

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第144號

原告 胡火輝
訴訟代理人 張進豐 律師
複代理人 郝宜臻 律師
被告 孟輝建材有限公司

兼
法定代理人 黃德惠
共 同

訴訟代理人 吳紀賢 律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年3月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖所示房屋騰空遷出，並將前開房屋及所坐落土地返還原告。
- 二、被告孟輝建材有限公司應給付原告新台幣33,035元及自民國111年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告孟輝建材有限公司應自111年12月13日起至騰空、遷讓返還第一項房地之日止，按年給付原告新台幣6,607元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告孟輝建材有限公司負擔十分之一，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣272,790元為被告孟輝建材有限公司供擔保後，得假執行；但被告孟輝建材有限公司如以新臺幣818,372元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣11,012元為被告孟輝建材有限公司供擔保後，得假執行；但被告孟輝建材有限公司如以新臺幣33,035元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣2,202元為被告孟輝建材有限公司供擔保後，得假執行；但被告孟輝建材有限公司

限公司就各到期部分如以新臺幣6,607元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時係以黃德惠為被告，並聲明為：「(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上房屋（無建號及門牌號碼，下稱系爭房屋；下與系爭土地合稱系爭房地）騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）2,602,260元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空、遷離及返還系爭房地之日止，按年給付原告173,484元。(四)願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷一第3頁）。嗣於民國111年11月18日具狀以孟輝建材有限公司（下稱孟輝公司）亦為系爭房地之占有人，而追加孟輝公司為被告，並更正其聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷一第279頁至第280頁），經核原告前開追加請求孟輝公司遷讓返還系爭房地及請求給付相當於租金之不當得利，與原起訴之基礎事實應屬同一，應予准許。至原告請求被告連帶給付部分，僅屬補充法律上陳述，而非訴之變更或追加，併此敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭房地均為其所有，詎被告自78年起將孟輝公司之建材擺放於系爭房地上，無權占用系爭房地迄今，原告雖於110年間在系爭土地上搭建圍籬，然被告先以車輛及人員阻擋施工，復於圍籬完工後，以車輛或磚頭擋住系爭土地之唯一出口，使原告無法自由使用，業已妨礙原告所有權之

圓滿行使，並致原告受有本件起訴前回溯15年相當於租金之損害2,602,260元及每年173,484元，爰依民法第767條第1項前段或類推適用民法第767條第1項前段及第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房地騰空返還原告。(二)被告應連帶給付原告2,602,260元及被告黃德惠自起訴狀繕本送達翌日（即111年5月6日）、被告孟輝公司自111年11月21日民事訴之追加狀繕本送達翌日（即111年12月13日）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告黃德惠應自111年5月6日、被告孟輝公司應自111年12月13日起，均至騰空、遷離及返還系爭房地之日止，按年給付原告173,484元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：本院95年度訴字第296號民事事件（下稱系爭前案）中證人劉昌增證稱系爭房屋係被告孟輝公司所出資興建，並非訴外人胡水松出資，縱認係胡水松取得系爭房屋之所有權，然胡水松之繼承人未就系爭房屋為遺產分割協議，自不可能將系爭房屋單獨分配與原告，系爭房屋應係屬訴外人胡林壬妹、胡火財、胡火亮及原告共同共有，原告提起本件訴訟，亦非適格。況系爭土地上設置之鐵柵欄為原告所設置，其上所停放之車輛及物品，均非被告所有，被告未占有系爭房地，縱有臨時停放被告孟輝公司之車輛，亦可隨時駛離，自不負給付不當得利責任；縱認原告得以請求相當於租金之不當得利，此部分之請求權時效應為5年，遑論系爭土地中有大片樹林、坍塌舊房及公用道路，均非被告所得以占用，且原告請求系爭房屋之不當得利已包含基地，原告再以系爭土地全部面積計算，顯有重複計算。另系爭房地處偏遠鄉下、交通機能不佳，附近又無便利商店或加油站等設施，原告以申報地價10%計算不當得利亦為過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、不爭執事項：

(一)、原告於79年2月5日以共有物分割為原因取得系爭土地所有權

01 (原因發生日期：78年12月11日)。

02 (二)、胡水松於77年7月17日死亡，其繼承人為配偶胡林壬妹（104
03 年11月28日死亡）、子女胡阿生、胡火財、胡火亮（101年3
04 月17日死亡，為黃德惠之配偶）、原告、胡梅秀、胡蘭香、
05 胡菊香（見本院卷一第123頁至第134頁），胡阿生、胡梅
06 秀、胡蘭香、胡菊香於77年9月8日具狀向本院聲請拋棄繼
07 承，並經本院以77年度家繼字第483號拋棄繼承事件准予備
08 查在案。

