

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1127號

原告 孫文明

兼

訴訟代理人 王一婷

被告 林欣穎

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告孫文明負擔7%，餘由原告王一婷負擔。

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，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意變更或追加者，不在此限，民事訴訟法第255條第2項定有明文。本件原告起訴時係聲明：一、請求判決被告儘速遷讓房屋，被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0號2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。二、追回被告之不當得利，請求判決被告應支付原告自繼承系爭房屋日起算每月新臺幣（下同）12,000元房租直至被告遷出系爭房屋，及原告孫文明自繼承系爭房屋開始起算至被告房租清償日，按週年利率5%計算之利息（見店司補卷第7頁），嗣變更聲明為：一、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告王一婷。二、被告應給付孫文明548,400元，及自民國107年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自111年6月13日起至返還系爭房屋予王一婷之日止，按月給付王一婷12,000元，及按月給付部分，自111年6月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第35頁），被告未異議而為本案言詞辯論，視為同意，應予准許，先予敘明。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：訴外人即孫文明與被告之被繼承人孫慶英於107
02 年2月22日逝世，孫文明嗣於同年8月22日繼承系爭房屋，而
03 成為系爭房屋之所有權人，嗣孫文明於111年6月13日將系爭
04 房屋所有權移轉登記予王一婷，詎原先居住在系爭房屋之被
05 告，於孫文明繼承系爭房屋後，未經原告同意而執意繼續居
06 住在該房屋，經原告多次催告均不返還，王一婷現為系爭房
07 屋之所有權人，自得訴請被告返還之。再者，被告無法律上
08 原因占有系爭房屋，而受有相當於租金之利益，原告既先後
09 為系爭房屋之所有權人，則就被告於孫文明、王一婷為該房
10 屋所有權人時所為前揭占有行為，原告自得請求被告分別給
11 付相當於租金之不當得利，而就相當於租金不當得利之計算
12 方式，原告爰以系爭房屋及其坐落土地之公告現值乘以土地
13 法第97條第1項所定10%上限，再除以12個月為計算，可知
14 系爭房屋每月最高可收取租金為16,495元【計算式：（房屋
15 價值191,400元＋土地價值1,788,092元）×10%÷12月＝16,4
16 95元，元以下無條件捨去】，且內政部實價登錄網站所載同
17 地段、條件之房屋每月租金為13,000元、19,600元，顯見原
18 告本件僅以每月12,000元之數額為請求應屬適當，且就相當
19 於租金不當得利部分，因系爭房屋分別自107年8月22日、11
20 1年6月13日起即為孫文明、王一婷所有，原告亦得請求自該
21 日起算之利息，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定
22 提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓
23 返還予王一婷。(二)被告應給付孫文明548,400元，及自107年
24 8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告
25 應自111年6月13日起至返還系爭房屋予王一婷之日止，按月
26 給付王一婷12,000元，及按月給付部分，自111年6月13日起
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 二、被告則以：被告與孫文明、訴外人孫文中（下合稱孫文明等
29 2人）達成遺產分割協議，並約定被告得繼續居住在系爭房
30 屋（下稱系爭協議）等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
31 回。

01 三、原告主張被告自76年起居住在系爭房屋迄今一節，為被告所
02 不爭執（見本院卷第36至37頁），堪信為真實。

03 四、得心證之理由：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
05 民法第767條第1項前段定有明文。次按民法第767條第1項前
06 段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占
07 有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權
08 源，即不得對之行使所有物返還請求權（最高法院101年度
09 台上字第224號判決意旨參照）。再按主張有權占有使用他人
10 所有之不動產者，固應就其占有權源之存在原因負舉證責
11 任。然其證明方法不以直接證據為限。如能綜合各種情狀，
12 在符合經驗法則及論理法則下，以間接事實推認待證事實存
13 在者，亦無不可（最高法院111年度台上字第2927號判決意
14 旨參照）。

15 (二)查，原告主張被告為孫文明等2人之母，孫慶英於107年2月2
16 2日逝世，被告及孫文明等2人均為孫慶英之繼承人等情，為
17 兩造所不爭執，復有戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第59至62
18 頁），堪信屬實。另觀諸卷附遺產分割協議書（見本院卷第
19 57頁，下稱系爭分割協議書），可見被告與孫文明等2人約
20 定由孫文中取得門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號4樓
21 房屋（下稱系爭板橋房屋）及其坐落土地所有權，孫文明則
22 取得系爭房屋及其坐落土地所有權，孫文中復在被告提告孫
23 文明等2人偽造文書之臺灣臺北地方檢察署112年度偵字第36
24 486號案件（下稱系爭刑事案件）中表明：上開土地、建物
25 繼承人為何人已經被告與孫文明等2人事先約定，系爭房屋
26 部分由被告居住，由孫文明繼承，系爭板橋房屋部分則由我
27 繼承等語，孫文明旋即表示：同孫文中所述等語（見臺灣臺
28 北地方檢察署112年度偵字第38486號卷第50至51頁），顯見
29 孫文明亦在系爭刑事案件中自承被告與孫文明等2人間存在
30 被告繼續居住在系爭房屋之系爭協議，堪認被告所辯：被告
31 與孫文明等2人間存在系爭協議等語，確屬可採。至原告雖

