

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3319號

原告 善宇建設股份有限公司

法定代理人 楊聰澤

訴訟代理人 羅婉秦律師

被告 許寶珠

郭孟祥

黃燕青

共同

訴訟代理人 陳世錚律師

複代理人 朱柔嫻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年1月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書
第2款定有明文。本件原告起訴時主張被告許寶珠已將門牌
號碼臺北市○○區○○路0段00號、36號、38號未辦保存登
記建物（下各稱系爭30號、36號、38號房屋，合稱系爭房
屋）點交及移轉事實上處分權人予原告，卻仍繼續將系爭房
屋分別出租予他人，依民法第767條、第821條、第179條規
定請求被告遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求
被告返還相當於租金之不當得利，並聲明：被告許寶珠與系
爭房屋各承租人應將系爭房屋騰空返還原告及其他共有人，

01 被告許寶珠並應與系爭房屋各承租人，就系爭30號、36號、
02 38號房屋分別給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自起訴狀
03 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
04 另應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋為止，按月給
05 付原告5,000元（本院卷第12頁）。嗣於本院審理期間，具
06 狀更正系爭房屋各承租人之姓名，並擴張請求相當於租金不
07 當得利之金額，另追加備位聲明，依房屋買賣契約之法律關
08 係請求被告許寶珠點交系爭房屋，及依民法第767條第1項前
09 段、第821條、第179條規定，請求被告等人將系爭房屋騰空
10 交付予原告及給付相當於租金之不當得利，最後變更聲明如
11 後述先位、備位聲明所示（本院卷第84至85頁、第297至304
12 頁、第410至411頁、第437頁），核原告前揭變更聲明及追
13 加備位聲明，均係基於原告與被告許寶珠間就系爭房屋之點
14 交爭議而涉訟，屬基礎事實同一，揆諸前開規定，應予准
15 許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告起訴主張：

18 (一)原告於民國104年10月12日指示訴外人張家琳、簡妤珊、詹
19 明珠、簡萬居、吳守義、張上卿、曾騰謙、賴滿雪等8人
20 （下稱張家琳等8人）代原告向被告許寶珠及訴外人許寶
21 鳳、王小騏、許雪購買坐落臺北市○○區○○段○○段00○
22 0000○0000地號土地（權利範圍各10000分之5245，下合稱
23 系爭土地）上之系爭房屋，再由斯時原告公司員工吳守義代
24 理張家琳等8人，與被告許寶珠就系爭房屋簽立不動產買賣
25 契約（下稱系爭房屋買賣契約），復於104年11月5日以張家
26 琳等8人名義與被告許寶珠、許寶鳳、王小騏、許雪就系爭
27 房屋簽立建築改良物所有權買賣移轉契約書（下稱系爭房屋
28 公契），作為移轉稅籍資料之原因，同年11月6日辦理系爭
29 房屋之稅籍移轉登記完成，並由訴外人洪正和及原告公司員
30 工偕同至系爭房屋處址進行點交。原告公司副總即訴外人王
31 永川為支付買賣價金，並於104年12月16日開立票號KT00000

01 00、票面金額35萬元之支票一紙（下稱系爭支票）予被告許
02 寶珠，系爭支票已兌現。嗣曾騰謙、賴滿雪再於105年7月4
03 日將其等系爭房屋應有部分（各10000分之789）以贈與為原
04 因移轉登記予原告，系爭房屋現由原告及張家琳、簡妤珊、
05 詹明珠、簡萬居共有，原告確為系爭房屋之共有人及事實上
06 處分權人。