09 (三)、胡火亮前對原告提起確認系爭房屋所有權（按：原案由為第
10 三人異議之訴）事件，經本院於96年5月8日以95年度訴字第
11 296號判決駁回胡火亮之訴確定。

12 (四)、上情有本院95年度訴字第296號民事判決、系爭土地登記第
13 一類謄本等件在卷可佐（見本院卷一第15頁至第23頁、第37
14 頁、第69頁），並經本院依職權向桃園○○○○○○○○○○
15 調取胡水松之繼承人資料（見本院卷一第123頁至第133
16 頁）；向桃園市楊梅區地政事務所調取胡水松之遺產繼承登
17 記案件資料（見本院卷一第167頁至第216頁）及前開民事、
18 家事卷宗核閱無訛，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

19 四、原告主張其為系爭土地之所有權人，系爭房屋為未辦理保存
20 登記建物，坐落於系爭土地如附圖（即本院105年度訴字第2
21 96號第三人異議之訴事件卷第90頁桃園楊梅地政事務所95年
22 10月26日眉地測字第0956000731號函所附95年9月25日楊測
23 複字第209300號複丈成果圖）所示位置，佔用面積為75.08
24 平方公尺之事實，固為兩造所不爭執，然原告主張被告無權
25 佔用系爭房屋，故請求被告遷讓返還系爭房屋及所坐落土地
26 ，並請求被告連帶返還佔用前揭房地之不當得利等情，則為
27 被告所否認，並以前揭情詞為辯解，是本件之爭點乃：原告
28 是否為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人？被告就系爭
29 房地有無佔有使用之事實？若有，原告請求被告返還起訴前
30 15年及至返還系爭房屋時為止，佔用系爭房地相當於租金之
31 不當得利，是否有理由？茲判斷如下：

01 (一)、按未辦理第一次所有權登記之房屋所有權，其所有權屬於出
02 資興建之原始建築人（最高法院97年度台上字第2073號判決
03 可參）。又依民法第1147條、第1148條之規定，繼承人於被
04 繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，
05 是承受被繼承人原始取得之不動產所有權，無待於登記，此
06 觀同法第759 條規定自明。（最高法院107年度台上字第233
07 3號判決可參）。

08 (二)、本件原告主張系爭房屋為其父親胡水松出資興建，胡水松於
09 77年7月17日死亡，除配偶胡林壬妹（104年11月28日死
10 亡）、子女胡火財、胡火亮（101年3月17日死亡，為被告黃
11 德惠之配偶）及原告外之其餘法定繼承人均拋棄繼承（見本
12 院卷一第123頁至第134頁），被告雖否認系爭房屋為胡水松
13 出資興建，辯稱系爭房屋應係被告孟輝公司出資興建等語，
14 惟被告前開所辯，無非係認系爭前案證人劉增昌於該案審理
15 時曾證稱「那是公司出資的」等語為唯一據（見本院卷第11
16 7頁），然審諸該證人於系爭前案中先稱兩造（按即胡火亮
17 與胡火輝）之父親要蓋倉庫請伊幫忙，不記得是兩父親或別
18 人付的錢等語，又稱不是胡火亮拿錢給伊，是「建材行公
19 司」拿的，是公司出資不是胡火亮等語及（當時與你接洽蓋
20 房屋者為何人？）原告（按即胡火亮）與原告父親一起跟我
21 講等語（見系爭前案卷第124頁、第127頁），顯見證人對於
22 其興建現爭房屋之對價究係何人支出，並未深究，且於作證
23 時已不復記憶，尚難憑其陳述認定系爭房屋係被告孟輝公司
24 出資興建。而證人胡阿生於該案審理時則證稱至胡水松死亡
25 前孟輝公司均由胡水松經營，至胡水松過世後孟輝公司方由
26 胡火亮經營，胡水松突然過世，所以未交代遺產如何分配，
27 經協調建材行（公司）由胡火亮經營，包括二部卡車、材料
28 及銀行存款，當時土地尚未辦繼承，而系爭房屋是違建，所
29 以也沒有約定給誰等語（見系爭前案卷第125頁），然審諸
30 法官嗣後詢問證人胡阿生：「系爭房屋當時沒有併同建材行
31 一併由原告繼承？」，證人稱：「沒有，當時我們還有其他

