臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2693號

原　　告
即反訴被告　劉立君
訴訟代理人　陳宛鈴律師
複　代理人　蔣宛如律師
被　　告
即反訴原告　鍾林清妹
被　　告　來特通信器材有限公司
000000000000000000
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　蔡坤征
共　　同
訴訟代理人　沈宗英律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。次按反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標

的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號民事裁定意旨參照）。又按所謂預備反訴，係指以本訴請求有理由為條件，始就反訴聲明為裁判之訴，若法院認本訴無理由者，即無就預備反訴為裁判必要，亦即預備反訴係以本訴有理由為反訴裁判之停止條件，本訴請求無理由為反訴裁判之解除條件，此與原告基於當事人處分權主義預慮其提起之先位之訴無理由，而同時提起不能併存之備位之訴，以備先位之訴無理由時，請求就備位之訴審判之訴訟上預備合併法理相同，基於前開同一之法理，自應予准許。經查，被告鍾林清妹於言詞辯論終結前提起預備反訴（見本院卷㈠第208頁），主張倘本院認為原告請求被告應騰空遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷000號房屋（下稱系爭房屋）及鍾林清妹應給付相當租金不當得利本訴為有理由，則原告既具系爭房屋所有權，卻無合法權源占有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），鍾林清妹得基於系爭土地之應有部分，請求原告支付占有系爭土地之相當租金不當得利。經核本件預備反訴標的法律關係發生之原因，與原告提起本訴所據之原因事實，均涉及系爭房屋所生爭執，可認為有事實上相牽連關係，本訴及預備反訴之審判資料有共通性及牽連性，衡諸紛爭解決一次性原則及訴訟經濟之目的，且係於本訴有理由時請求就預備反訴為審判，即以本訴有理由為預備反訴之停止條件，揆諸前揭規定，核無不合，應予准許。

貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查，反訴原告於提起預備反訴時原聲明：一、反訴被

告應給付反訴原告新臺幣（下同）1,955,920元，及自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、反訴被告應自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至反訴被告返還系爭土地予反訴原告及其他共有人全體之日止，按月給付反訴原告34,040元（見本院卷㈠第208頁）。嗣於本院審理時變更聲明為：一、反訴被告應給付反訴原告1,729,140元，及自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、反訴被告應自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至反訴被告返還系爭土地，如臺北市松山區地政事務所民國115年1月21日信義土字第003400號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號C部分系爭土地予反訴原告及其他共有人全體之日止，按月給付反訴原告30,093元（見本院卷㈡第88頁）。經核聲明第一、二項請求金額變更部分，屬減縮應受判決事項之聲明，聲明第二項並依據附圖之測量結果確定面積及範圍，則係補充、更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，應予准許。

乙、實體方面

壹、本訴部分

一、原告主張：系爭房屋原為訴外人劉海畦所有，嗣由原告繼承登記取得系爭房屋所有權。詎鍾林清妹未經原告委託，竟以系爭房屋實質所有權人身分自居，於101年間出租系爭房屋予被告來特通信器材有限公司（下稱來特公司）使用至今，被告顯係無權占有系爭房屋，鍾林清妹因此獲有租金利益，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並參考鄰近租金行情以每月租金22,000元計算，依民法第179條規定，請求鍾林清妹給付自起訴日起回溯5年期間共計132萬元（計算式：每月22,000元x12個月x5年＝132萬元）相當租金不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付22,000元等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還

