臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第518號

上　訴　人　謝素日

000000000000000000

兼　訴　訟

代　理　人　楊周瀛

被　上訴人　林勝輝

訴訟代理人　南雪貞律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年2月3日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2831號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於112年7月18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。

原判決主文第二項關於命上訴人給付金額，減縮為「上訴人應給付被上訴人新臺幣伍拾柒萬貳仟壹佰伍拾貳元，及自民國一一一年六月一日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣壹萬肆仟叁佰零玖元」。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判者，法院得在刑事訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第183條固有明文。所謂訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判，係指在民事訴訟繫屬中，當事人或第三人涉有犯罪嫌疑，足以影響民事訴訟之裁判，非俟刑事訴訟解決，民事法院即無從或難於判斷者而言，例如當事人或第三人於民事訴訟繫屬中涉有偽造文書、證人偽證、鑑定人為不實之鑑定等罪嫌，始足當之（最高法院79年台抗字第218號判例意旨參照）。上訴人楊周瀛、謝素日（下合稱上訴人，分稱其名）雖以被上訴人涉犯賭博及洗錢

罪嫌（下稱刑案），其於民國107年12月28日，向原法院拍賣取得門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷0弄00號5樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（應有部分285/10000，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），係其以犯罪所得購買為由，請求於刑案終結前裁定停止本件訴訟程序云云。惟本件訴訟乃被上訴人訴請上訴人遷讓房屋及給付不當得利，被上訴人所涉刑案，非屬就本件民事訴訟繫屬中，當事人或第三人涉有犯罪嫌疑，足以影響本件裁判，非俟刑事訴訟解決，本院即無從或難於判斷之情形，故本件並無停止訴訟程序之必要，先予敘明。

二、次按於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款、第4款規定自明。被上訴人請求上訴人給付不當得利部分，經原審判決上訴人應給付其新臺幣(下同)57萬3624元（自107年12月29日至111年5月31日），及自111年6月1日起至返還系爭房地之日止，按月給付1萬4491元後，上訴人提起上訴，被上訴人於本院減縮僅請求上訴人給付57萬2152元（自108年1月1日至111年5月31日），及自111年6月1日起至返還系爭房地之日止按月給付1萬4309元（見本院卷第144、181-182頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，亦應准許，故原判決主文第2項判准逾上開金額部分，因被上訴人減縮起訴聲明而失其效力，附此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於107年12月28日向原法院拍賣取得系爭房地所有權，然上訴人未經伊之同意，無權占用系爭房地，並受有相當租金之利益，致伊受有損害。爰依民法第767條第1項前段及第179條規定，請求上訴人將系爭房地騰空遷讓返還予己，並給付不當得利57萬2152元，及自111年6月1日起至返還系爭房地之日止按月給付1萬4309元等語（未繫屬

本院者，下不贅述）。

二、上訴人則以：系爭房地為被上訴人因賭博及洗錢之犯罪所得，系爭房地所生孳息亦屬依法應沒收之範圍，均歸於國庫所有，被上訴人訴請伊等遷讓返還系爭房地及給付不當得利，並無理由等語。

三、原審判決上訴人將系爭房地騰空遷讓返還予被上訴人，並給付被上訴人不當得利57萬3624元（自107年12月29日至111年5月31日），及自111年6月1日起至返還系爭房地之日止，按月給付1萬4491元，另駁回被上訴人其餘請求（被上訴人就敗訴部分，未提起上訴，並於本院就不當得利部分，減縮起訴聲明如上所示）。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決（除減縮部分外）不利於上訴人部分廢棄，㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第145頁）：

㈠系爭房地原為訴外人瑞德精密工業股份有限公司（下稱瑞德公司）所有，信託登記及設定第二順位抵押權予訴外人陳立志，嗣陳立志聲請拍賣抵押物，並聲請原法院以107年度司執字第19750號對之強制執行，被上訴人於107年11月20日拍定買受系爭房地，於同年月27日取得不動產權利移轉證書，於同年12月28日辦理所有權登記（見原審卷一第20-24頁）。

㈡上訴人自瑞德公司於81年12月28日買受系爭房地（見本院卷第54、144頁），即居住該房地，系爭房地現由上訴人占有使用。

五、被上訴人主張上訴人無權占用系爭房地，請求上訴人將系爭房地騰空遷讓返還予己，並給付不當得利等語，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠被上訴人主張上訴人無權占用系爭房地，是否有據?