07 (二)被告許寶珠於104年11月6日點交及移轉系爭房屋之事實上處
08 分權後，即無使用收益系爭房屋之權利，卻未經同意，擅自
09 將系爭30號房屋自112年4月1日起以每月租金25,000元出租
10 予被告郭孟祥，另將系爭36號、38號房屋自105年11月11日
11 起以每月租金22,000元出租予被告黃燕青，被告許寶珠、郭
12 孟祥、黃燕青（下合稱被告3人）乃無權占有系爭房屋，原
13 告為系爭房屋之共有人及事實上處分權人，爰提起先位之
14 訴，適用或類推適用民法第767條、第821條規定，請求被告
15 3人遷讓返還系爭房屋予原告及其他全體共有人；又被告3人
16 未經事實上處分權人即原告同意而占有系爭房屋，無法律上
17 原因而受有占有之利益，致原告受有損害，原告亦得依民法
18 第179條規定，請求被告3人遷讓返還系爭房屋予原告及全體
19 共有人，上開請求為選擇合併，請求擇一為有利判決，並聲
20 明如先位聲明第1、3項所示。另無權出租他人房屋時，出租
21 人為間接占有人，承租人為直接占有人，兩者均可獲得占有
22 之利益即相當於租金之不當得利，爰依民法第179條規定，
23 以先位聲明第2、4項，分別請求被告許寶珠、郭孟祥應返還
24 起訴前5年相當於租金之不當得利共150萬元（計算式：25,0
25 00元×12月×5年＝150萬元）及自民事變更訴之聲明狀繕本送
26 達翌日起至返還系爭30號房屋之日止，按月給付原告25,000
27 元，及被告許寶珠、黃燕青應返還起訴前5年相當於租金之
28 不當得利132萬元（計算式：22,000元×12月×5年＝132萬
29 元）及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭36
30 號、38號房屋之日止，按月給付原告22,000元。

31 (三)兩造間業已簽立系爭房屋買賣契約及系爭房屋公契，並完成

01 稅籍移轉登記，原告並已給付系爭房屋價金予被告許寶珠，
02 確為系爭房屋之事實上處分權人。惟被告許寶珠於本案多次
03 辯稱系爭房屋尚未完成點交，原告為排除系爭房屋是否完成
04 點交之疑義，已寄發存證信函通知被告許寶珠應限期將系爭
05 房屋點交予原告，均未獲置理。倘認系爭房屋尚未點交予原
06 告，原告得依系爭房屋買賣契約第7條、民法第348條第1項
07 規定，以備位聲明第1項、第4項，請求被告許寶珠應將系爭
08 房屋騰空交付予原告。於請求點交後，被告許寶珠即無占有
09 使用系爭房屋之權限，卻仍擅自出租系爭房屋，並由被告郭
10 孟祥、黃燕青承租，惟被告許寶珠既已無權利占有使用系爭
11 房屋，自無權利可供被告郭孟祥、黃燕青行使，其等間之租
12 賃關係對原告不生效力，被告郭孟祥、黃燕青並無占有系爭
13 房屋之權限，當屬無權占有，原告得本於系爭房屋事實上處
14 分權人之地位，依民法第767條第1項前段、第821條、第179
15 條規定，以備位聲明第2項、第5項，請求被告郭孟祥、黃燕
16 青應將系爭房屋騰空遷讓交付予原告，另依民法第179條規
17 定，以備位聲明第3項、第6項，請求被告給付相當於租金之
18 不當得利等語。

19 (四)並聲明：

- 20 1.先位聲明：(1)被告許寶珠、郭孟祥應將系爭30號房屋騰空
21 返還原告及其他全體共有人。(2)被告許寶珠、郭孟祥應給
22 付原告150萬元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自民事
24 變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還第1項聲明之房屋
25 為止，按月給付原告25,000元。(3)被告許寶珠、黃燕青應
26 將系爭36、38號房屋騰空返還原告及其他全體共有人。(4)
27 被告許寶珠、黃燕青應給付原告132萬元，及自民事變更
28 訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
29 計算之利息，並應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起
30 至返還第3項聲明之房屋為止，按月給付原告22,000元。
31 (5)願供擔保，請准宣告假執行。

