

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第504號

上訴人 簡嘉德
訴訟代理人 鄭朱隆律師
張家榛律師

上訴人 陳怡如

被上訴人 簡林彩華

輔佐人 簡莉婕

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國113年3月18日臺灣宜蘭地方法院113年度訴字第46號第一審判決提起上訴，本院於113年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。
- 三、原判決主文第一項更正為「被告簡嘉德、陳怡如應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路00巷00號房屋（含未辦所有權第一次登記之頂樓增建物）騰空遷讓返還原告」。
- 四、原判決主文第二項更正為「被告簡嘉德應自民國112年4月16日起至遷讓返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1,901元」。

事實及理由

- 一、被上訴人在原審起訴主張：伊於民國101年10月30日以新臺幣（下同）338萬元購入宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上同段73建號即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路00巷00號建物（共2層，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）暨未辦所有權第一次登記之頂樓增建物（第3層，下稱系爭增建物，與系爭建物合稱系爭房屋），並於101年11月9日以買賣為原因完成系爭房

01 地所有權移轉登記。伊原與伊之子即訴外人簡文龍同住系爭
02 房屋，簡文龍於104年8月23日死亡後，伊隨輔佐人即伊之女
03 簡莉婕前往桃園居住。詎訴外人即伊之子簡文欽於111年3月
04 30日返回系爭房屋為伊拿取個人物品時，發現系爭房屋遭上
05 訴人（下分別以姓名稱之）無權占用，伊已於112年2月21日
06 寄發桃園慈文郵局第176號存證信函（下稱系爭存證信函）
07 催告簡嘉德應於112年4月15日前遷離系爭房屋，未獲置理，
08 爰依民法第767條第1項前段，請求上訴人將系爭房屋騰空遷
09 讓返還予伊，併依民法第179條前段規定，請求簡嘉德自112
10 年4月16日起給付按系爭土地、房屋申報總價年息8%計算之
11 不當得利即每月1,901元（原審駁回被上訴人逾前開請求部
12 分，未據被上訴人聲明不服，非本院裁判範圍，爰不贅
13 述）。原審判決被上訴人勝訴，上訴人就其敗訴部分，聲明
14 不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

15 二、簡嘉德則以：被上訴人罹患失智症，於起訴時已無訴訟能
16 力，本件起訴非被上訴人真意。系爭房屋實際售價為350萬
17 元，不足之12萬元由簡文龍補足，裝潢費用亦係伊及簡文龍
18 支付，被上訴人為避免簡文欽爭產，於102年2月10日與伊及
19 簡文龍簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自10
20 2年2月10日起至無限期，租金0元，伊依系爭租約有占有系
21 爭房屋之正當權源。況伊自101年11月起與簡文龍、被上訴
22 人共同居住系爭房屋，且於101年12月4日將戶口遷入系爭房
23 屋，被上訴人於告訴伊涉犯偽造文書刑事案件（下稱系爭刑
24 事案件）中自陳有將系爭房屋借予伊居住，縱認兩造間不存
25 在系爭租約之法律關係，伊亦得基於使用借貸之法律關係，
26 占有使用系爭房屋等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決主
27 文第一、二項關於命簡嘉德給付部分廢棄。(二)上開廢棄部
28 分，被上訴人在第一審之訴駁回。

29 三、陳怡如則以：伊與簡嘉德為朋友，偶而前往系爭房屋打掃，
30 於111年3月30日前雖有將私人物品放置在系爭房屋內，但今
31 均已搬走，未占有使用系爭房屋等語，資為抗辯。上訴聲

01 明：(一)原判決主文第一項關於命陳怡如給付部分廢棄。(二)上
02 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

03 四、不爭執事實：

04 (一)被上訴人育有長子簡文龍、次女簡莉婕、三男簡文欽；簡文
05 龍於104年8月23日死亡，育有長子簡嘉德，有戶籍謄本（見
06 本院卷第21頁）、己身一親等資料查詢結果【見臺灣宜蘭地
07 方檢察署（下稱宜蘭地檢）111年度偵字第4099號卷（下稱
08 偵字卷）第63頁】供參。