01 主張：被告所稱分割版本不同，顯非可採，足認被告與孫文
02 明等2人間未曾口頭約定過系爭協議等語，然孫文明在系爭
03 刑事案件中自承系爭協議確屬存在，已如前述，果非被告與
04 孫文明等2人間確有達成此協議，孫文中何以得明確敘明協
05 議內容為何，孫文明又何以未就孫文中前揭所稱協議內容為
06 反對之表示？可認孫文明於本院審理期間改口否認系爭協議
07 存在，已難逕採。再者，被告為系爭分割協議書之時已年約
08 70歲，其與孫文明等2人之謀生能力顯然有別，果若被告與
09 孫文明等2人間未達成系爭協議，被告又豈會輕易放棄其因
10 繼承而取得之系爭房屋、系爭板橋房屋所有權，以致其須另
11 覓他處居住？益徵原告前揭主張核與常情有違，礙難採信。
12 是以，被告與孫文明等2人間達成系爭協議，約定分由孫文
13 明、孫文中取得系爭房屋、系爭板橋房屋及該等房屋坐落土
14 地，惟孫文明所分得之系爭房屋負有供被告居住終老之負
15 擔，堪以認定。

16 (三)次查，王一婷為孫文明之妻一節，為兩造所不爭執，且有戶
17 籍謄本附卷可參（見本院卷第62頁），亦堪信為真實，而原
18 告共同居住在新北市蘆洲區，亦有民事起訴狀可佐（見店司
19 補卷第5頁），另參酌原告所提出錄音譯文（見店司補卷第2
20 1頁），王一婷稱：老媽，買房子的事我早就都規劃好了，
21 我在老爸過世那時候，我們本來以為會順利的承接到第3份
22 就是股票跟現金，其實我那時候就規劃好了，但是計畫被打
23 壞，啊我們一毛錢都沒有分到也沒有拿到，所以我沒有辦法
24 去實行買房子的事，我4年來查了多少買房子的事，我都沒
25 有機會跟你講，其實我們都有規劃等語，依上揭錄音所示對
26 話，可認王一婷確有參與孫文明就孫慶英遺產為分配之過
27 程，更於遺產實際分配後，與孫文明共同規劃其等名下財產
28 之運用方式，職是，王一婷既有與孫文明同居共財之實，顯
29 見其等為關係緊密之配偶，於此情形下，系爭協議之存在業
30 已直接影響孫文明就系爭房屋之使用權，孫文明自當將系爭

01 協議內容如數告知王一婷，以利其等就名下財產為後續規
02 劃，是王一婷知悉系爭協議內容此情，亦堪認定。

03 (四)又被告自76年起居住系爭房屋，迄今已達30餘年，現仍占有
04 使用系爭房屋等情，亦如前述，王一婷復自承因為被告將房
05 間、客廳都堆滿雜物，故原告自孫慶英逝世前即無法進入系
06 爭房屋（見本院卷第154頁），顯見王一婷於取得系爭房屋
07 所有權之前，即對於被告居住在系爭房屋乙情知之甚詳；再
08 觀諸原告所提錄音譯文（見店司補卷第23頁），被告向王一
09 婷稱：即使到了法院，法官也不可能說叫我搬走就搬走啊，
10 我沒有權利住這個房子嗎等語，王一婷即覆以：我跟妳講，
11 法官他只會認名下在誰等語，顯見王一婷對於所有權人、占
12 有權等法律觀念尚屬瞭解，其對於孫文明受系爭協議拘束而
13 無法請求被告遷出房屋一節，自不得諉為不知，然其竟在知
14 悉系爭協議、系爭房屋占有實況之情形下，自孫文明處無償
15 受贈系爭房屋所有權，益徵其等係欲以贈與行為使非系爭協
16 議當事人之王一婷取得對被告請求遷出系爭房屋之權利，已
17 難認原告所為與公平正義、誠信原則相符。再查，被告與孫
18 文明等2人所為系爭協議之目的，即在於被告以拋棄其就孫
19 慶英所遺房地因繼承取得權利之方式，換取使其安養天年之
20 系爭房屋使用權，而王一婷既亦瞭解系爭協議所形成之現
21 況，仍執意自孫文明處受讓系爭房屋所有權，如認其毋庸受
22 系爭協議效力拘束，顯將致系爭協議使被告在系爭房屋居住
23 終老之前揭契約目的不達，且使受孫文明無償贈與之王一婷
24 同受使系爭協議效力拘束，致王一婷須承擔同意被告在系爭
25 房屋持續居住之義務，亦有助於維持系爭協議所形成之法律
26 秩序，更不致王一婷財產權遭受其所未預料之損害，從而，
27 王一婷亦應受系爭協議之拘束，同堪認定。

28 (五)基上，王一婷應受系爭協議之拘束，被告執系爭協議對王一
29 婷抗辯其為有權占有，應屬可採，則王一婷依民法第767條
30 第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，難認有
31 據。又被告既係因系爭協議而占有系爭房屋，其占有自屬有

01 法律上原因，是孫文明、王一婷分別依民法第179條規定請
02 求被告給付相當於租金之不當得利，均難認有據。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定提
04 請求(一)被告將系爭房屋騰空遷讓返還予王一婷。(二)被告給付
05 孫文明548,400元，及自107年8月22日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息。(三)被告自111年6月13日起至返還系
07 爭房屋予王一婷之日止，按月給付王一婷12,000元，及按月
08 給付部分，自111年6月13日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息，為無理由，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
11 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
12 論列，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
14 書。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
16 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

17 法官 石珉千

18 法官 余沛潔

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
23 書記官 李云馨