01 2.備位聲明：(1)被告許寶珠應將系爭30號房屋點交予原告
02 及其他全體共有人。(2)被告許寶珠、郭孟祥應將系爭30號
03 房屋騰空並交付予原告及其他全體共有人。(3)被告許寶
04 珠、郭孟祥應給付原告83,333元，及自民事變更訴之聲明
05 暨辯論意旨狀（按：原告誤載為民事追加訴之聲明暨辯論
06 意旨狀）繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算
07 之利息，並應自民事變更訴之聲明暨辯論意旨狀繕本送達
08 翌日起至返還第1項聲明之房屋為止，按月給付原告25,00
09 0元。(4)被告許寶珠應將系爭36號、38號房屋點交予原告
10 及其他全體共有人。(5)被告許寶珠、黃燕青應將系爭36
11 號、38號房屋騰空並交付予原告及其他全體共有人。(6)被
12 告許寶珠、黃燕青應給付原告73,333元，及自民事變更訴
13 之聲明暨辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利
14 率5%計算之利息，並應自民事變更訴之聲明暨辯論意旨
15 狀繕本送達翌日起至返還第4項（按：原告誤載為第3項）
16 聲明之房屋為止，按月給付原告22,000元。(7)願供擔保，
17 請准宣告假執行。

18 二、被告辯稱：

19 (一)系爭土地產權登記為祭祀公業許標重名下，被告許寶珠祖父
20 即訴外人許天助生前為派下員，於系爭土地設有地上權，並
21 於25年間興建系爭房屋，原為系爭房屋所有權人。祭祀公業
22 許標重於97年間決定將其名下系爭土地移轉登記與派下員許
23 天助，許天助於移轉登記前過世，依法由被告許寶珠、許寶
24 鳳、王小騏、許雪共同繼承系爭土地及其上系爭房屋，嗣原
25 告得知祭祀公業許標重擬將系爭土地移轉登記予許天助之繼
26 承人或地上權人、建物共有人，被告許寶珠應可分得系爭土
27 地應有部分10000分5245，遂於103年10月1日與被告許寶珠
28 就系爭土地簽立不動產買賣契約（下稱系爭土地買賣契
29 約），約定以6,000萬元向被告許寶珠買受系爭土地應有部
30 分10000分之5245，扣除祭祀公業土地增值稅及其他費用1,3
31 46萬元，被告許寶珠應得餘款4,654萬元，依系爭土地買賣

01 契約第2條第2項第4款、第7條約定，負有拆除系爭房屋及並
02 交付系爭土地予原告之義務，原告則須於系爭房屋拆除後給
03 付被告許寶珠尾款400萬元。嗣原告指示被告許寶珠、許寶
04 鳳、王小騏、許雪於104年10月12日與張家琳等8人簽立系爭
05 房屋買賣契約，並於104年11月5日簽立系爭公契，其上記載
06 系爭30號房屋買賣價款為228,000元、系爭36號及38號房屋
07 買賣價款為26萬元，並依房屋稅條例第7條規定，於104年11
08 月6日辦理系爭房屋稅籍移轉登記完成，原告並於104年12月
09 16日開立系爭支票一紙予被告許寶珠。嗣曾騰謙、賴滿雪於
10 105年7月4日以贈與名義移轉登記系爭房屋應有部分各10000
11 分之789予原告。遍觀104年10月12日之系爭房屋買賣契約及
12 系爭房屋契稅申報等文件，均蓋用被告許寶珠印章，並無被
13 告許寶珠簽名，顯與系爭土地買賣契約上有被告許寶珠親自
14 簽名不同，被告許寶珠通知許雪出售系爭房屋之存證信函亦
15 由洪正和代理，且系爭房屋之估定價值為4,698,810元，足
16 證系爭房屋買賣契約及系爭房屋契稅申報僅係為原告取得房
17 屋納稅義務人名義而為之，被告許寶珠並無以486,000元出
18 售系爭房屋予原告之意。

19 (二)系爭房屋買賣價金依系爭房屋買賣契約約定為486,000元，
20 系爭公契記載價格為488,000元，洪正和於104年10月13日寄
21 發之南港福德郵局第87號存證信函則記載為480,000元，何
22 以買賣價金前後均有所不同，且原告副總王永川交付面額35
23 萬元系爭支票予被告許寶珠，與系爭房屋買賣契約所載買賣
24 價金486,000元亦有差距，況系爭土地買賣契約既已約定被
25 告許寶珠負有拆除系爭房屋之義務，殊難想像兩造簽立系爭
26 房屋買賣契約目的係原告出資購買日後須被拆除之系爭房
27 屋，益徵系爭房屋買賣契約之實質內容僅為移轉系爭房屋稅
28 籍登記所訂立之私契，原告藉此增加系爭房屋納稅人名義，
29 以利日後縱未取得系爭土地所有權，亦得操控土地買賣價格
30 之機會。另依系爭土地買賣契約之約定，被告許寶珠須於系
31 爭土地過戶後負責交付系爭土地予原告，在系爭土地尚未移