09 (二)被上訴人於101年10月30日與訴外人李明和簽訂買賣契約，
10 約定以買賣價金338萬元，購入李明和所有系爭房地暨未辦
11 所有權第一次登記之系爭增建物，並於101年11月9日以買賣
12 為原因完成系爭房地所有權移轉登記，有不動產買賣契約書
13 影本（見原審卷第11至23頁）、土地及建物第一類登記謄本
14 （見原審卷第27至29頁）、房屋稅籍證明書影本（見原審卷
15 第31頁）可稽。

16 (三)系爭增建物為系爭建物頂樓（第3層）增建，與系爭建物共
17 用出入口，無使用上之獨立性，有現場照片（見原審卷第25
18 頁、97至98頁）可徵。

19 (四)簡嘉德於101年12月4日將戶籍遷入系爭房屋，且於111年3月
20 30日前某日搬入系爭房屋居住迄今，有戶籍謄本（見本院卷
21 第47頁）、個人戶籍資料查詢（見偵字卷第49頁）、宜蘭縣
22 政府警察局羅東分局112年10月20日警羅偵字第1120030510
23 號函（見原審卷第85頁）可憑。

24 (五)陳怡如於111年3月30日前某日，將其私人所有物品搬入系爭
25 房屋放置。

26 (六)被上訴人前以系爭租約係屬偽造為由，對簡嘉德提起偽造私
27 文書告訴，經宜蘭地檢檢察官於111年8月29日以111年度偵
28 字第4099號提起公訴。原法院刑事庭於111年12月28日以111
29 年度訴字第346號判決（下稱第346號判決）簡嘉德犯行使偽
30 造私文書罪，處有期徒刑6月，簡嘉德不服，提起上訴。本
31 院刑事庭於113年5月15日以112年度上訴字第663號判決（下

01 稱第663號判決)撤銷第346號判決，改判簡嘉德犯行使偽造
02 私文書罪，處有期徒刑6月，簡嘉德不服，提起第三審上訴
03 中(即系爭刑事案件)，有歷審刑事判決暨檢察官起訴書影
04 本(見原審卷第33至44頁；本院卷第121至132頁)可憑。

05 (七)被上訴人於112年2月21日以系爭存證信函通知簡嘉德：「…
06 簡嘉德所使用之偽造之租賃契約已遭法院沒收，此外民事部
07 分得要求當事人負民事於居住期間內之損害賠償，依現價或
08 租賃期間之價金返還租金，遂因當事人係屬親屬，故令其一
09 家限期於民國112年4月15日前搬出宜蘭縣○○鄉○○○路00
10 巷00號該地，否則將提起民事及刑事告訴追究法律責任」，
11 該存證信函於112年2月22日送達簡嘉德，有系爭存證信函暨
12 送達回執影本(見原審卷第45至49頁)為憑。

13 五、得心證之理由：

14 (一)被上訴人有訴訟能力，且有起訴之意思表示：

15 1.按能獨立以法律行為負義務者，有訴訟能力，民事訴訟法第
16 45條定有明文。成年人如未受監護之宣告或禁治產宣告，就
17 令年老力衰偶爾失智，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而
18 達喪失意思能力程度之情形外，均享有完全之行為能力，能
19 獨立以法律行為負擔義務、行使權利，自不能謂為無訴訟能
20 力(最高法院103年度台上字第2270號裁定意旨參照)。

21 2.被上訴人係00年0月00日出生【見本院112年度上訴字第663
22 號卷(下稱上訴字第663號卷)一第28頁】，於112年8月25
23 日本件起訴時已87歲，於105年間經醫師診斷患有失智症之
24 事實，固經被上訴人於警詢中自陳明確(見偵字卷第17
25 頁)，惟被上訴人未受監護宣告，於110年11月8日至中壢長
26 榮醫院進行智能評鑑，鑑測結果為「經常性的輕度遺忘，事
27 情只能部分想起：良性健忘症」、「完全能自我照料」，有
28 原法院113年7月17日宜院深文字第1130000612號函(見本院
29 卷第167頁)、醫院檢查報告單影本(見偵字卷第131頁)可
30 憑，足見被上訴人雖罹患失智症，然110年間之身心狀態猶
31 可自我照顧，未喪失意思能力。再者，被上訴人於原審及本

