

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第822號

上訴人 陳旭輝

被上訴人 張雅惠

訴訟代理人 翁志清

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年3月4日臺灣基隆地方法院113年度訴字第13號第一審判決提起上訴，被上訴人提起追加之訴，本院於113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應將戶籍自門牌號碼基隆市○○區○○路○○巷○之○號三樓房屋遷出。

上訴人應給付被上訴人新臺幣壹拾肆萬捌仟捌佰叁拾叁元，及自民國一一三年十月二十四日起至遷讓返還第二項所示房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣玖仟伍佰元。

其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴人上訴部分，由上訴人負擔；關於追加部分，由上訴人負擔百分之九十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人於原審主張其所有門牌號碼基隆市○○區○○路00巷00之0號3樓房屋（下稱系爭房屋）遭上訴人無權占用，訴請上訴人遷讓返還。原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴。被上訴人於本院追加請求上訴人遷出戶籍，並給付相當於租金之不當得利，核其追加之訴與原訴均係本於上訴人無權占有系爭房屋之同一基礎事實，合於前揭規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人主張：其前向訴外人闕秋波（下逕稱其姓名）購買  
03 系爭房屋及坐落基地之應有部分，於民國112年7月4日辦理  
04 所有權移轉登記完畢。詎上訴人以其與闕秋波間就系爭房屋  
05 存有不定期租賃關係，後手應概括承受為由，拒絕搬離及遷  
06 出戶籍，更逕將原先給付闕秋波每月新臺幣（下同）3,600  
07 元租金，逕行匯入被上訴人帳戶或寄交郵政匯票，惟被上訴  
08 人知悉後隨即結清帳戶，亦未兌領匯票。兩造間並無任何契  
09 約關係，上訴人實屬無權占有，爰依民法第767條第1項前段  
10 規定，求為命上訴人遷讓返還系爭房屋（原審判決被上訴人  
11 勝訴，上訴人不服提起上訴），並答辯聲明：上訴駁回。被  
12 上訴人另依民法第767條第1項中段、第179條規定，於本院  
13 追加請求上訴人遷出戶籍、給付相當於租金之不當得利，追  
14 加聲明：(一)上訴人應自112年7月4日起至遷讓返還系爭房屋  
15 之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）1萬元。(二)上訴  
16 人應將戶籍自系爭房屋遷出（見本院卷第114頁）。

17 二、上訴人則以：其原向闕秋波承租系爭房屋，租賃期滿後成立  
18 不定期租賃關係，被上訴人買受系爭房屋應概括承受。闕秋  
19 波前以收回房屋供子女居住為由，終止系爭房屋之租賃契  
20 約，惟經原審法院以112年度基簡字第145號判決駁回，詎闕  
21 秋波竟於該事件上訴期間惡意移轉房屋所有權予被上訴人，  
22 已構成民法第148條第1項之權利濫用，倘若被上訴人仍執意  
23 要求經濟狀況不佳之上訴人搬遷，則應給付30萬元搬遷費。  
24 另系爭房屋屋齡已逾40年，被上訴人主張租金按月以1萬元  
25 計算，亦屬過高等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢  
26 棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。答辯聲明：追加之訴駁  
27 回。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第115至116頁，並依判決格式增  
29 刪修改文句）：

30 (一)上訴人前以3,600元月租向闕秋波承租系爭房屋，並設籍居  
31 住於系爭房屋，闕秋波前訴請上訴人遷讓返還系爭房屋，經

01 原審法院於112年5月31日以112年度基簡字第145號民事判決  
02 駁回闕秋波之請求（見原審卷第27頁戶籍資料、第77至85頁  
03 原審判決、本院卷第137至140頁房屋租賃合約書《誤載系爭  
04 房屋地址為同號4樓》）。

05 (二)闕秋波於112年6月16日將系爭房屋及坐落基地之應有部分出  
06 賣予被上訴人，於同年7月4日辦理所有權移轉登記完畢（見  
07 本院卷第141至151頁不動產買賣契約書、原審卷第61至63頁  
08 土地建物查詢資料）。

09 (三)上訴人於112年8月15日匯款3,600元至被上訴人基隆第二信  
10 用合作社廟口分社帳戶，被上訴人於同年9月5日結清該帳戶  
11 （見原審卷第73頁匯款申請書、本院卷第73頁之存摺內頁影  
12 本）。上訴人自112年9月起至113年5月止按月寄交面額3,60  
13 0元之郵政匯票予被上訴人，惟被上訴人並未兌領（見原審  
14 卷第73至75頁郵政匯款申請書、本院卷第67至71頁之郵政匯  
15 票）。

#### 16 四、本院之判斷：

17 被上訴人主張其為系爭房屋所有權人，上訴人占有系爭房屋  
18 並設籍該址，為兩造所不爭執（參不爭執事項第(一)(二)點）。  
19 惟被上訴人主張上訴人無權占有並設籍系爭房屋，侵害其所  
20 有權，則為上訴人所否認，並以被上訴人應承受其與闕秋波  
21 間之租賃關係，被上訴人惡意受讓系爭房屋所有權，構成權  
22 利濫用，請求之租金亦屬過高等語置辯。故兩造之爭點在  
23 於：(一)被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人  
24 遷讓返還系爭房屋，有無理由？(二)被上訴人依民法第767條  
25 第1項中段規定，請求上訴人將戶籍自系爭房屋遷出，應否  
26 准許？(三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自1  
27 12年7月4日起迄遷讓返還系爭房屋之日止之相當租金不當得  
28 利，是否有據？金額應為若干？