01 轉登記予原告前，被告許寶珠仍享有系爭房屋之事實上處分
02 權並得為管理使用，業經臺灣臺北地方檢察署檢察官（下稱
03 臺北地檢署）以112年度偵字第38727號為不起訴處分，並經
04 臺灣高等檢察署駁回再議確定。原告雖以系爭房屋稅籍移轉
05 登記完成之日即104年11月6日主張已取得系爭房屋之事實上
06 處分權，惟系爭房屋始終由被告許寶珠管理使用，原告從未
07 取得系爭房屋之占有，縱系爭房屋存在前開納稅義務人變更
08 之事實，亦僅屬公法上稅籍變更事宜，無從遽論原告已取得
09 系爭房屋之事實上處分權。

10 (三)原告自始未取得系爭房屋占有，非事實上處分權人，且系爭
11 土地買賣契約業經原告依法解除（本院112年度重訴字第597
12 號判決），則原告主張為系爭房屋占有利益之歸屬人，認被
13 告3人之占有損害其權益，依民法第179條請求相當於租金之
14 不當得利，自無理由，況被告郭孟祥、黃燕青依租約給付租
15 金予被告許寶珠，顯無受有任何利益。至原告備位之訴部
16 分，系爭房屋買賣契約之買賣雙方為張家琳等8人及被告許
17 寶珠、許寶鳳、王小騏、許雪，原告並非系爭房屋買賣契約
18 之當事人，依債權相對性原則，原告並無依該契約請求被告
19 許寶珠履行契約之權利。況系爭房屋買賣契約之原因事實、
20 經濟目的僅係為移轉房屋納稅義務人名義，非為出售系爭房
21 屋，被告許寶珠不負交付系爭房屋之義務，且被告許寶珠未
22 曾另行與原告簽立買賣契約以出售系爭房屋，則原告依系爭
23 房屋買賣契約第7條、民法第348條第1項規定，請求被告許
24 寶珠點交系爭房屋，自屬無據，亦無從請求被告郭孟祥、黃
25 燕青返還房屋及相當於租金之不當得利等語。

26 (四)並聲明：

27 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項（本院卷第402至403頁，因論述編排所需，
30 酌為文字增減及調整）：

31 (一)坐落系爭土地上之系爭30號、36號、38號房屋，係被告許寶

01 珠先父即訴外人許天助於25年間所興建，原為系爭房屋所有
02 權人，許天助過世後，由被告許寶珠及許寶鳳、王小騏、許
03 雪繼承而為系爭房屋之共同共有人。

04 (二)原告於103年10月1日與被告許寶珠就系爭土地簽立系爭土地
05 買賣契約，約定原告以總價6,000萬元向被告許寶珠購買系
06 爭土地。

07 (三)洪正和於104年10月13日代理被告許寶珠及許寶鳳、王小騏
08 寄發南港福德郵局第87號存證信函(下稱系爭存證信函)予許
09 雪，表明其等已依土地法第34條之1第1項規定，以總價48萬
10 元出售系爭房屋，許雪應得價款為133,334元，並通知許雪
11 行使優先購買權。原告於104年11月12日將許雪上開應得價
12 款133,334元以清償提存方式向本院提存所辦理提存。

13 (四)張家琳等8人於104年11月5日與被告許寶珠及許寶鳳、王小
14 騏、許雪就系爭房屋簽立系爭房屋公契，其上所載系爭30號
15 房屋之買賣價款為228,000元、系爭36號及38號房屋之買賣
16 價款為260,000元，並於104年11月6日辦理系爭房屋之稅籍
17 移轉登記完成。