01 院均有到庭陳述，對於法官所詢問題可理解並清楚回答，復
02 具體陳明系爭房屋為伊所購買，簡嘉德未經伊同意與陳怡如
03 搬入系爭房屋居住，伊欲請求上訴人返還系爭房屋，併請求
04 簡嘉德給付相當於租金之不當得利等語（見原審卷第143
05 頁；本院卷第201頁），足見被上訴人雖然年老、罹患失智
06 症，而有健忘情形，但未達心神喪失、意識或精神錯亂等喪
07 失意思能力程度，仍有完全之行為能力，能獨立以法律行為
08 負擔義務、行使權利，有自行決定提起本件訴訟之訴訟能力
09 及意思表示。上訴人徒執警詢筆錄影本（見原審卷第151至1
10 53頁）、其與簡莉婕之訊息截圖（見本院卷第215至220
11 頁），抗辯被上訴人罹患失智症，起訴時已無訴訟能力，
12 無提起本件訴訟之真意云云，殊無可取。

13 3.簡嘉德雖聲請向紓健有限公司附設桃園市私立紓愛居家長照
14 機構調閱被上訴人照護紀錄，以證明被上訴人罹患失智症，
15 然失智症病情有輕重之別，被上訴人具訴訟能力，有提起本
16 件訴訟之真意等節，業經本院認定如前，前開證據調查聲
17 請，無礙本院之認定，無調查必要。

18 (二)被上訴人得依民法第767條第1項前段規定，請求簡嘉德騰空
19 遷讓返還系爭房屋：

20 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，
21 民法第767條第1項前段定有明文。又民事訴訟法第277條本
22 文規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
23 責任。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
24 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
25 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
26 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
27 年度台上字第1120號判決意旨參照）。被上訴人為系爭房屋
28 之所有權人之事實，為兩造所不爭執（見不爭執事項四之
29 (二)），簡嘉德抗辯伊有占有系爭房屋之正當權源，為被上訴
30 人所否認，依前開說明，應由簡嘉德就有正當占有權源之事
31 實，負舉證責任。

01 2.簡嘉德不得以系爭租約對被上訴人主張有權占有系爭房屋：

02 (1)稽諸簡嘉德據以主張有權占有之系爭租約（見偵字卷第37至
03 47頁），內容記載被上訴人同意將系爭房屋出租簡文龍、簡
04 嘉德，租賃期間為102年2月10日至無限期，租金0元，簽約
05 日期102年2月10日等語，然以簡嘉德自陳簡文龍早於000年0
06 0月間搬入系爭房屋與被上訴人同住（見偵字卷第13頁），
07 以及被上訴人未因簽訂系爭租約獲有租金利益以觀，殊難認
08 被上訴人有何與簡文龍、簡嘉德簽訂系爭租約之動機。簡嘉
09 德雖辯稱簡文龍在約定買賣價金外，額外支付12萬元予賣
10 方，並另支付系爭房屋裝潢款，被上訴人為保障簡文龍之權
11 利，故與伊及簡文龍簽訂系爭租約云云，然未提出任何證據
12 佐證其說，則簡嘉德抗辯其及簡文龍共同與被上訴人簽訂系
13 爭租約，已難信實。

14 (2)被上訴人雖僅小學肄業，然有自書姓名之能力，此觀被上訴
15 人於系爭刑事案件警詢筆錄、偵訊筆錄、準備程序筆錄及系
16 爭買賣契約上均親自簽名可證（見偵字卷第17頁、第89頁；
17 原審卷第23頁；上訴字第663號卷一第58頁），倘被上訴人
18 確有與簡文龍、簡嘉德達成系爭租約之意思表示合致，非不
19 得自行於系爭租約上簽名，然簡嘉德自陳系爭租約「立契約
20 書人（甲方）：簡林彩華」之署名係伊所為，非被上訴人親
21 簽等語（見偵字卷第10頁、第146頁），益證被上訴人未簽
22 訂系爭租約。至於簡嘉德辯稱：被上訴人授權伊於系爭租約
23 簽名云云，未舉證其說，不足採信。

24 (3)系爭刑事案件第二審審理程序依簡嘉德之聲請，將系爭租約
25 原本上所蓋「簡林彩華」印文，與住商不動產專任委託銷售
26 契約書（下稱委託銷售契約書）原本所蓋「簡林彩華」印
27 文、簡嘉德保管中之「簡林彩華」印章3顆，送法務部調查
28 局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定，鑑定結果認系爭租約、委託
29 銷售契約書之印文，與其中一顆印章（下稱系爭印章）之印
30 文相同，固有該局113年1月2日鑑定書影本（見上訴字第663
31 號卷一第353至367頁）可考。然簡嘉德自陳：伊持有包括系

