

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第779號

上訴人 張寶玉

被上訴人 欣盈企業有限公司

法定代理人 林欣盈

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國111年4月29日臺灣新北地方法院109年度訴字第976號第一審判決提起上訴，本院於111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按所謂當事人適格者，乃就為訴訟標的之特定權利或法律關係，得為當事人而實施訴訟、並受裁判之資格也，於給付訴訟，主張在私法上有請求權，或就該請求權有處分權或管理權之人，其原告當事人即為適格；原告主張某人為私法上請求權之義務人，並以該人為被告，其被告當事人適格即無欠缺，至於該被告於實體法上是否負有給付義務，乃原告之訴有無理由之問題而已。查被上訴人起訴時係主張其為如附表所示不動產（下分稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地）之所有權人，依民法第767條第1項前段、第179條規定，訴請無權占有人上訴人遷讓房屋並給付相當於租金之不當得利，其只須主張上訴人為系爭房屋之無權占有人，被告當事人適格

01 即無欠缺。上訴人辯稱被上訴人未以系爭房屋出名登記人陳
02 建利為共同被告，當事人適格有欠缺云云，顯有誤認，合先
03 說明。

04 貳、實體方面：

05 一、被上訴人主張：

06 (一)伊於民國109年2月11日原法院108年度司執字第17256號強制
07 執行事件（下稱系爭執行程序）拍賣程序（下稱系爭拍賣程
08 序），得標買受系爭房地，並於同年3月12日取得系爭房地
09 所有權，惟上訴人無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1
10 項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋。

11 (二)上訴人無權占用系爭房屋，因此獲有相當於租金之不當得
12 利，伊自得依民法第179條規定，請求上訴人自起訴狀繕本
13 送達翌日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付新臺幣（下
14 同）21,146元等語（未繫屬本院部分不予贅述）。

15 二、上訴人抗辯：

16 (一)系爭房地為伊所有，伊於97年6月9日將系爭房地信託登記予
17 訴外人陳建利，嗣與陳建利於105年7月13日在臺北市北投區
18 調解委員會調解成立，做成105年民調字第220號調解書（下
19 稱系爭調解書），確認系爭房地係伊借名登記在陳建利名
20 下。系爭調解書與確定判決有同一效力，被上訴人就同一標
21 的之系爭房屋再提起本件訴訟，違反一事不再理。

22 (二)伊持系爭調解書向新北市新莊地政事務所申請塗銷陳建利之
23 登記並回復登記為伊所有，惟遭新北市新莊地政事務所駁
24 回，伊已提起行政訴訟，則於行政爭訟尚未終結前，執行法
25 院應駁回被上訴人拍賣之聲請。詎執行法院違法執行，系爭
26 拍賣程序及被上訴人拍定之應買行為均無效；且系爭執行程
27 序拍賣公告亦載明為不點交，是被上訴人不得請求伊遷讓返
28 還系爭房屋。

29 (三)伊既為系爭房地之所有權人，被上訴人請求伊給付相當於租
30 金之不當得利，即無理由；且系爭房屋亦無每月35,243元之
31 行情等語。

01 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴
02 人：(一)將系爭房屋遷讓返還予被上訴人；(二)自109年4月28日
03 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人21,146
04 元；另駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人未就敗訴部分聲明
05 不服，非本院審理範圍）。上訴人提起上訴，聲明為：(一)原
06 判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，應改判：1.
07 被上訴人之訴駁回。2.確認系爭拍賣與拍賣登記偽造，無
08 效。應撤銷拍賣暨應塗銷被上訴人之登記。被上訴人應將系
09 爭房屋及屋內動產回復原狀交還上訴人。3.被上訴人應自10
10 9年2月11日違反參與拍賣日起至塗銷登記日止按月給付上訴
11 人35,243元；(三)第一、二項聲明，願供擔保請准宣告假執
12 行。

13 四、兩造不爭執之事項：

14 (一)上訴人於105年7月13日與陳建利就系爭房地成立調解，陳建
15 利同意於系爭調解書經法院核定後1個月內，將系爭房地返
16 還回復登記為上訴人名義；該調解書於同年月26日經法院核
17 定（見原審卷(一)第67頁）。

18 (二)上訴人於105年7月29日向新北市新莊地政事務所申請將系爭
19 房地所有權由陳建利移轉登記予上訴人，經該所於同年8月2
20 3日以上訴人未補正土地增值稅及契稅為由，駁回上訴人之
21 申請。上訴人對該駁回申請之行政處分提起行政訴訟，臺北
22 高等行政法院於107年1月4日以106年度訴字第296號判決駁
23 回上訴人之訴，上訴人對該判決提起上訴，經最高行政法院
24 於同年5月31日以107年度裁字第762號裁定駁回上訴（見本
25 院卷第79-94頁）。

26 (三)陳建利之債權人星展（台灣）商業銀行股份有限公司（下稱
27 星展銀行）於108年間以臺灣士林地方法院106年度司票字第
28 1102號民事裁定為執行名義，對系爭房地為強制執行，由原
29 法院以系爭執行事件受理（見外放系爭執行事件影卷）。