18 (五)原告公司副總王永川於104年12月16日開立票號KT0000000、
19 票面金額350,000元之系爭支票一紙予被告許寶珠，該支票
20 已兌現。

21 (六)曾騰謙、賴滿雪於105年7月4日將其等系爭房屋應有部分
22 (各10000分之789)，以贈與為原因移轉登記予原告。

23 (七)被告許寶珠與被告黃燕青簽立切結書，約定被告許寶珠自10
24 5年11月11日起將系爭36號、38號房屋出租予被告黃燕青，
25 每月租金22,000元。

26 (八)被告許寶珠於112年3月15日與被告郭孟祥簽立切結書，約定
27 被告許寶珠自112年4月1日起將系爭30號房屋出租予被告郭
28 孟祥，每月租金25,000元。

29 (九)原告以被告許寶珠點交系爭房屋及讓與事實上處分權予原告
30 後，仍將系爭房屋出租他人而繼續占用系爭房屋，向臺北地
31 檢署對被告許寶珠提出竊佔告訴，經臺北地檢署以112年度

01 偵字第38727號為不起訴處分，並經臺灣高等檢察署以113年
02 度上聲議第4469號駁回原告之聲請再議確定。

03 (十)原告於114年5月26日寄發臺中英才郵局第761號存證信函予
04 被告許寶珠，通知被告許寶珠於收受該函翌日起7日內將系
05 爭房屋點交予原告。

06 四、本院判斷：

07 甲、先位部分

08 (一)原告是否已取得系爭房屋之事實上處分權：

09 按未辦保存登記之建物，非不得讓與其事實上處分權，惟因
10 不具登記之公示，自應以交付為其讓與方式，由受讓人因受
11 領交付而取得事實上處分權（最高法院102年度台上字第147
12 2號判決、103年度台上字第867號裁定、108年度台上字第12
13 10號判決意旨參照）。次按房屋稅籍之變更與否，與房屋所
14 有權之移轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件（最高法院79
15 年度台上字第875號判決意旨參照）。是以未保存登記建物
16 事實上處分權移轉要件為讓與合意及占有交付。本件原告主
17 張因買賣系爭房屋，於104年11月6日因被告許寶珠、訴外人
18 洪正和以及原告公司員工偕同至系爭房屋處址點交，原告已
19 取得事實上處分權一節，業經被告否認，原告自應就上開對
20 其有利之事實負舉證責任。經查：

- 21 1.有關係爭房屋之買賣價金，依104年10月12日之系爭房屋買
22 賣契約第2條第1項記載為：486,000元（本院卷第342頁）；
23 104年10月13日洪正和代理被告許寶珠等人寄發之系爭存證
24 信函則記載480,000元（本院卷第371頁）；依104年11月5日
25 之系爭房屋公契則記載系爭30號房屋為228,000元（本院卷
26 第363頁）、系爭36號及38號房屋之買賣價款為260,000元
27 （本院卷第365頁），合計為488,000元；又原告104年12月1
28 6日交付被告許寶珠之系爭支票面額為350,000元（不爭執事
29 項(五)），加計原告所稱提存之價金133,334元（不爭執事項
30 (三)），合計為483,334元。以上，就同一系爭房屋交易，價
31 金曾出現486,000元、480,000元、488,000元、483,334元等