予原告。㈡鍾林清妹應給付原告132萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢鍾林清妹應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告22,000元。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋及系爭房屋坐落之系爭土地（下稱系爭房地）原為劉海畦所有，嗣於46年間出售系爭房地予訴外人何祖塗，何祖塗復於57年間轉售予訴外人張瑞麟，張瑞麟於66年9月4日再轉售予訴外人即鍾林清妹配偶鍾銀樹，且張瑞麟與鍾銀樹成立買賣契約後，於66年10月18日自劉海畦處取得系爭土地所有權，並於66年11月28日就系爭土地移轉登記予鍾銀樹，而將系爭房地交付鍾銀樹占有、使用，並經鍾銀樹多年按期繳納房屋稅至95年止，又劉海畦知悉張瑞麟與鍾銀樹間買賣內容，未表示反對，可見鍾銀樹已間接自張瑞麟或直接自劉海畦處，基於買賣之債權契約有權受讓系爭房屋。嗣鍾銀樹於96年12月死亡，鍾林清妹為鍾銀樹之繼承人，依繼承法律關係、占有連鎖理論，鍾林清妹有權占有使用系爭房屋，自得出租予來特公司使用，原告僅是名義上之所有權人，未取得系爭房屋之事實上處分權及排他占有權，而不可請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。退步而言，劉海畦於83年4月死亡，生前居住系爭房屋附近，理應知悉使用狀況，對於鍾銀樹與鍾林清妹占有使用系爭房屋長達17年未曾異議，原告亦自繼承系爭房屋後長達30年未有異議，足以引起鍾林清妹認為劉海畦與原告已不爭執系爭房屋占有使用權歸屬之正當信賴，是原告提起本件訴訟有權利濫用及違反誠信原則。另系爭房屋並無基地使用權，實際市場上難有租賃效益，原告以每月22,000元計算相當租金不當得利實屬過高等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、預備反訴部分

一、反訴原告主張：反訴原告係系爭土地之共有人，應有部分為

2分之1。如認本訴有理由，反訴被告為系爭房屋所有權人，系爭房屋無權占有系爭土地如附圖編號C部分面積61平方公尺，致反訴原告受有損害，又系爭土地位在臺北市信義區，鄰近處有臺北大巨蛋等公共設施，離捷運站步行約6分鐘，考量坐落位置、繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度等，應以系爭土地申報地價年息10%計算相當租金不當得利。爰依民法第179條規定，請求反訴被告給付自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起回溯5年期間共計1,729,140元（計算詳如附表）相當租金不當得利，及自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖編號C部分系爭土地之日止，按月給付30,093元（計算式：系爭土地申報地價118,400元×61㎡×1/2×10%÷12個月＝30,093元，元以下四捨五入）等語，並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告1,729,140元，及自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡反訴被告應自民事答辯（三）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至反訴被告返還如附圖編號C部分系爭土地之日予反訴原告及其他全體共有人之日止，按月給付反訴原告30,093元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：系爭房屋原係臺北市政府合法興建出售之市民住宅，非設定地上權之房屋，無給付地租必要。縱有支付地租義務，反訴原告已將系爭房屋出租並收取租金，要無受有損害，且因反訴原告繼續無權占有系爭房屋，反訴被告無從占有系爭土地受有利益，此時預為請求按月給付租金30,093元，因無法確定反訴原告何時返還系爭房屋予反訴被告，致無從確定「返還時」地租客觀金額，欠缺權利保護要件，應予駁回。退步而言，系爭房屋位於1樓，客觀上無使用樓梯間必要，且通往樓梯間之門已被水泥封死，反訴被告未因該樓梯間受有利益，是計算系爭房屋實際占有面積應扣除樓梯間面積3平方公尺，復斟酌系爭土地實際環境利用、參考臺北市市有非公用土地出租租金計收基準，反訴原告主

張以申報地價年息10%計算地租顯屬偏高，至多不超過每月8,584元方為合理等語，資為抗辯，並聲明：㈠反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、經查，系爭房屋原為劉海畦所有，嗣經原告即反訴被告繼承登記取得系爭房屋所有權，鍾林清妹為系爭土地之共有人，應有部分為2分之1，鍾林清妹並自101年起出租系爭房屋予來特公司占有使用至今等情，有系爭房屋第一類謄本、建物所有權狀、系爭土地查詢資料附卷可證（見本院卷㈠第19頁、第21頁、第287至288頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

肆、本院之判斷：

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，民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院112年度台上字第1669號民事判決意旨參照）。另按對於物有事實上管領之力者為占有人，承租人基於租賃關係對於租賃物為占有者，係直接占有人，出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，為間接占有人，仍係現在占有人（民法第940條、第941條參看）。民法第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱之占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內；倘無權占有，係直接占有及間接占有並存時，所有人以直接、間接占有人一併為被告而訴請返還，固非法所不許（最高法院88年度台上字第1211號民事判決意旨參照）。原告主張被告間成立租賃關係，由鍾林清妹出租系爭房屋予來特公司占有系爭房屋等