30 (四)被上訴人於109年2月11日系爭拍賣程序得標買受系爭房地，
31 獲執行法院於同年月25日發給權利移轉證書（見原審卷(一)第

13-15頁），並於同年3月12日辦妥所有權移轉登記（見原審卷(一)第17-19頁登記謄本）。

五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。經查：

(一)被上訴人經由系爭拍賣程序買受系爭房地，並已取得系爭房地所有權（參見兩造不爭執之事項(四)）。上訴人自認系爭房屋原由其占有使用之事實，惟抗辯系爭房地為其所有，僅借名登記於陳建利名下，系爭拍賣應屬無效，其為有權占有人云云。本院基於下列事證，認上訴人所辯無理：

1.系爭房地原為上訴人所有，借名登記於陳建利名下，嗣經陳建利與上訴人就系爭房地爭議成立調解，約定陳建利應將系爭房地回復登記予上訴人，雖有經法院核定之調解書可佐（參見兩造不爭執之事項(一)）。惟不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。則在陳建利尚未依約將系爭房地所有權移轉登記予上訴人前，系爭房地即遭陳建利之債權人星展銀行聲請強制執行（參見兩造不爭執之事項(二)、(三)），嗣由被上訴人拍定買受，應認陳建利為有權處分人，被上訴人自己合法取得系爭房地之所有權（最高法院106年度第3次民事庭會議決議參照）。上訴人徒以其與陳建利就系爭房地締有借名登記契約為據，以上述情詞置辯，洵無足採。

2.又系爭調解書業經法院核定，依鄉鎮市調解條例第27條第2項規定，固與民事確定判決有同一之效力。然確定給付判決之效力，不及於為該判決訴訟標的以外之法律關係及為該判決當事人以外之第三人（最高法院107年度台上字第322號判決參照）。而系爭調解書之當事人為上訴人與陳建利，訟爭之法律關係則為其等間因借名登記契約所生爭議，與本件訴訟之當事人、訴訟標的法律關係均不相同，是系爭調解書之

既判力並不及於被上訴人甚明。從而被上訴人提起本件訴訟，核無違反既判力重複起訴之問題，上訴人辯稱被上訴人起訴違反一事不再理原則，至屬無稽，併予指明。

(二)被上訴人為系爭房地之所有權人，上訴人則無得以對抗被上訴人之占有使用系爭房屋合法權源，業經本院認定如前，且上訴人為無權占有人之事實，不因系爭拍賣之拍賣公告是否載明拍賣後不予點交而受影響。準此，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，即無不合。

六、次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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。經查：

(一)上訴人自本件起訴狀繕本送達翌日即109年4月28日（見原審卷(一)第31頁送達證書）起仍無權占有使用系爭房屋，因此受有使用系爭房屋之利益，致被上訴人受有損害，該等利益依性質不能返還，被上訴人自得請求上訴人償還相當於租金之價額。

(二)又土地法第97條第1項規定：「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十為限」。被上訴人請求上訴人返還相當於租金之價額，未能證明系爭房屋之合理租金數額，乃主張參酌前開土地法之規定以定之，堪可採取。而系爭房屋坐落於新北市三重區重安街，附近有集美國小、菜寮公園、新北市立圖書館三重南區分館、捷運菜寮站，有網路地圖為憑（見原審卷(一)第37頁）。本院審酌上情及該屋周邊環境、工商業繁榮程度、上訴人對系爭房屋使用之經濟價值等情狀，認應以系爭土地申報地價加系爭房屋價額年息6%計算上訴人應返還之不當得利價額。

(三)查系爭土地之面積為1,672.97平方公尺，被上訴人之應有部分為59/10000，且該土地109年1月之申報地價為每平方公尺23,222元（見原審卷(一)第17頁謄本），系爭房屋109年2月拍定之價格為400萬元（見原審卷(一)第15頁權利移轉證書）。基此計算，被上訴人自109年4月28日起至遷讓返還系爭房屋

01 之日止，按月應返還之不當得利價額為21,146元【 $(23,222$
02 $\times 1,672.97 \times 59 / 10000 + 4,000,000) \times 0.06 \div 12 = 21,146.06$ ，
03 小數點以下四捨五入】。

04 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
05 請求上訴人遷讓返還系爭房屋，及自109年4月28日起至遷讓
06 返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人21,146元，為有理由，
07 應予准許。從而原審就此為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。至上訴人另就原審所提反訴部分亦聲明上訴（即上訴聲明(二)2.、3.，見本院卷第163-164頁），因原審業以上訴人未繳交反訴裁判費，並不合法為由，另行裁定駁回反訴（見原審卷(三)第499-500頁），而未就反訴為實體裁判，上訴人對反訴部分聲明上訴，亦非有理。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

17 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日
19 民事第十二庭

20 審判長法 官 陳婷玉

21 法 官 林晏如

22 法 官 毛彥程

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日

01

書記官 賴以真

02

附表：

03

土地					
編號	土地坐落	地號	面積(平方公尺)		權利範圍
1	新北市○○區○○段	0000	1,672.97		59/10000
建物					
編號	基地坐落	建號	面積(平方公尺)		權利範圍
		門牌號碼	主建物	陽台	
1	新北市○○區○○段 0000地號	0000	58.62	9.61	全部
		新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○街00號16樓之2			