01 不同數額，顯示其記載未臻一致，難認兩造已就買賣價金達
02 成明確且穩定之合意。依原告所提出之系爭房屋買賣契約第
03 2條第3項約定，買方應於簽約後給付價金243,000元，並於
04 房屋稅籍更正完成及辦理交屋手續後5日內，再給付價金24
05 3,000元予賣方（本院卷第342頁），然系爭房屋稅籍已於10
06 4年11月6日完成移轉登記，原告並未依契約約定分次給付價
07 金，而係於同年12月16日開立面額350,000元之系爭支票交
08 付被告，是以前開實際付款方式並未依契約所定之兩階段付
09 款方式履行。而按一般不動產交易常情，買賣價金乃契約之
10 重要要素，當事人於締約時理應對價金有明確且一致之認
11 識，並於契約或相關文件中為相同記載，且通常應依契約所
12 約定之價金與付款方式履行。上開價金記載、給付方式之歧
13 異，已與一般不動產交易習慣未盡相符，兩造間是否確有以
14 該等金額成立真正房屋買賣之真意，已有疑義，又查系爭房
15 屋曾經鑑定其價值約為469萬餘元，亦經本院調取臺北地檢
16 署以112年度偵字第38727號卷宗（下稱偵字卷，第391至395
17 頁）核閱，與上開契約所載價金僅約48萬元，差距甚鉅。是
18 綜合前開契約價金記載、履行方式不一及與鑑定市價顯著差
19 距之情形，復以原告於103年10月1日與被告許寶珠就系爭土
20 地簽立系爭土地買賣契約，其中第7條已約定系爭土地過戶
21 予原告後，於系爭土地上之系爭房屋拆除後，將土地交付予
22 原告，另第2條亦約定有關第四次款400萬元，買方係於系爭
23 房屋拆除完竣後3日內給付，有系爭土地買賣契約為憑（本
24 院卷第184、185頁），即系爭土地買賣契約中已約定被告許
25 寶珠負有拆除系爭房屋之義務，原告並未合理說明何以再行
26 於104年間買受系爭房屋等情，足見被告抗辯系爭房屋買賣
27 契約之價金記載，僅係為辦理房屋稅籍移轉及相關行政程序
28 所為之安排，而非真正系爭房屋買賣之對價，否認被告許寶
29 珠有出賣系爭房屋之合意，較屬可採。

30 2. 況以，系爭房屋為未辦保存登記建物，依前開實務見解，其
31 權利移轉應以讓與合意及占有交付為必要要件。縱有房屋買

01 賣之合意，若未完成交付，占有並未移轉，買受人即尚未取
02 得該建物之事實上處分權。原告主張系爭房屋於104年11月6
03 日完成點交，業據被告否認，而原告就此並未能提出點交紀
04 錄、系爭房屋鑰匙交付、原告實際接管系爭房屋、租金收取
05 資料，或其他足以證明原告已實際管理系爭房屋之事證。且
06 觀諸兩造間不爭執系爭36號、38號房屋自105年11月間即由
07 被告許寶珠出租予被告黃燕青，30號房屋則自112年4月1日
08 起由被告許寶珠出租予被告郭孟祥，租金均由被告許寶珠收
09 取（不爭執事項七），且由原告之代理人洪正和亦於刑事偵
10 查之證述系爭房屋係出租中、有租客使用中等語（偵字卷第
11 194頁），可見系爭房屋之占有、管理、收益處分乃由被告
12 許寶珠持續行使，不曾歸由原告，依上開見解，自難認原告
13 已因稅籍登記而取得系爭房屋之事實上處分權。

14 3. 至原告另主張，被告許寶珠於另案共有人優先購買權事件
15 中，曾陳稱系爭房屋已出售予原告，故本件不應再為相反主
16 張一節，被告則抗辯被告許寶珠於另案並未親自處理訴訟，
17 係由原告之代理人洪正和表示會處理並要求被告許寶珠簽立
18 委任狀，伊不清楚該案訴訟代理人賈育民律師之陳述，嗣伊
19 遭原告提告刑事竊占後，始自行處理並明確否認房屋交付原
20 告及竊占情事等語（本院卷第288頁）。查另案乃許雪為原
21 告所提訴訟，主要處理共有人優先購買權問題，業經本院調
22 取該案卷宗核閱，訴訟當事人不同，所涉與本件房屋是否已
23 完成交付、原告是否已取得事實上處分權主要爭點不同，本
24 院自不因另案中被告訴訟代理人之陳述而受拘束，仍應依本
25 件全案證據綜合判斷之。是原告據此主張其已取得系爭房屋
26 之事實上處分權等語，尚難採認。

27 (二)原告請求騰空遷讓、返還系爭房屋，並無理由：

28 1. 按民法第767條第1項所定，所有人對於無權占有或侵奪其所
29 有物者，得請求返還之。此項物上請求權乃所有權人得主
30 張，而未辦保存登記建物之事實上處分權，其性質與物權有
31 別，尚不得直接適用或類推適用民法第767條之規定。再