01 房地要處理」之語，且稱「（系爭房屋後來協議由何人繼
02 承？）系爭房屋沒有任何協議，只有土地部分登記給被告
03 （按即胡火輝）」之語（見系爭前案卷第126頁）；證人胡
04 火財於系爭前案審理時證稱，系爭房屋為胡水松出資興建，
05 供置放建材使用，當時伊賺得錢也要交給胡水松，胡水松仍
06 掌管建材行（公司），家中所有開銷均由胡水松管理，並發
07 薪水給胡火亮等語（見系爭前案卷第139頁），再對照胡火
08 輝於系爭前案審理中所提訂購合約書顯示胡水松於69年2月1
09 日以自己名義向三信商事股份有限公司訂購以孟輝公司名義
10 領牌之大發汽車，而孟輝公司69年2月24日票據明細亦記載
11 發票人為胡水松（見系爭前案卷第133、134頁），足見證人
12 胡阿生、胡火輝系爭前案中證稱，孟輝公司於胡水松在世時
13 係胡水松負責經營，應堪採信，是渠等所稱，系爭房屋乃胡
14 水松為存放營業所需建材而出資興建，即屬有據。系爭房屋
15 既由胡水松原始取得系爭房屋之所有權，則系爭房屋為胡水
16 松之遺產，亦堪認定。

17 (三)、至證人胡阿生、胡火輝於前開案件作證時，固均證稱胡水松
18 之繼承人就系爭房屋並未特別約定由何人繼承，對照本院卷
19 附胡水松之繼承人間所簽定遺產分割協議書（見本院卷第14
20 5至147頁）中確實未提及系爭房屋應如何處置，然按民法第
21 1164條所定遺產分割，係以消滅遺產公同共有關係為目的，
22 除被繼承人以遺囑禁止繼承人分割之遺產，及繼承人全體以
23 契約約定禁止分割之遺產外，應以全部遺產為分割對象（最
24 高法院104年度台上字第521號判決可參），是除繼承人間特
25 別合意或經遺囑指定分割方法，原則上遺產分割之協議係就
26 遺產之「全部」為分割之意思，未經遺產分割協議中提及之
27 遺產標的，究係不及備載、有意省略或其他緣故而未記載，
28 自應依個案認定，尚難逕認繼承人間就該標的係約定不為分
29 割而保持公同共有。而本件未經記載之胡水松遺產，除系爭
30 房屋外，尚有證人前稱被告孟輝公司之資產，及繼承人間關
31 於胡火亮應給付胡火輝100萬元之附帶條件，與證人胡火財

01 繼承嗣後已拆除之老舊建物等（見本院卷第262頁證人胡阿
02 生之證述），而除系爭房屋外，繼承人間對於其餘未列入遺
03 產分割協議書為記載標的例如被告孟輝公司資產、分歸胡火
04 輝現已拆除之老舊方屋之分割結果，並無爭議，顯見胡水生
05 之繼承人於簽定分割協議時雖僅於協議書記載應向地政機關
06 辦理繼承登記事宜之不動產分割方式，然確實可能併就其餘
07 未經列入協議書記載之事項，亦達成協議，從而，證人胡阿
08 生於本院審理時證稱，當初委託代書送件（按應係辦理不動
09 產相關繼承登記），因為爭房屋是違建、胡火財分得建物過
10 舊被告孟輝公司原即登記胡火亮為負責人且公司資產多少當
11 時未詳，所以就系爭房屋、胡火財分得之舊建物、被告孟輝
12 公司資產及前述100萬元等事項，均未列分割協議書，事實
13 上，系爭土地及地上建物均經協議分歸原告胡火輝等語（見
14 本院卷第262頁），確屬可信，是證人於系爭前案審理中所
15 稱就系爭房屋「未特別約定」，就繼承人之主觀而言，真意
16 當係「與系爭土地一併分歸胡火輝，無庸再特別為約定」至
17 明。是原告因繼承得承受胡水生就系爭房屋原始取得之所有
18 權，應堪認定。

19 (四)、被告孟輝公司及黃德惠雖均否認就系爭房屋有佔有使用之事
20 實，然審諸原告所提系爭房地現場相片，系爭房屋內確實堆
21 置有建材，而被告孟輝公司之車輛進出系爭土地載送系爭房
22 屋內之貨物（見本院卷第25頁、第239頁），顯見被告孟輝
23 公司確於系爭房屋內堆置建材而有佔有使用系爭房屋之事
24 實，至被告黃德惠縱或有出現在現場之事實，亦因其為被告
25 孟輝公司之負責人，難認其係為個人之目的而佔有使用系爭
26 房屋，原告既未提出其他證據證明被告黃德惠有為自己之目
27 的而佔有使用系爭房屋之事實，即難認原告關於黃德惠亦有
28 佔用系爭房屋之主張為可採。

29 (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。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
31 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按當事

