

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第196號

原告 許中裕

訴訟代理人 陳羿希

被告 陳美麗

張博維

張博峻

兼上三人

共同

訴訟代理人 張世杰 住同上

提燈指路(道家)協會

被告兼

上一人

法定代理人 張世杰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年10月24日辯論終結，本院判決如下：

主文

一、被告張世杰、陳美麗、張博維、張博峻、提燈指路(道家)協會(下統稱為被告)會應共同將門牌號碼桃園市○○區○○路000○○號8樓之房屋返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣(下同)111,217元，及自民國113年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國113年1月1日起至共同返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告34,264元，及民國113年1月、民國113年2月之給付自民國113年3月29日起至清償日止、民國113年3月以後之各期給付自各期應給付日之翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由原告負擔十分之一，餘由被告連帶負擔。

01 六、如原告以1,920,000元為被告供擔保，本判決第1項得假執  
02 行，但如被告以5,760,000元為原告供擔保，得免為假執  
03 行。如原告以37,000元為被告供擔保，本判決第2項得假執  
04 行，但如被告以111,217元為原告供擔保，得免為假執行。  
05 如原告就各到期部分按月以11,500元為被告供擔保，本判決  
06 第3項得假執行，但如被告就各到期部按月以34,264元為原  
07 告供擔保，得免為假執行。

08 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序事項

11 訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減  
12 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條  
13 第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴原聲明：（一）被  
14 告（下稱被告者，指全部之被告，若指部分被告，則加以該  
15 被告名稱）應共同返還門牌號碼為桃園市○○區○○路000  
16 ○0號8樓之房屋（下稱系爭房屋）予原告。（二）被告應自  
17 民國112年9月11日起至前項房屋騰空返還原告之日止，按月  
18 連帶給付原告新臺幣（下同）43,363元，及按年息百分之五  
19 加計自各該給付日之翌日起之法定遲延利息。（三）原告願  
20 供擔保，請准宣告假執行。最後變更聲明時將原聲明（二）  
21 金額部分減縮為「按月連帶給付原告40,330元」（其餘不  
22 變），原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

23 貳、實體事項

24 一、原告主張：系爭房屋原為被告張世杰所有，經法院強制執行  
25 後由原告拍得並辦妥所有權登記，然該屋遭被告無權占有使  
26 用侵害原告之所有權致原告受有相當於租金之損害，爰依民  
27 法第767條第1項向被告請求返還系爭房屋，並依民法第179  
28 條不當得利及第184、185條侵權行為法律關係擇一請求如聲  
29 明第二項所示損害。

30 二、被告則以：系爭房屋出租給被告提燈指路(道家)協會使用，  
31 有簽立依照內政府格式的會址使用同意書可證（下稱系爭同

01 意書)，原告在得標前即知曉系爭房屋有未到期租約存在，  
02 一直抗拒承認民法第425條，原告寄存證信函要求調高租金  
03 及押金，明顯違反民法第425條意旨，被告提燈指路(道家)  
04 協會回復存證信函，原告完全不予理會，被告想提存租金，  
05 但經詢問需要填寫對方身分證號碼、戶籍地址及提供拒收證  
06 明，因事涉個資只好請管委會代為以雙掛號寄送，結果遭拒  
07 收退件，被告提燈指路(道家)協會自105年至109年續約完全  
08 沒有調動租金，房屋所有權人也每年按照國稅局核定稅率繳  
09 納，該屋是做為協會理監事會議及會晤運作之用，並無家眷  
10 占用情事，被告張世杰、陳美麗、張博維、張博峻等人都是  
11 協會依據人民團體法票選出的當選理監事、並核備內政部，  
12 並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（本院卷二第15、19頁）：

