辯稱：自系爭房地經強制執行拍賣後不久，即已

遷離，現已無居住系爭房地等語。經查，被告楊周珊現未設籍在系爭房地，此有戶口名簿本在卷可參（見本院卷㈡第103頁）。足證，被告楊周珊並未占有系爭房地，而原告亦無法舉證被告楊周珊現占用系爭房地之事實，原告本於所有物返還請求權，請求被告楊周珊遷讓返還系爭房地云云，為無理由，自無可採。

㈡原告可請求不當得利之數額為何：

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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又按無權占用他人建物，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告楊周瀛、謝素日無權占用原告所有之系爭房地，使原告受有相當於租金之損害，而原告係於107年12月28日以拍賣為原因，登記取得系爭房地之所有權，則其依民法第179條規定，請求被告楊周瀛、謝素日自107年12月29日起至111年5月31日，及自111年6月1日(按即原告提起本件訴訟之月份)起至返還系爭房地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利，洵屬有據。至於被告楊周珊已無未居住使用系爭房地，業如前述，自難認其受有之利益而致原告受損害，故原告請求被告楊周珊給付不當得利，則屬無據。

2.再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（土地法第97條參照）。是以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。房屋所有人得請求房屋占有人給付其全部不當得利（最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。又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10％為限，土地法第97條第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準

用之。茲審酌系爭房地之坐落位置，並參以被告楊周瀛、謝素日無權占用系爭房地僅供住家使用等情，認本件相當於租金之不當得利之數額，應以系爭土地申報地價及建物課稅現值5%為適當。而系爭土地之申報地價於107年至108年為101,654元、於109年及110年為104,442元、於111年為108,830元，有土地登記謄本在卷可參(見本院卷㈠第22、30、32頁)。依系爭土地面積938平方公尺及原告所有權之權利範圍為285/10000計算，原告所有之系爭土地持分自107年及108年、109年及110年、111年之價額依序為：2,717,516元(計算式：938×101,654×285/10000＝2,717,516，小數點以下四捨五入)、2,792,048元(計算式：938×104,442×285/10000＝2,792,048，小數點以下四捨五入)、2,909,352元(計算式：938×108,830×285/10000＝2,909,352，小數點以下四捨五入)。系爭房屋自108年至111年之課稅現值分別各為564,000元、555,600元、581,400元、572,500元，亦有臺北市稅捐稽徵處房屋稅課稅明細表在卷可佐(見本院卷㈠34、36、38、40頁)。則系爭房屋課稅現值平均為568,375元(計算式：〈564,000＋555,600＋581,400＋572,500〉÷4＝568,375)。是依上開基準計算系爭土地及系爭房屋之申報總價，於107年及108年為3,285,891元(計算式：2,717,516＋568,375＝3,285,891)、109年及110年為3,360,423元(計算式：2,792,048＋568,375＝3,360,423)、111年為3,477,727元(計算式：2,909,352＋568,375＝3,477,727)。則原告請求被告楊周瀛、謝素日自107年12月29日起至111年5月31日止不當得利之金額573,624元(計算式如附表)，於法即屬有據，超過部分，則屬無據。再被告楊周瀛、謝素日至本件言詞辯論終結之日止，仍繼續占用系爭房地，原告主張被告楊周瀛、謝素日占用系爭房地至返還原告之日止，仍受有相當租金不當得利，即有理由，則原告請求被告楊周瀛、謝素日自110年6月1日起至遷讓房還系爭房地之日止，按月給付原告14,491元(計算式：3,477,727×5%÷12＝14,491，小數點以下四捨

五入），亦屬有據，應予准許，至逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告楊周瀛、謝素日給付如主文第1、2項所示，即有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之；並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告楊周瀛、謝素日如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　3　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　112　　年　　2　　月　　3　　日

書記官　葉佳昕

附表：相當於租金之不當得利計算式(新臺幣/元)

①107年12月29日至107年12月31日：

3,285,891×5%×3/365＝1,350

②108年1月1日至108年年12月31日：

3,285,891×5%×1＝164,295

③109年1月1日至110年12月31日：

3,360,423×5%×2＝336,042

④111年1月1日至111年5月31日：

3,477,727×5%×151/365＝71,937

上述①②③④之金額加總為573,624(1,350＋164,295＋336,042＋71,937＝573,624)