01 爭印章在內之被上訴人3顆印章；被上訴人離開宜蘭時，委
02 託伊保管1樓房間鑰匙，伊從該房間找出該3顆印章等語（見
03 上訴字第663號卷一第56至57頁；第663號卷二第87頁），足
04 見被上訴人隨簡莉婕前往桃園居住時，未將系爭印章帶走，
05 系爭印章既已脫離被上訴人掌握支配，且簡嘉德能夠取用系
06 爭印章，不排除其盜蓋系爭印章，偽造系爭租約之可能。是
07 無從以系爭租約印文與系爭印章相符之事實，認定系爭租約
08 上「簡林彩華」之印文為被上訴人親自蓋印。

09 (4)簡嘉德於簡文龍去世後，未執系爭租約逕行入住系爭房屋，
10 反向被上訴人詢問可否入住，據證人簡莉婕於偵查中證述明
11 確（見偵字卷第87頁），益見被上訴人主張其未曾與簡文
12 龍、簡嘉德簽訂系爭租約，系爭租約係簡嘉德偽造等語，應
13 堪認定。且被上訴人以簡嘉德冒用其名義偽造系爭租約為
14 由，對簡嘉德提起偽造文書刑事告訴，本院刑事庭亦為同一
15 認定，並於113年5月15日以第663號判決簡嘉德犯行使偽造
16 私文書罪，處有期徒刑6月，業如前開不爭執事項四之(六)所
17 述，是被上訴人主張系爭租約係屬偽造，應屬可取。從而，
18 簡嘉德不得本於系爭租約之法律關係對被上訴人主張有權占
19 有系爭房屋。

20 3.簡嘉德於112年4月16日後不得基於使用借貸之法律關係對被
21 上訴人主張有權占有系爭房屋：

22 (1)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
23 於無償使用後返還其物之契約；當事人互相表示意思一致
24 者、無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第464條、
25 第153條第1項分別定有明文。所謂默示之意思表示，係指依
26 表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而
27 言。再按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未
28 定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。借貸未定
29 期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請
30 求返還借用物，此觀民法第470條第1項前段、第2項規定自
31 明。

01 (2)系爭房屋為被上訴人於101年間購入，現為簡嘉德占有中，
02 業如不爭執事項四之(二)、(四)所述。被上訴人固否認兩造間就
03 系爭房屋有使用借貸關係存在，惟於系爭刑事案件中已自
04 承：伊未曾向簡嘉德收取租金，只有讓簡嘉德借住；伊只是
05 讓簡嘉德居住於系爭房屋，未將系爭房屋給簡嘉德等語【見
06 偵字卷第77頁；原法院111年度訴字第346號卷（下稱訴字第
07 346號卷）第46頁】，審以被上訴人不否認其與簡文龍同住
08 期間，簡嘉德持有系爭房屋鑰匙，得自由出入系爭房屋（見
09 偵字卷第77頁），於簡文龍去世後，猶持續容任簡嘉德繼續
10 保管鑰匙等情，堪認被上訴人與簡嘉德就系爭房屋確實存有
11 使用借貸法律關係。

12 (3)被上訴人無償提供系爭房屋予簡嘉德居住使用，未定期限，
13 嗣於112年2月21日寄發系爭存證信函，通知簡嘉德於112年4
14 月15日前遷讓返還系爭房屋（見不爭執事項四之(七)），核係
15 以該存證信函對簡嘉德為終止使用借貸法律關係及請求返還
16 借用物之意思表示，該存證信函於112年2月22日送達簡嘉
17 德，是被上訴人主張簡嘉德自112年4月16日起已無合法占用
18 系爭房屋之權源，應屬可取。

19 4.綜上，簡嘉德自112年4月16日起無占有系爭房屋之權源，則
20 被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求簡嘉德騰空遷
21 讓返還系爭房屋，洵屬有據。

22 (三)被上訴人得依民法第767條第1項前段規定，請求陳怡如騰空
23 遷讓返還系爭房屋：

24 依不爭執事項四之(五)可知，陳怡如於111年3月30日前有將其
25 私人物品搬入系爭房屋放置，核已有占有使用系爭房屋之
26 情，陳怡如嗣雖辯稱伊於112年間將私人物品搬離云云，然
27 未舉證以實其說，難為憑採。且陳怡如迄未陳明其占有系爭
28 房屋之正當權源，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，
29 請求陳怡如騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