情，為被告所不爭執（見本院卷㈠第82頁、第164頁），依照上開說明，鍾林清妹應為系爭房屋之間接占有人，來特公司則為系爭房屋之直接占有人，被告自應就占有系爭房屋具正當權源負舉證之責。

二、又按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號民事判決意旨參照）。再按物之占有人如係本於債之關係而占有者，倘該債之關係係存在於占有人與債之關係之相對人間，該占有人欲主張其為有權占有，須以該債之關係之相對人對所有人亦有得為占有之正當權源，且得基於該權源，而移轉占有予現在之占有人為前提（最高法院104年度台上字第40號民事判決意旨參照）。另按在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地予買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還（最高法院85年度台上字第389號民事判決意旨參照）。復按認定事實所憑之證據，不以直接證據為限，凡能證明他項事實，再由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實之間接證據，亦包括在內，非必以直接證明要件事實為必要，亦不得將各證據為割裂觀察。受訴法院並須審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已盡舉證之責（最高法院113年度台上字第1481號民事判決意旨參照）。

三、被告抗辯系爭房屋分別基於買賣法律關係，自劉海畦移轉予何祖塗占有，再自何祖塗移轉予張瑞麟占有，張瑞麟再移轉予鍾銀樹占有，鍾林清妹復基於繼承法律關係取得系爭房屋占有，基於占有連鎖之關係而有占有之正當權源等語，並提出張瑞麟與鍾銀樹間買賣契約、系爭土地登記簿等件為證（見本院卷㈠第95至100頁、第111至114頁）。觀以張瑞麟與鍾銀樹間買賣契約，日期為66年9月4日，並記載：「一、甲方甚知悉本買賣房地產原是市政府興建出售之市民住宅，其原承購人為劉海畦（以下稱A方）於民國46年間轉讓與何祖塗（以下稱B方）復於民國57年9月19日再由乙方承受。當時B方因A方仍依法未取得所有權故約定市府辦妥登記與A方並取得所有權狀後按程序辦理移轉登記與乙方等情，雖A方已於民國59年間取得所有權狀，但乙方疏之辦理登記故本日雖定約買賣但無法交出其名義之所有權狀。上述情形甲方完全清楚，並諒解此案移轉甲方上之所有權登記比一般案件複雜者。二、本件土地部分之所有權登記以A方之名義直接移轉登記與乙方而登記完畢乙方取得所有權狀後再移轉登記與甲方（乙方登記權利人為張瑞麟）三、建物部分早在民國57年間乙方已依稅規契稅申報並完納契稅，故現房屋稅納稅人名義為乙方等2人在案。契稅條例修正實施前B方於民國46年間讓受本案房地產後即有向稅捐處辦妥納稅人變更後B方亦自46年上期起為本案房捐之納稅人。故本案登記上所有人與納稅人名義不相符。」（見本院卷㈠第99至100頁），可見已就系爭房地之輾轉移轉交付過程具體記載年份、日期、稅捐申報等情節，具體說明登記名義人及納稅義務人不相符之緣由，苟非張瑞麟於訂立買賣契約時已明確知悉系爭房地之移轉歷程，實難憑空虛擬具體且連貫之情節，堪認此部分記載內容，應非虛妄。

四、再者，張瑞麟與鍾銀樹簽訂上開買賣契約後，劉海畦固有於66年10月18日以買賣為原因，將系爭土地應有部分移轉登記予張瑞麟，張瑞麟隨即於同年11月28日再將系爭土地應有部

分移轉登記予鍾銀樹，有系爭土地之土地登記簿附卷可證（見本院卷㈠第111至112頁），倘張瑞麟與鍾銀樹簽訂買賣契約時，與何祖塗、劉海畦間無買賣契約關係，何以劉海畦願於張瑞麟與鍾銀樹訂立買賣契約後，依上開契約註記之方式，以買賣為原因，移轉系爭土地應有部分登記予張瑞麟，益徵劉海畦亦知悉系爭房地輾轉移轉交付予何祖塗、張瑞麟之事實。