14 （一）系爭房屋為原告於112年8月29日拍得，本院於112年9月11  
15 日發給不動產權利移轉證書。

16 （二）被告張世杰、陳美麗、張博維、張博峻設籍並居住於系爭  
17 房屋。

18 四、得心證之理由：

19 （一）按強制執执行程序依債權人提出執行名義，經執行機關為形  
20 式上之審核而執行，此乃民事裁判機關與執行機關分離，  
21 為保障債權人權利之迅速實現而然。是以於民事強制執行  
22 程序執行機關，就當事人或其他第三人有關實體權利之爭  
23 執，均僅就形式上之審核，而不為實體之認定。原告於11  
24 2年9月11日取得不動產權利移轉證書時，即為系爭房屋之  
25 所有權人，雖原告買受系爭房屋時的拍賣公告、標示上雖  
26 載明標的物「不點交」、「拍賣建物現出租予提燈指路  
27 (道家)協會使用，租期自109年11月6日，至114年11月5日  
28 止，本件拍定後不點交。」（見本院112年6月7日桃院增  
29 卓112年度司執字第4214號民事執行處通知，本院卷一第1  
30 31頁），然當事人就該事項有爭執者，仍可以訴訟主張而  
31 為實體之認定，自難以拍賣公告上公告之事項，為有無實

01 體權利認定之依據，先予敘明。

02 (二) 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
03 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」民法第767  
04 條第1項前段、中段定有明文。次按，以無權占有為原  
05 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無  
06 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土  
07 地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有  
08 係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台上字第11  
09 69號判決意旨參照）。本件被告係以系爭同意書為據，主  
10 張與被告張世杰間就系爭房屋有未到期之租賃關係存在，  
11 依買賣不破租賃之規定，租賃關係對原告仍繼續存在，被  
12 告占有系爭房屋非無權占有云云。是以，本件被告究竟有  
13 無占有系爭房屋之權源，端以被告提燈指路(道家)協會與  
14 被告張世杰間之租賃契約是否有效成立為前提。按「代理  
15 人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不  
16 得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為，  
17 但其法律行為，係專履行債務者，不在此限」，民法第10  
18 6條定有明文。所謂代理人為本人與自己之法律行為，即  
19 學說上所謂之「自己代理」，又所謂經「本人許諾之法律  
20 行為」，以意定代理為限，法定代理人不在適用之列。查  
21 被告張世杰係被告提燈指路(道家)協會之「法定代理  
22 人」，而非「意定代理人」，其代理被告提燈指路(道家)  
23 協會與自己訂立租賃契約，依上開說明，係「自己代  
24 理」，被告提燈指路(道家)協會無從為許諾之意思表示，  
25 而出租不動產，並非專為履行債務、也不是單純有利於該  
26 協會的無償行為（依系爭同意書內容，被告提燈指路(道  
27 家)協會每月應該要付2萬元的租金給被告張世杰），依民  
28 法第106、71條規定，被告張世杰代理被告提燈指路(道  
29 家)協會與自己訂立之租賃契約即屬無效，而房屋所有權  
30 人是否按時繳交房屋稅、是否依照內政部格式撰寫會址使  
31 用同意書、是否擔任系爭房屋所屬社區之管理委員等情均

01 對該租賃契約是否無效不生影響，從而被告對系爭房屋即  
02 無租賃權存在，其占有系爭房屋即欠缺使用之權源，而為  
03 無權占有，以該協會理監事為由而占用系爭房屋的被告張  
04 世杰、陳美麗、張博維、張博峻亦係如此，原告自得依民  
05 法第767條之規定，請求被告遷讓系爭房屋。

06 (三) 原告請求被告「連帶」給付該相當於租金之損害，為有理  
07 由：

08 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
09 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責  
10 任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有  
11 明文。又無權占有被害人之土地係侵害被害人對土地之所  
12 有權，足使被害人無法使用收益該土地而受有損害，故占  
13 有人對於加害行為苟已具備一般侵權行為所應具備之故意  
14 或過失要件，亦難免負損害賠償責任（最高法院97年度台  
15 上字第1804號判決意旨參照），無權占用他人之土地，可  
16 能獲得相當於租金之利益，土地所有人則受有相當於租金  
17 之損害。於無權占用他人之房屋時，亦應為相同解釋。