30 (四)被上訴人得依民法第179條前段規定，請求簡嘉德給付1,901
31 元：

01 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
02 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，
03 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權
04 占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當
05 於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
06 照）。查被上訴人為系爭房屋所有人，簡嘉德自112年4月16
07 日起無權占有系爭房屋而獲取相當於租金之不當得利，致被
08 上訴人受有損害，故被上訴人依上開規定，請求簡嘉德自11
09 2年4月16日起至返還系爭房屋之日止，給付相當於租金之不
10 當得利，應屬有據。

11 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
12 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。該條文之立
13 法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬
14 租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超
15 出部分得由政府強制減定之，以保護承租人。又基地租金之
16 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
17 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
18 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
19 價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨
20 參照）。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地
21 價，即土地所有權人依土地法相關規定所申報之地價，建築
22 物價額則依該管縣市地政機關估定之價額，此觀土地法施行
23 法第25條、土地法第148條規定自明。經查，系爭房屋共3
24 層，第3層為未辦第一次所有權登記之頂樓增建，位在宜蘭
25 縣○○鄉○○○路00巷內，鄰近台九線（○○路○段）、興
26 中國中、中興文化創意園區、中里車站等公共設施，有原審
27 勘驗筆錄、照片（見原審卷第91至99頁）及Google map衛星
28 地圖（見本院卷第111頁）可佐，交通便捷且生活機能健
29 全，本院審酌上開情形，認被上訴人主張以系爭房屋及系爭
30 土地112年申報總價年息8%計算不當得利，尚屬適當。

31 3.查系爭土地面積68.36平方公尺，112年申報地價為每平方公

尺2,720元（見原審卷第27頁），系爭房屋112年課稅現值為9萬9,200元，有112年房屋稅籍證明書（見原審卷第31頁）為證，是被上訴人請求上訴人自112年4月16日起至返還系爭房屋之日止，給付相當租金之不當得利每月1,901元【計算式： $(68.36 \times 2,720 + 99,200) \times 8\% \div 12 = 1,901$ ，元以下四捨五入】，應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，及依民法第179條前段之規定，請求簡嘉德自112年4月16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1,901元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又系爭增建物係系爭建物之頂樓增建，無使用上之獨立性（見不爭執事項四之(三)），與系爭建物共用「宜蘭縣○○鄉○○○路00巷00號」之門牌地址，有房屋稅籍證明書影本（見原審卷第31頁）可參，被上訴人起訴請求上訴人騰空遷讓返還系爭建物、系爭增建物（見原審卷第6頁），依原判決主文欄第一項「被告簡嘉德、陳怡如應自門牌宜蘭縣○○鄉○○○路00巷00號之房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告。」，及事實理由欄一敘明「系爭房屋係其於101年10月30日以338萬元購買，系爭房屋為三層樓房，第三層與第一、二層共用出入口，無使用上獨立，其於101年11月9日取得系爭房地所有權登記。」，亦可查原判決係就上訴人應騰空遷讓返還系爭建物、系爭增建物為裁判，為求明確，爰更正原判決主文第一項如本判決主文第三項所示。再者，被上訴人就不當得利之請求，僅訴請簡嘉德為給付（見原審卷第5頁），依原判決事實及理由欄一、三之(二)分別記載「一、原告起訴意旨：…。並聲明：(1)…。(2)、簡嘉德應自112年4月16日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告2,543元。…」、「…。而系爭房屋坐落○○段000地號土地112年度之申報地價為每平方公尺2,720元，依簡嘉德所占有系爭房地

01 計算，其應返還原告之相當於租金之不當得利應為每月1,90
02 1元…」，可查原審亦係就被上訴人訴請簡嘉德給付不當得
03 利為論斷，原判決主文第二項「『被告』應自112年4月16日
04 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)
05 1,901元。」之「被告」未特定為簡嘉德，應屬民事訴訟法
06 第232條第1項之顯然錯誤，爰更正原判決主文第二項如本判
07 決主文第四項所示。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
12 項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 13 日
14 民事第二十一庭

15 審判長法 官 翁昭蓉

16 法 官 羅惠雯

17 法 官 廖珮伶

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

21 書記官 蘇秋涼