五、原告雖主張被告未能舉證劉海畦、何祖塗、張瑞麟間有買賣契約關係，而無占有連鎖之適用。查系爭房屋於46年間為起造，嗣於59年4月間始登記劉海畦為所有權人，有系爭房屋之建物改良物登記簿在卷可查（見本院卷㈠第101至105頁），堪認系爭房屋於該時有因所有權狀等原因，遲於13年後始辦理登記，可知系爭房屋之移轉登記與一般情形有異，又本件劉海畦與何祖塗、何祖塗與張瑞麟間買賣契約關係，發生於46年、57年間，年代已久且人事已非，舉證甚為困難，本院參酌被告提出之上開買賣契約、系爭房屋之建物改良物登記簿、系爭土地之土地登記簿等相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符，縱被告未能提出劉海畦與何祖塗間、何祖塗與張瑞麟間之買賣契約等相關證據，依照上開說明，可認被告已盡舉證之責。

六、從而，何祖塗占有系爭房屋乃基於其與劉海畦間買賣契約關係所交付，即具正當權源，張瑞麟再基於其與何祖塗間買賣契約關係所移轉占有系爭房屋，鍾銀樹復基於與張瑞麟間買賣契約關係而移轉占有系爭房屋，嗣因鍾銀樹死亡，經鍾林清妹依繼承法律關係而占有系爭房屋，是系爭房屋之所有人劉海畦，與移轉占有之中間人何祖塗、張瑞麟、鍾銀樹分別基於買賣債之關係合法取得占有權源，為多次連續的有權占有，揆諸前開說明，鍾林清妹基於占有連鎖，對物之所有人劉海畦就系爭房屋具占有之正當權源。又原告乃基於繼承法律關係，自劉海畦繼承取得系爭房屋，自應繼承系爭房屋之權利、義務，是鍾林清妹依占有連鎖法律關係，就系爭房屋

對原告自具正當權源。鍾林清妹既具占有正當權源，其出租系爭房屋予來特公司，未違反其與前手間債之關係內容，是來特公司基於其與鍾林清妹間之租賃關係，移轉占有系爭房屋，亦具正當權源。綜上各節，原告依民法第767條第1項前段請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬無據。

七、另原告依民法第179條規定，請求鍾林清妹給付起訴前回溯5年相當租金不當得利132萬元及法定遲延利息，以及按月給付原告相當租金不當得利22,000元等部分，然本件被告基於占有連鎖法律關係，為合法占有系爭房屋，業如前述，則原告依民法第179條請求給付相當租金不當得利，亦屬無據，應予駁回。

八、鍾林清妹另提起預備反訴，係以本訴部分有理由為反訴裁判之停止條件，而本訴請求為無理由，已如前述，則其請求對反訴審理之條件並未成就，本院毋庸就鍾林清妹所提預備反訴為裁判，附此敘明。

伍、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡鍾林清妹應給付原告132萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢鍾林清妹應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告22,000元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

民事第七庭　法　官　黃靖崴

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　　115　年　　8　　月　　28　　日

書記官　林芯瑜

附表：（時間：民國／幣別：新臺幣）

年份	系爭土地申報地價（以公告地價80%計算）	反訴被告每年按月給付金額（計算式：系爭土地申報地價x占用面積x應有部分x年息10%÷12個月，元以下四捨五入）
114年	118,400元	118,400元x61㎡x1/2x10%÷12個月＝30,093元
113年	118,400元	118,400元x61㎡x1/2x10%÷12個月＝30,093元
112年	112,800元	112,800元x61㎡x1/2x10%÷12個月＝28,670元
111年	112,800元	112,800元x61㎡x1/2x10%÷12個月＝28,670元
110年	108,000元	108,000元x61㎡x1/2x10%÷12個月＝27,450元
109年	108,000元	108,000元x61㎡x1/2x10%÷12個月＝27,450元
回溯5年計算共計：1,729,140元		