人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。是以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，原告已證明其物之所有權存在之事實，被告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（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查被告孟輝公司就系爭房屋確有佔有使用之事實，已如前述，且查系爭前案審理中，法院於95年10月20日至現場履勘時，勘驗筆錄即記載系爭房屋內無水電、無隔間，房屋內部堆置水泥約720包、紙盒裝磁磚約100箱，另有一部堆高機在屋內，胡火亮於系爭前案審理中亦具狀稱系爭房地係胡火亮所經營之孟輝公司使用，並提出堆置水泥、磚塊之現場相片為憑（見系爭前案院第64至67頁），被告孟輝公司辯稱其僅偶爾將公司車輛停放該處，無佔有使用系爭房屋之事實，難認可採。被告孟輝公司就系爭房屋既有持續佔有使用爭事實，惟未舉證證明就其系爭房屋占有使用有何正當權源，則原告主張被告無權占用系爭房屋，並依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還佔用之系爭房屋其所坐落土地，應屬有據。至原告主張被告就系爭土地另有佔有事實，然並未提出具體證據證明被告另就系爭土地上除系爭房屋坐落部分外，另有持續為佔有使用之事實，是其其餘主張，自難認可採。

(六)、關於原告依民法第179條之規定，請求被告返還占用系爭房屋之相當於租金之不當得利部分：

- 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。經查，原告自79年間依遺產分割協議取得系爭房屋之所有權，業如前述，而被告孟輝公司無權占用系爭房屋，受有占有系爭房屋之利益，使原告受有損害，是原告依不當得利之法律關係，請求被告返還自起訴前相當於租金之不當得利及遲延利息，及自起訴狀繕本送達被告孟輝公司之翌日起至返還占有系爭房屋之日止，按年給

01 付相當於租金之不當得利，即屬有據。惟關於起訴前之不當
02 得利部分，原告請求被告孟輝公司給付起訴前15年相當於租
03 金之不當得利，經被告孟輝公司抗辯逾5年之請求已罹於時
04 效。按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
05 會通常之觀念，應返還之不當得利範圍，為相當於租金之利
06 益，惟如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之
07 期間，對於相當於已罹於時效之租金利益，不得依不當得利
08 之法則請求返還，是原告此部分請求，逾5年部分應無理
09 由。

10 2、被告並無占有使用系爭建物之正當權源，業據論述如前，其
11 繼續占有系爭建物而取得使用系爭建物之利益，即屬無法律
12 上之原因而受有相當於租金之利益，並致原告無法使用系爭
13 建物而受有損害，原告自得向被告請求返還所受利益。而原
14 告主張以系爭建物所占用系爭土地之面積75.08平方公尺，
15 依土地法第97條、第105條之規定計算被告所受利益，本院
16 審酌被告無權占有坐落系爭土地上之系爭房屋所受利益本包
17 含所占用系爭土地之面積，是原告主張應認有據。又系爭土
18 地於110年申報地價為每平方公尺1,760元，有土地登記謄本
19 在卷可按（本院卷第11頁），本院審酌系爭建物及所在系爭
20 土地之位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效
21 用等項，其中利用情況部分，系爭建物興建迄今已40餘年、
22 作為倉庫堆置建材，無水電故不得供住宅使用，且屋況甚為
23 老舊等情，有系爭前案勘驗筆錄、現場房屋相片在卷可參
24 （見系爭前案卷第66至67頁、第88頁、本院卷第25頁、第23
25 9頁），認本件請求相當於租金之不當得利，應按申報地價
26 週年利率5%計算，較為允當。是據此計算後，原告得向被告
27 孟輝公司請求按年給付之不當得利數額為6,607元（計算
28 式：75.08平方公尺 × 1760元 × 5% = 6,607元）。從而，原告
29 得請求被告孟輝公司給付起訴前5年相當於租金之不當得利
30 數額為33,035元（計算式：6,607 × 5 = 33,035），且其請求
31 被告孟輝公司自本件起訴狀繕本送達追加被告孟輝公司之翌

01 日即111年12月13日起至遷讓返還系爭房地之日止，按年給
02 付原告6,607元，亦有理由，逾此範圍者，即屬無據，應予
03 駁回。

04 3、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力；「遲延之債務，以支
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
10 週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、
11 第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本乃於111年12
12 月12日送達，已如前述，是原告請求被告孟輝公司給付自11
13 1年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
14 有理由。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條之規
16 定，請求被告孟輝公司騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告
17 孟輝公司給付33,035元，及自111年12月13日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息，再請求被告孟輝公司自111
19 年12月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
20 告6,607元，為有理由，應予准許，逾此範圍者，即屬無
21 據，應予駁回。

22 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
23 告勝訴部分，與法律規定並無不合，爰分別酌定相當之擔保
24 金額宣告之，至原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請失所
25 依據，應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
27 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
28 併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
31 民事第三庭 法 官 卓立婷

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

05 書記官 謝宛橙

06 附圖：即桃園楊梅地政事務所95年10月26日眉地測字第09560007

07 31號函所附95年9月25日楊測複字第209300號複丈成果圖。