臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第4046號

原　　告　楊承翰

訴訟代理人　楊秋癸

被　　告　洪文炳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號三樓房屋騰空遷讓返還於原告及其他共有人。

被告應自民國一０九年十二月三日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆仟柒佰元，及自上述各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣肆拾參萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣肆仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同區段1322建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓房屋（下稱系爭房屋），前為被告及訴外人洪文瑛、洪子賢共有。又被告、洪文瑛、洪子賢就系爭土地之權利範圍原為被告2/15、洪文瑛1/15、洪子賢2/15；系爭房屋之權利範圍則為被告2/5、洪文瑛1/5、洪子賢2/5，而被告所有之系爭房屋、土地部分前於民國109年7月8日經鈞院民事執行處行拍賣程序後，經原告得標買受，原告亦於109年12月3日取得系爭房屋、土地之不動產權利移轉證書，並於109年12月28日完成所有權移轉登記。詎被告仍持續無權占有系爭房屋，自應按月給付原告相當於租金之

不當得利新臺幣(下同)4,976元【計算式：（〈123平方公尺×2/15×3萬3,040元〉＋5萬5,300元）×10％÷12＝4,976元，元以下4捨5入】，爰依民法第179條、第184條第1項前段、第213條第1項、第3項及第767條等規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空交還予原告及其他共有人洪文瑛、洪子賢，如共有人怠於點收時，則交還原告。（二）被告應自109年12月3日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,976元及相當週年利率5％之利息予原告。

二、被告則以：被告係受洪文瑛、洪子賢之委託授權，同意將系爭土地、房屋交由被告使用，並於102年起由被告代為管理系爭土地、房屋，並非無故占有上開不動產，且因被告並非共有人，被告於未獲得委任人之指示下，自無權將系爭土地、房屋交付予原告。又系爭房屋、土地於109年7月8日之拍賣程序中，亦已明確公告上開不動產有人合法占用中，此為原告於投標前之已知事實，而被告既為管理人而非承租人，自無繳納租金之義務。另被告所提出之授權委託書業經證人洪子賢到庭證稱為其所親簽，故如原告認為系爭委託書不可信，應由原告負舉證之責等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告請求被告將系爭房屋騰空返還予原告及其他共有人，是否有據？

1、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。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。另各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共

有人全體之利益為之。民法第821條亦有明文之規定。

2、原告主張被告前與洪文瑛、洪子賢共有系爭土地及系爭房屋，被告所有系爭土地權利範圍2/15及系爭房屋權利範2/5部分，前經本院民事執行處委由金融資產服務股份有限公司於109年7月8日以107年度司執字第36986號清償債務強制執行事件進行拍賣，由原告得標買受，原告已於109年度12月3日取得本院核發之不動產權利移轉證書，並於109年12月28日完成所有權移轉登記，業據提出系爭土地及系爭建物登記謄本、本院不動產權利移轉證書等件為憑（見本院卷第19至29頁），核屬相符，且為被告所不爭執，堪信為真實。又原告主張其於取得系爭土地及系爭房屋之不動產權利移轉證書後，被告仍持續無權占用系爭房屋部分，被告雖未否認仍占有使用系爭房屋，惟辯稱其與洪文瑛共同繼承時有口頭約定由被告管理及使用，又洪子賢於102年12月受其他繼承人贈與時亦與被告口頭約定由被告管理及使用，故被告有權使用系爭房屋云云，固據提出109年7月7日授權委託書為憑（見本院卷第75至77頁），且聲請本院傳喚證人洪子賢到庭作證。查參諸證人洪子賢到庭證稱：系爭房屋持分2/5所有權是我的奶奶跟叔叔贈與給我的，我取得的時間就是102年12月25日。我曾經寫過本院卷第77頁的授權委託書，是109年7月7日寫的，我每個月都會去找我的大伯，102年我得到房子時，我跟我姑姑有口頭約定委託被告管理系爭房屋，系爭房屋原本是我跟我大伯、大伯的小孩、伯母住在裡面，而我取得房子時，我也是住在裡面，後來我工作才搬走，但搬走已經很久了，所以是什麼時候開始住在那裡，我不太記得時間。後來我要搬走的時候，因為我還有東西在系爭房屋內，所以我才請我大伯幫我管理房子跟我的財產，姑姑也跟我說她也跟我大伯有約定好，但詳細情形我不清楚。所以我的部分是我單獨跟被告說的。在109年7月7日當天我有去系爭房屋找大伯，大伯跟我說沒有依據，就是沒有形

