

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1120號

原告 呂偉傑  
訴訟代理人 楊國宏律師  
被告 翊暘工業股份有限公司

兼法定  
代理人 李游松

共同

訴訟代理人 楊晴文律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月28日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告翊暘工業股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○路  
里○○路○00○00號之房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告翊暘工業股份有限公司應自民國112年10月24日起至返  
還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,511元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告翊暘工業股份有限公司負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣188,067元為被告翊暘工業股  
份有限公司供擔保後，得假執行。但被告翊暘工業股份有限  
公司如以新臺幣564,200元為原告預供擔保，得免為假執  
行。
- 六、本判決第二項各期到期部分，於原告每期以新臺幣1,504元  
為被告翊暘工業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告  
翊暘工業股份有限公司如每期以新臺幣4,511元為原告預供  
擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 01 一、原告主張：
- 02 (一)門牌號碼桃園市○○區○○路里○○路○○00○○號房屋(下稱
- 03 系爭房屋)，係未辦保存登記之建物，原告於民國112年8月2
- 04 2日自訴外人即原所有人謝華庭處購入，並辦理稅籍變更完
- 05 畢，故原告為系爭房屋之事實上處分權人，又兩造間無租賃
- 06 關係存在，被告竟無權占用系爭房屋作為倉庫使用，原告自
- 07 得依民法第767條第1項之規定請求被告返還系爭房屋予原
- 08 告。
- 09 (二)又被告無權占用系爭房屋，使原告受有損害，被告並受有相
- 10 當於租金之不當得利，系爭房屋共540平方公尺，依照附近
- 11 之租金行情為每坪400至700元，因此系爭房屋每坪之租金應
- 12 以500元計算，原告每月受有新臺幣(下同)81,500元相當於
- 13 租金之不當得利之損害，原告依民法第179條之規定，請求
- 14 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按
- 15 月連帶給付原告81,500元。
- 16 (三)爰依民法第767條、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲
- 17 明:1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2. 被告應自起
- 18 訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付
- 19 原告81,500元。
- 20 二、被告則以：
- 21 (一)訴外人謝林連子、謝華庭將桃園市○○區○○段○○○段00
- 22 00地號土地(重測後地號為桃園市○○區○○段000地號土
- 23 地，下稱系爭922號土地)出租予訴外人李根洪，並約定承租
- 24 人若在系爭922號土地上興建廠房，該廠房應歸出租人所
- 25 有，並再由出租人連同廠房及其坐落之土地出租予承租人使
- 26 用，故李根洪承租之範圍除系爭922號土地外，應包含坐落
- 27 在其上之系爭房屋。
- 28 (二)李根洪逝世後，謝華庭、謝林連子與李根洪之子即訴外人李
- 29 憲勳就系爭922號土地與系爭房屋訂立最新之租賃契約，並
- 30 約定租賃期間自108年9月1日起至117年8月31日止，且李憲
- 31 勳得轉租與他人(下稱甲租約)。嗣李憲勳再將系爭922號土

01 地與系爭房屋出租與被告使用(下稱乙租約)，故被告就系爭  
02 房屋有合法使用權源。原告自始未受領交付系爭房屋，應非  
03 事實上處分權人，系爭房屋之事實上處分權人仍為謝華庭等  
04 語資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
05 2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 原告主張其為系爭房屋之事實上處分權人，依民法第767條  
08 第1項之規定請求被告返還系爭房屋，並依民法第179條之規  
09 定請求被告按月連帶給付81,500元之相當於租金之不當得利  
10 等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點應  
11 為：(一)原告是否為系爭房屋之事實上處分權人？(二)原告是  
12 否得依民法第767條第1項之規定請求被告返還系爭房屋？  
13 (三)原告得否請求被告按月連帶給付原告81,500元之相當於  
14 租金之不當得利？茲分述如下：

15 (一)原告是否為系爭房屋之事實上處分權人？

16 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
17 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按未辦理建物第一次  
18 所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人；  
19 受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不  
20 能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實  
21 上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配  
22 權能（最高法院96年度台上字第2772號、106年度台上字第1  
23 87號判決意旨參照）。又未辦保存登記之建物，因不能移轉  
24 登記致不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標  
25 的，由受讓人因受領交付而取得事實上處分權。依民法第94  
26 6條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，亦  
27 即移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指  
28 示交付，均生移轉占有之效力。原告主張其為系爭房屋之事  
29 實上處分權人，則原告應就此利己事實負舉證之責，先予敘  
30 明。

31 2. 原告主張謝華庭以564,230元將系爭房屋之事實上處分權出

01 賣予原告，並將系爭房屋之納稅義務人變更登記為原告，原  
02 告現為系爭房屋之事實上處分權人等語，並提出系爭房屋稅  
03 籍證明書、原告與謝華庭建築改良物所有權買賣移轉契約  
04 書、匯款申請單為證，依上開證據堪認謝華庭確實已將系爭  
05 房屋相關之權利及負擔移轉予原告，益徵謝華庭有將系爭房  
06 屋之事實上處分權讓與原告之意，又系爭房屋現雖由被告占  
07 有使用，然謝華庭亦得以指示交付之方式，由原告取得系爭  
08 房屋之間接占有以代交付，準此，堪認原告與謝華庭買賣契  
09 約成立時已受領交付並取得系爭房屋之事實上處分權，從  
10 而，原告主張其為系爭房屋之事實上處分權人，堪採信。  
11 被告辯稱系爭房屋之事實上處分權人仍為謝華庭，原告與謝  
12 華庭為夫妻關係，買賣之金額與房屋稅之核定金額一致，與  
13 常情不符等語，然被告未舉證說明，難認有據，不足採信。