29 (一)被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，應有理由：

30 1. 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓  
31 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規

01 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期  
02 限者，不適用之，民法第425條第1項、第2項定有明文。經  
03 查，上訴人前與系爭房屋原所有權人闕秋波簽訂房屋租賃合  
04 約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自103年3月15日起至  
05 105年3月14日止，每月租金3,600元，系爭租約期滿後，雙  
06 方就系爭房屋已成為不定期限繼續租賃，闕秋波前訴請上訴  
07 人遷讓返還系爭房屋，經原審法院另案判決駁回闕秋波之請  
08 求，為兩造所不爭執（參不爭執事項第(一)點）。惟系爭租約  
09 未經公證，此經上訴人是認在卷（見本院卷第115、174  
10 頁），依民法第425條第2項規定，自不適用同條第1項買賣  
11 不破租賃之規定。又被上訴人並無受領上訴人給付租金之意  
12 思及事實（參不爭執事項第(三)點），故上訴人執未經公證之  
13 系爭租約，主張被上訴人應承受其與闕秋波間之不定期租賃  
14 關係，自屬無據。

15 2. 次按民法第148條第1項係規定行使權利，不得以損害他人為  
16 主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非  
17 以損害他人為主要目的，即非該條項規定之權利濫用。被上  
18 訴人於112年7月4日買賣取得系爭房屋所有權後提起本件訴  
19 訟，係行使其所有權能，此舉雖足使上訴人喪失占有，惟要  
20 屬上訴人無權占用系爭房屋遭所有權人依法主張權利之結  
21 果，非以損害上訴人為主要目的，難認有何違反誠信原則或  
22 權利濫用之情形，上訴人此部分抗辯，難認可採。

23 3. 再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
24 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權  
25 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。上訴  
26 人不得執系爭租約對被上訴人主張有權占有，被上訴人訴請  
27 上訴人遷讓返還房屋無悖誠信原則或有權利濫用情形，故被  
28 上訴人依前揭規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，為有理  
29 由。

30 (二)被上訴人請求上訴人將戶籍自系爭房屋遷出，亦有理由：

31 查系爭房地業經被上訴人買受及移轉登記為所有權人，而上

01 訴人與闕秋波間未經公證之不定期租賃關係既因被上訴人買  
02 受取得系爭房屋所有權而隨之喪失，上訴人自無設籍於系爭  
03 房屋之合法權源，上訴人迄今仍未將戶籍遷出，自妨害被上  
04 訴人所有權圓滿行使，則被上訴人依民法第767條第1項中段  
05 規定，請求上訴人將戶籍自系爭房屋遷出，即屬有據。

06 (三)被上訴人請求上訴人給付相當租金不當得利，在每月9,500  
07 元之範圍內，應予准許：

08 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
10 179條定有明文。又無權占有他人之房屋或土地，可獲得相  
11 當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第  
12 1695號判例意旨參照）。上訴人無權占用系爭房屋，因此獲  
13 得占有使用之利益，致被上訴人受有無法使用系爭房屋之損  
14 害。依上說明，被上訴人請求給付自112年7月4日移轉登記  
15 取得系爭房屋所有權之日起至上訴人遷讓返還房屋之日止相  
16 當於租金之不當得利，核屬有據。本院審酌系爭房屋為4層  
17 樓公寓之3樓住宅，面積65.89平方公尺約20坪，屋齡42年  
18 （見原審卷第61頁），鄰近八堵車站及基隆高級中學，生活  
19 機能尚稱良好（見本院卷第167頁），依被上訴人提出之實  
20 價登錄資料，附近房屋每坪租金價格約落於300元至600元不  
21 等（見本院卷第75至79頁），其中基隆市○○區○○路00巷  
22 00之0號4樓房屋與系爭房屋地理位置最為接近，均係供住家  
23 使用，屋齡亦相近，參照其租金每坪476元（見本院卷第75  
24 頁）計算使用系爭房屋之利益為9,500元（ $20 \times 476 \div 9,500$ ，  
25 百元以下四捨五入），應屬允洽，則被上訴人請求上訴人給  
26 付自112年7月4日起至113年10月23日本件言詞辯論終結時止  
27 之相當租金不當利14萬8,833元（ $\langle 9,500 \times 15 \rangle + \langle 9,500 \times 2$   
28  $0/30 \rangle$ ），及自113年10月24日起至遷讓返還系爭房屋之日  
29 止，按月給付被上訴人9,500元，即屬正當，逾此範圍之請  
30 求，不應准許。

31 (四)綜上所述，被上訴人依民法第767條前段規定，請求上訴人

遷讓返還系爭房屋，為有理由。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上訴人於本院依民法第767條中段規定追加請求上訴人遷出戶籍，亦屬有據，另依民法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利，在每月9,500元之範圍內應予准許，爰判決如主文第2項、第3項所示，逾此範圍之請求，應予駁回。

五、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。

六、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之追加之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 林哲賢

法 官 吳靜怡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

書記官 黃麗玲