01 者，民法第821條所定共有人對於第三人，得就共有物之全
02 部為本於所有權之請求，其前提為請求人須為共有人，且係
03 本於所有權為請求。原告既未證明其已取得事實上處分權
04 （又此權利尚非所有權），則其依767條、821條規定為請
05 求，亦乏依據。

06 2.本件原告並未證明兩造間確已成立系爭房屋之買賣關係，縱
07 有房屋買賣之情，亦未證明已完成交付而取得系爭房屋之事
08 實上處分權，又原告前於103年10月1日與被告許寶珠就系爭
09 土地簽立系爭土地買賣契約，業經本院112年度重訴字第597
10 號判決認定有法定解除事由，為兩造所不爭執，被告許寶珠
11 占用系爭房屋並分別出租予被告郭孟祥、黃燕青，即難認有
12 何使原告受有損害之情，原告主張其事實上處分權受被告侵
13 害且被告占用系爭房屋受有利益，應依民法第179條返還系
14 爭房屋，亦無可採。

15 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，並無理由：

16 如前所述，原告自始未取得系爭房屋占有，亦非事實上處分
17 權人，則原告主張其為系爭房屋占有利益之歸屬權人，認被
18 告許寶珠無權占用系爭房屋，並出租被告郭孟祥、黃燕青，
19 其等無權占用損害其權益，依民法第179條規定請求被告就
20 無權占用系爭房屋給付相當於租金之不當得利，即非有據。

21 乙、備位部分

22 原告備位聲明依系爭房屋買賣契約第7條、民法第348條第1
23 項規定請求許寶珠點交系爭房屋，以及依民法第767條第1項
24 前段、第821條、第179條規定請求被告返還房屋及給付相當
25 於租金之不當得利，並無理由：

26 系爭房屋買賣契約之契約當事人為張家琳等8人及被告許寶
27 珠、許寶鳳、王小麒、許雪，原告並非契約之當事人，依債
28 權相對性原則，原告並無依系爭房屋買賣契約請求被告許寶
29 珠履行契約之權利。又系爭房屋買賣契約，應認僅係為辦理
30 房屋稅籍移轉及相關行政程序所為安排，而非真正房屋買
31 賣，業如前述，被告許寶珠並不負有房屋出賣人交付系爭房

01 屋之義務，是原告依系爭房屋買賣契約第7條、民法第348條
02 第1項規定，請求許寶珠點交系爭房屋，並無理由，從而，
03 原告進而主張原告請求點交後，被告許寶珠即不得占用系爭
04 房屋並出租被告郭孟祥、黃燕青，依第767條第1項前段、第
05 821條、第179條規定，請求被告許寶珠、郭孟祥、黃燕青返
06 還房屋及相當於租金之不當得利等，自無所據，應無足採。

07 五、綜上所述，原告並未取得系爭房屋占有，並非事實上處分權
08 人，系爭房屋買賣契約之簽訂亦非為系爭房屋之買賣目的，
09 是以，原告先位聲明依民法第767條、第821條、第179條規
10 定，請求被告許寶珠、郭孟祥、黃燕青應將系爭房屋騰空返
11 還原告及其他全體共有人，及依民法第179條規定，請求被
12 告許寶珠、郭孟祥應返還起訴前5年共150萬元及按月給付2
13 5,000元之相當於租金之不當得利，以及被告許寶珠、黃燕
14 青應返還起訴前5年共132萬元及按月給付22,000元之相當於
15 租金不當得利；備位聲明依系爭房屋買賣契約第7條、民法
16 第348條第1項，請求被告許寶珠應將系爭房屋點交予原告及
17 其他全體共有人，以及依民法第767條第1項前段、第821
18 條、第179條規定，請求被告許寶珠、郭孟祥、黃燕青應將
19 系爭房屋騰空遷讓交付予原告，另依民法第179條規定，請
20 求被告給付相當於租金之不當得利，為無理由，均應予駁
21 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
22 併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
24 院逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
25 駁之必要，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
28 民事第四庭 法官 王雅婷

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
02 書記官 黃啓銓