14 (二)原告是否得依民法第767條第1項之規定請求被告返還系爭房  
15 屋？

16 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。  
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又房屋並  
19 未辦建物所有權第一次登記，須出資之原始建造人始能取得  
20 所有權。然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，得以  
21 依民法第761條規定動產之交付占有方式為事實上處分權之  
22 讓與，其受讓人因受領占有房屋而取得對房屋之事實上處分  
23 權，事實上處分權人對於房屋得行使之權能，較之所有權人  
24 之權能，實屬無異，法理上應得類推適用所有物返還請求  
25 權，對侵奪其建物之無權占有人請求返還占有或排除、防止  
26 侵害。

27 2. 原告稱被告共同無權占用系爭房屋等語，然查乙租約之承租  
28 人僅有被告翊暘公司，此有乙租約可佐(本院桃司簡調卷第1  
29 13至119頁)，又乙租約之承租人欄位除被告翊暘公司外雖尚  
30 記載被告李游松，然被告李游松為翊暘公司之法定代理人，  
31 依一般交易常情觀之，應認被告李游松僅係以被告翊暘公司

01 之法定代理人身分代表被告翊暘公司簽訂乙租約，而不得認  
02 定被告李游松亦為乙租約之承租人。從而，被告李游松既非  
03 乙租約之承租人，則無從認定被告李游松有占有使用系爭房  
04 屋之事實，復原告未有提出其他證據證明被告李游松有無權  
05 占用之事實，難認為真，是原告主張被告李游松應遷讓返還  
06 系爭房屋，為無理由，應予駁回。

07 3. 被告翊暘公司固辯以謝華庭為系爭房屋之事實上處分權人，  
08 李憲勳向謝華庭、謝林連子承租系爭房屋後再轉租給被告翊  
09 暘工業股份有限公司(下稱翊暘公司)，被告翊暘公司應屬有  
10 權使用系爭房屋等語，並提出甲、乙租約為證(本院桃司簡  
11 調卷第106至119頁)。然查，系爭房屋之事實上處分權人為  
12 原告而非謝華庭，業經認定如上，且乙租約亦已於112年12  
13 月31日屆期，被告翊暘公司已非系爭房屋之承租人，而無從  
14 對李憲勳主張有權占有，被告翊暘公司自不得依占有連鎖之  
15 規定對原告主張有權占有，被告所辯，不足採信。準此，被  
16 告翊暘公司無權占有使用系爭房屋，原告自得類推適用民法  
17 第767條第1項之規定，請求被告翊暘公司將系爭房屋騰空遷  
18 讓返還予原告。

19 (三)原告得否請求被告按月連帶給付原告81,500元之相當於租金  
20 之不當得利?

21 1. 按民法第179條規定:「無法律上之原因而受利益，致他人受  
22 損害者，應返還其利益。」事實上處分權，具占有、使用、  
23 收益、事實上處分及交易等支配權能，原告主張被告翊暘公  
24 司無權占有使用系爭房屋，被告因而受有占有使用利益，並  
25 使原告事實上處分權受有損害等語，應堪採信。從而，原告  
26 請求被告翊暘公司自起訴狀繕本送達之翌日即112年10月24  
27 日起記算相當於租金之不當得利，核無不可。又被告李游松  
28 並無無權占用系爭房屋之事實，已如上述，原告自不得向被  
29 告李游松請求相當於租金之不當得利，併此敘明。

30 2. 原告得請求被告翊暘公司按月給付之數額為若干:

31 (1)原告主張被告使用系爭房屋每月應給付相當於租金之不當得

01 利81,500元等語，惟未提出證據供本院審酌，難認有據。而  
02 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  
03 年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂年息1  
04 0%為限，係指租金之最高限額而言，非謂房屋租賃之租金  
05 必須照申報總價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置、工  
06 商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事以為決定。  
07 又房屋不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包含  
08 建築物及其基地之總價額為其基準（最高法院97年度台上字  
09 第323號民事判決意旨參照）。

10 (2)查系爭房屋為1層樓，面積為540平方公尺，坐落於系爭922  
11 號土地，系爭房屋之課稅現值為564,200元，而系爭922號土  
12 地113年度每平方公尺申報地價為960元，有系爭922號土地  
13 地價查詢資料、系爭房屋稅籍證明可佐。本院審酌系爭房屋  
14 坐落桃園市龜山區舊路里，鄰近國立體育大學、長庚醫療財  
15 團法人桃園長庚紀念醫院，周圍雖工廠林立，惟商店不多，  
16 工商難謂繁榮，生活機能亦非便利，本院審酌系爭房屋坐落  
17 位置、工商業發展程度及生活機能程度，併考量被告無權占  
18 有系爭房屋之使用情形等一切情狀，認被告無權占用系爭房  
19 屋相當於租金之不當得利應以系爭房屋估定價額及坐落土地  
20 申報地價總額之年息5%計算為適當。

21 (3)職是，原告請求被告翊暘公司自112年10月24日起按月給付  
22 4,511元（計算式：(1)土地部分： $540\text{m}^2 \times 960\text{元} \times 5\% \div 12\text{月} =$   
23  $2,160\text{元}$ ；(2)房屋部分： $564,200\text{元} \times 5\% \div 12\text{月} = 2,351\text{元}$ ；(1)  
24  $+ (2) : 2,160\text{元} + 2,351\text{元} = 4,511\text{元}$ ，元以下四捨五入）為  
25 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無從准許，應予駁  
26 回。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定及第179條規  
28 定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此  
29 範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供  
30 擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合  
31 於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗

01 訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。  
02 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出  
03 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，  
04 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，  
05 併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件原告僅於附  
07 帶請求之部分敗訴，仍應由被告負擔全部訴訟費用為當。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
09 民事第一庭 法官 江碧珊

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
14 書記官 林冠諭