1.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85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查被上訴人為系爭房地所有權人，上訴人有占用系爭房地乙情，既如前述，依上說明，自應由上訴人舉證證明占用系爭房地有何正當權源。

2.上訴人雖抗辯系爭房地為被上訴人因賭博及洗錢之犯罪所得，系爭房地及所生孳息均屬依法應沒收之範圍，應歸於國庫所有云云。惟查：

⑴按為保全追徵，必要時得酌量扣押犯罪嫌疑人、被告或第三人之財產；依本法所為之扣押，具有禁止處分之效力，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押；第38條之物及第38條之1之犯罪所得之所有權或其他權利，於沒收裁判確定時移轉為國家所有，而沒收裁判，於確定前，具有禁止處分之效力，刑事訴訟法第133條第2項、第6項及刑法第38條之3第1項、第3項分別定有明文。

⑵被上訴人雖經本院臺中分院109年度金上訴字第1161號認定其涉犯賭博及洗錢等罪責，系爭房地則經臺灣臺中地方法院108年度聲扣字第3號、本院臺中分院108年度抗字第210號刑事裁定(下合稱系爭裁定)，准予自108年1月15日8時起至同年月31日17時扣押在案(見原審卷二第143-147頁)，然刑案未諭知沒收系爭房地，系爭裁定則僅禁止被上訴人於前開期間處分系爭房地，系爭房地並未移轉為國家所有，被上訴人仍為系爭房地所有權人。則上訴人對於其有何占用系爭房地之正當權源，既未舉證證明，故被上訴人主張上訴人無權占用系爭房地，即屬有據。

㈡被上訴人請求上訴人將系爭房地騰空遷讓返還予己，並給付不當得利，是否有據?

1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。

2.被上訴人為系爭房地所有權人，上訴人並無占用系爭房地之

合法權源，已如前述，則上訴人已妨害被上訴人對系爭房地所有權之圓滿行使，故被上訴人依前開規定請求上訴人將系爭房地騰空遷讓返還予己，自屬有據。

㈢關於相當於租金不當得利數額之計算：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故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（最高法院61年度台上字第 1695 號判決意旨參照）。查上訴人無權占用系爭房地，因此獲得占有使用之利益，致被上訴人受有無法使用系爭房地之損害，依上說明，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.次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額年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。至法定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。又基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。查，系爭房地自108年至111年之申報地價、房屋課稅現值如附表各該欄所示，系爭房地係供上訴人居住使用，位於市中心，附近有捷運站，交通便利、商店林立等情，為兩造所不爭執（見本院卷第146-147頁）。爰審酌系爭房地之利用狀況、交通便利性、繁榮程度、生活機能及使用經濟效用等情狀，認以申報地價、房屋課稅現值合計年息5%計算上訴人之不當得利金額為適當。又被上訴人於107年12月28

日登記取得系爭房地所有權，已如前述，其僅請求57萬2152元（自108年1月1日至111年5月31日），及自111年6月1日起至返還系爭房地之日止按月給付1萬4309元之不當得利（計算式如附表所示，見本院卷第147頁），核屬有據。

六、從而，被上訴人依民法第767 條第1 項、第179條規定，請求上訴人將系爭房地騰空遷讓返還予己，並給付57萬2152元，及自111年6月1日起至返還系爭房地之日止，按月給付1萬4309元，即屬正當，應予准許。原審就上開部分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，應駁回其上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　1　　日

民事第十庭

審判長法　官　何君豪

法　官　張文毓

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　1　　日

書記官　張淨卿