

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1027號

原告 李宗益
訴訟代理人 邱基祥律師
被告 潘毅

賴昭良
潘奕臣
潘盈君

共同
訴訟代理人 林彥誠律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自坐落臺北市○○區○○段○○段000地號門牌號碼臺北市○○街000巷00弄00號4樓（即臺北市○○區○○段○○段000○號）之房屋搬遷騰空交還原告。
- 二、被告賴昭良、潘奕臣、潘盈君應將戶籍自前項所示房屋辦理遷出登記。
- 三、被告各應自113年5月25日起至搬遷騰空交還第一項所示房屋之日止，按月於次月25日給付原告新臺幣(下同)19,188元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、前項給付中，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔。

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

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。查原告起訴時聲明為：(一)被告應自坐落臺北市
03 ○○區○○段○○段000地號門牌號碼臺北市○○街000巷00
04 弄00號4樓（即臺北市○○區○○段○○段000○號）之房屋
05 （下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地）搬遷騰空交還原告
06 告。(二)被告潘奕臣、潘盈君應將戶籍自系爭房屋辦理遷出登
07 記。(三)被告應自113年5月25日起至搬遷騰空交還系爭房屋之
08 日止，按月於每月25日給付原告10,361元，並自應給付日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院卷第7頁)，嗣
10 於本案審理中，變更第2、3項聲明如原告聲明欄所示(本院
11 卷第122頁)，核原告訴之變更請求之基礎事實同一，與前揭
12 規定相符，自應准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：系爭房地原為訴外人潘周淑敏所有，經潘周淑敏
15 於112年12月28日將系爭房地信託登記予訴外人林伯宜，林
16 伯宜並有出售之權利，原告於113年4月18日與林伯宜就系爭
17 房地簽訂不動產買賣契約，並於同年5月24日辦妥建物、土
18 地移轉登記，原告已為系爭房地之所有權人。然系爭房地經
19 被告無權占用，並有被告賴昭良、潘奕臣、潘盈君設籍其
20 中，經原告於113年7月9日寄發存證信函通知被告，未經被
21 告置理。為此，爰依民法第767條規定請求被告搬遷騰空交
22 還系爭房屋。又被告無權占用系爭房地獲有相當於租金之不
23 當得利，而系爭房地之價值為2,558,400元(計算式：系爭房
24 屋現值103,600元；申報地價57,760元 \times 170平方公尺 \times 1/4=
25 2,454,800元；103,600元+2,454,800元=2,558,400元)，則
26 原告每月所得請求相當於租金之不當得利金額為21,320元
27 (計算式：2,558,400元 \times 10% \div 12=21,320元)等語。並聲
28 明：(一)被告應自系爭房屋搬遷騰空交還原告。(二)被告賴昭
29 良、潘奕臣、潘盈君應將戶籍自系爭房屋辦理遷出登記。(三)
30 被告應自113年5月25日起至搬遷騰空交還系爭房屋之日止，
31 按月於每月25日連帶給付原告21,320元，並自應給付日翌日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 二、被告則均答辯：

03 (一)潘周淑敏為被告潘毅之母親，被告潘毅、賴昭良婚後自73年
04 2月8日後即遷入系爭房地居住至今，並於此生育被告潘奕
05 臣、潘盈君，居住期間之房屋稅、地價稅、水電瓦斯費、有
06 線電視費均為潘毅負責處理，並由其負責裝潢、修繕。潘周
07 淑敏竟於未通知被告之情形下，將系爭房地迂迴信託予林伯
08 宜，再移轉登記予原告，然潘周淑敏年事已高，不諳法令，
09 實無可能將系爭房地信託予第三人，再將系爭房地賤賣。信
10 託登記並非出於潘周淑敏之本意，且林伯宜就系爭房地信託
11 登記之權利價值金額僅有10萬元，卻得處分市值1,450萬元
12 之系爭房地，林伯宜之信託處分行為顯逾越信託授權金額，
13 依信託法第5條第3款規定，該信託行為之債權、物權行為均
14 屬無效。又原告購買系爭房地未曾進屋查看，有違常情，原
15 告與林伯宜間之買賣契約係屬通謀虛偽而無效。從而，原告
16 並非系爭房地之實際所有權人，不得行使物上請求權。

17 (二)潘周淑敏為系爭房地之真正所有權人，其同意被告潘毅、賴
18 昭良婚後自73年居住並遷入戶籍迄今，並賴以為共同居住養
19 兒育女之住所，被告與潘周淑敏間就系爭房地存在以被告潘
20 毅、賴昭良婚後養兒育女為目的之使用借貸契約，目前系爭
21 房地仍由被告使用，被告自屬有權占用。

22 (三)從而，原告依民法第767條規定請求被告遷讓房屋、遷出戶
23 籍登記及給付相當於租金之不當得利，為無理由等語。並聲
24 明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告請求被告將系爭房屋搬遷騰空交還原告，及被告賴昭
27 良、潘奕臣、潘盈君將戶籍遷出部分：

28 1.「按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
29 民法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，觀其
30 立法意旨，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
31 權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有

01 無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接
02 前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權。系爭
03 房地係由宏將公司以買賣為原因移轉登記予上訴人，現仍登
04 記上訴人為所有權人，林賜玉則占有系爭房地，為原審認定
05 之事實。則縱上訴人與宏將公司間就系爭房地所為買賣之債
06 權行為與移轉所有權之物權行為，均係基於通謀虛偽意思表
07 示所為，而屬無效，依上說明，於依法定程序塗銷上訴人之
08 所有權登記前，林賜玉尚不得否認其所有權。乃原審竟謂上
09 訴人非系爭房地之所有權人，進而認其不得向林賜玉主張權
10 利，已有可議（最高法院113年度台上字第2205號判決意旨
11 參照）」。