式上的證明，要我答應他寫1個合約，我的印章是我當天親自拿去給他蓋的，他的印章是他自己蓋的，當時是一式兩份，我自己那邊有一份。授權委託書沒有拿去地政事務所登記。系爭房屋現在由我大伯、伯母和兩個小孩使用，我跟我姑姑是委託被告幫我們管理，且被告有跟我收錢，我的部分是每個月出2萬元，我實際上是從109年8月5日開始，我給現金到現在，而我姑姑也有給他管理費用，我姑姑應該是要給被告1萬元。我在系爭房屋內的財產還有冷氣、傢俱及我私人的財產，而我不知道冷氣跟傢俱的價值是多少。系爭房屋的管理費是由我給被告的2萬元所支付。我跟我姑姑並沒有見面或開會討論過系爭房屋如何管理使用，我只有跟我大伯見面及討論等語（見本院卷第91至93頁），堪認被告所提出之洪子賢授權委託書形式上真正，惟證人洪子賢係證稱其個人物品仍放置於系爭房屋，其與洪文瑛係委由被告管理系爭房屋，並給予被告管理費，此情與分管契約乃共有人間約定由共有人對共有物之特定部分或全部單獨占用、收益之情形，尚不相符。又縱於原告取得系爭土地及系爭房屋前，依被告所述其與洪文瑛及洪子賢間有成立系爭房屋之分管契約，然因被告已因法院拍賣而喪失系爭土地及系爭房屋之所有權，是被告現已非系爭房屋之共有人，自無再行主張依分管契約而得管理、使用系爭房屋之餘地。另按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。如其約定占有標的物等法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。又以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，

俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果。因證人洪子賢亦證稱其所簽立之授權委託書並未向地政機關辦理登記，且被告原為系爭土地及系爭房屋之共有人而得占有使用系爭房屋，故原告於109年12月3日買受系爭土地及系爭房屋時，尚難據以推論原告斯時明知洪文瑛、洪子賢間合意委由被告（無償或有償）管理使用系爭房屋之情形，故縱洪文瑛及洪子賢已合意委由被告管理使用系爭房屋，依上開說明，亦不能拘束原告。此外，被告並無提出其他得占有使用系爭房屋之正當權源，則被告占有使用系爭房屋即屬無法律上原因，依前揭規定，原告請求被告遷讓返還系爭房屋於原告及其他共有人，即屬有據。

（二）原告請求被告自109年12月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,976元及相當週年利率5%之利息予原告，是否有據？

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。民法第179條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還。揆諸上開說明，被告無權占有系爭房屋，雖據認定如前，惟原告

僅得就其應有部分請求被告給付相當於租金之不當得利。又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年息百分之10為限，土地法第97條第1項亦有明文。所謂土地及建物之總價額，土地價額依法定地價，即土地所有權人依土地法所申報之地價，建築物價額則依該管直轄市或縣市地政機關估定之價額，此觀土地法施行法第25條及土地法第148條規定自明。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。

2、查系爭房屋之課稅現值為5萬5,300元，此有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第31頁）；系爭土地面積為123平方公尺、申報地價為每平方公尺3萬3,040元，此有系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第23頁），又本院審酌系爭房屋坐落臺北市萬華區，鄰近住家、店面，生活及交通機能方便，以及系爭房地所處位置繁華等一切情狀，認原告主張所受損害及被告所受利益，以土地及建築物申報總價額年息10%，應屬適當。是依上開說明，計算原告得請求被告每月給付之不當得利金額為4,700元【計算式：｛（5萬5,300元＋（123平方公尺×3萬3,040元×5/15）｝×10%÷12×2/5＝4,700元，元以下4捨5入】。又因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。民法第759條定有明文。是原告係經法院拍賣程序於109年12月3日取得不動產權利移轉證書，已如前述，則原告請求被告給付自109年12月3日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利4,700元，應屬有據，逾此範圍，不得請求。另原告併請求按週年利率5%計算之利息部分，因被告按月給付4,700元須被告未按月給付時，原告始得請求遲延給付之利息，則原告

請求自上述各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，應屬有據，逾此部分，不得請求。

四、綜上所述，原告請求（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還於原告及其他共有人。（二）被告應自109年12月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,700元，及自上述各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，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　　111　　年　　11　　月　　24　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　111　　年　　12　　月　　2　　日

書記官　蘇炫綺