12 2.查被告雖以潘周淑敏前將系爭房地信託予林伯宜之債權及物
13 權行為均屬無效，以及原告與林伯宜間之不動產買賣契約為
14 通謀虛偽為由，辯稱系爭房地之真正所有權人為潘周淑敏，
15 而非原告等語。然原告現登記為系爭房屋所有權人，有系爭
16 房屋建物第一類登記謄本及建物所有權狀在卷可憑（本院卷
17 第39、43頁），則依上開最高法院判決意旨，於依法定程序
18 塗銷原告之所有權登記前，被告尚不得否認原告之所有權。

19 3.查被告有占有使用系爭房屋，其中被告賴昭良、潘奕臣、潘
20 盈君將戶籍設於其中，為被告所不爭執，並有戶役政資訊網
21 站查詢資料在卷可憑（本院限閱卷）。被告雖抗辯其與潘周淑
22 敏間，存在以被告潘毅、賴昭良婚後養兒育女為目的之使用
23 借貸契約存在，目前系爭房地並為被告所使用，則借貸之目
24 的即未達完畢等語。然依債之相對性，被告本無從執其與潘
25 周淑敏間之使用借貸法律關係，對原告主張其為有權占用，
26 是縱認被告與潘周淑敏間有使用借貸關係，亦不得對抗原
27 告，是原告主張被告無權占用其所有系爭房屋，為有理由。
28 則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋搬遷
29 騰空交還原告，並請求被告賴昭良、潘奕臣、潘盈君將其等
30 戶籍遷出，即屬有據，應予准許。

31 4.況且，暫不論父母提供其所有房屋供子女及其配偶等家人居

01 住，是否可逕謂有以子女「養兒育女為目的」而為使用借貸
02 之意思，被告潘敏、賴昭良之子女即被告潘奕臣、潘盈君分
03 別為75、77年次，早已成年，縱依被告所辯稱之借貸目的
04 （養兒育女為目的之使用借貸契約存在），亦已使用完畢，
05 而應返還房屋。是被告辯稱其與潘周淑敏間現仍有使用借貸
06 關係，亦屬有疑。

07 (二)原告請求相當於租金之不當得利部分：

08 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
09 益；但依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
10 179條前段、第181條但書分別定有明文，又無權占用他人房
11 屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利
12 益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有
13 權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695
14 號裁判要旨參照）。被告無權占有系爭房屋，已如上述，則
15 原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自原告取得系爭
16 房地（即113年5月24日）後之113年5月25日起至搬遷騰空系
17 爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有
18 據。

19 2.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
20 年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，本條所
21 稱「土地價額」，係指法定地價而言，此為土地法施行法第
22 25條所明定，而依土地法第148條規定，土地所有權人依土
23 地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條第1項所謂
24 土地申報價額即指該土地之申報地價。又基地租金之數額，
25 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業
26 繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
27 以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。
28 經查，系爭房屋位在臺北市○○區○○街000巷00弄00號4
29 樓，於62年4月建築完成，屋齡約50年，共4層，位處第4
30 層，面積為92.55平方公尺，地處臺北市繁華地段，交通、
31 生活機能佳，是本院審酌系爭房屋之屋齡、坐落位置、繁榮

01 程度、經濟用途、交通便利性、生活機能完善度等情，認本
02 件租金以土地申報地價及系爭房屋課稅現值9%為適當。而
03 依原告提出之113年契稅繳款書，系爭房屋之課稅現值為10
04 3,600元(本院卷第57頁)，系爭房屋坐落之基地即臺北市○
05 ○區○○段○○段000地號土地(權利範圍1/4)113年之申
06 報地價為每平方公尺57,760元(本院卷第41頁)，則系爭房
07 地之申報總價為1,440,022元(計算式：57,760元×面積170
08 m²×權利範圍1/4+103,600元=2,558,400元)，則原告得請
09 求系爭房地每月相當於租金之不當得利為19,188元(2,558,
10 400元×9%÷12個月=19,188元)，原告逾此部分之請求，則
11 屬無據。

12 3.再按數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，
13 因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅，即學說所謂之不
14 真正連帶債務。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償等
15 行為，對債權人發生債之消滅效力者，債權人就該部分不得
16 再向他債務人請求清償(最高法院106年度台上字第185號判
17 決意旨參照)。原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得
18 利，然原告對被告4人請求相當於租金之不當得利，均係源
19 於系爭房地遭被告4人無權占用之事實，給付目的核屬同
20 一，惟因各別之發生原因各自負擔債務，核屬不真正連帶債
21 務，是前開命被告按月給付原告相當於租金之不當得利，如
22 任一被告為給付，其他被告在該給付範圍內，應免給付義
23 務。

24 4.復按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣，
25 無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之；如租金分期給
26 付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。則原
27 告請求被告自113年5月25日起按月給付相當於租金之不當得
28 利部分，參照民法第439條規定，應於每期屆滿時即次月25
29 日支付之，被告若屆期未給付，自翌日起即應負遲延責任。
30 是原告請求被告自113年5月25日起按月於次月25日給付原告
31 19,188元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息，亦屬有據；至原告請求相當於租金之不
02 當得利本息（即訴之聲明第3項）逾上開部分之請求，則屬
03 無據，應予駁回。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭
05 房屋搬遷騰空交還原告，被告賴昭良、潘奕臣、潘盈君將戶
06 籍自系爭房屋辦理遷出登記，以及依不當得利之法律關係，
07 請求被告給付如主文第3、4項所示，為有理由，應予准許。
08 逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
10 判決結果不生影響，爰不一一論列。

11 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
12 主文所示。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
14 民事第七庭 法官 黃愛真

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
19 書記官 林姿儀