18 2、被告張世杰為系爭房屋的原所有權人及該拍賣程序的債務  
19 人，對於系爭房屋遭拍賣予原告必然知悉，仍無權占系爭  
20 房屋而侵害原告所有權一事至少有過失，雖原告並未證明  
21 被告陳美麗、張博維、張博峻等人亦知此事，然被告具狀  
22 表示「112/6/7本協會（即被告提燈指路(道家)協會）接  
23 獲貴院民事執行處公文如證1」（本院卷一第115頁），加  
24 諸於本院函詢兩造對「提燈指路(道家)協會為被告張世杰  
25 於105年11月設立，會址登記於系爭房屋。」一事是否爭  
26 執時，被告張世杰具狀明確表示該協會並非其所創立，自  
27 己只是105年上半年籌備設立發起時最主要的資金贊助  
28 者，因此其與家人當選理事，被告張世杰當選第一屆理事  
29 長等情明確（本院卷二第15頁），且被告一再而在的強調  
30 被告張世杰與陳美麗、張博維、張博峻等家人均是依法擔  
31 任理監事，可見被告陳美麗、張博維、張博峻等身為被告

01 提燈指路(道家)協會之理事、監事一事已為被告所自認，  
02 自可推定被告陳美麗、張博維、張博峻對系爭房屋已經為  
03 原告拍定取得所有權一事有所知悉，卻仍以該協會理事、  
04 監事之身分無權占用系爭房屋，侵害原告之所有權，使原  
05 告受有相當於租金之損害，自應對此連帶負損害賠償責  
06 任。

07 (四) 原告得請求相當於租金的損害數額：

08 1、原告以實價登錄網站所查得之同社區出租資料三筆，各為  
09 租金29300元（同社區3樓，扣除車位租金2000元，換算每  
10 坪單價為486元）、23000元（同社區15樓，扣除車位租金  
11 3000元，換算每坪單價為684元）、20200元（同社區9  
12 樓，扣除車位租金2500元，換算每坪單價為407元），從  
13 中取最高的每坪684元計算，並主張該等出租資訊均為參  
14 與社會住宅包租代管專案之房屋，依內政部不動產資訊平  
15 台社會住宅專區資料，包租代管之社會住宅以市場8折至9  
16 折出租，以此折扣回推上揭3筆租賃資料，平均為每坪658  
17 元（8折回推）及584元（9折回推），並取其中最有利原  
18 告的價格即每坪658元計算，再乘以系爭房屋總坪數扣除  
19 車位後的坪數56.17坪計算，再加上每月管理費3370元  
20 後，為每月40330元【計算式：每坪658元×56.17坪+3370  
21 元=40330元（小數點以下四捨五入）】。

22 2、本院認原告以該等資料為依據，尚屬有理，然其中實價登  
23 錄最高的一筆是系爭房屋所在社區的15樓，樓層數將近系  
24 爭房屋的兩倍，其租金每坪單價應顯較系爭房屋為高，故  
25 參酌該情及包租、代管之市價折扣額度後，認系爭房屋租  
26 金以每坪每月550元為合理。

27 3、就管理費部分，系爭房屋之管理費確為每月3370元，有管  
28 理費收據在卷足憑，然原告僅提出其繳納113年1月113年8  
29 月共8個月的管理費收據（本院卷二第35至38頁），且被  
30 告抗辯原告於112年9月標到後仍由被告繳納了4個月的管  
31 理費，可見原告並未證明112年9月至112年12月間共4個月

01 的管理費為其所繳交，自僅能請求113年1月以後之管理  
02 費。

03 4、故原告可請求被告給付的相當於租金之不當得利數額為11  
04 1,217元【計算式：3.6個月（112年9月11日至112年12月3  
05 1日止共約3.6個月）×每坪每月550元×56.17坪＝111,217  
06 元（小數點以下四捨五入）】及自113年1月1日起至被告  
07 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付34,264元【計算式：  
08 每坪每月550元×56.17坪＋每月管理費3370元＝34,264元  
09 （小數點以下四捨五入）】，逾此範圍之請求，不論依據  
10 侵權行為規定或不當得利之規定請求，均為無理由。

11 （五）就相當於租金的損害，原告基於選擇合併，另依民法第17  
12 9條規定為同一聲明，於其勝訴部分，自無庸再予審究，  
13 併予敘明。

14 五、未按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
16 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其  
17 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，  
18 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延  
19 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可  
20 據者，週年利率為百分之五」。民法第229條第2項、第223  
21 條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依侵權行為之法  
22 律關係，請求被告為前揭給付，該給付並無確定期限，而本  
23 件起訴狀繕本係於113年3月28日（見本院卷一第105-113  
24 頁）送達予被告，則原告請求自113年3月29日起至清償日  
25 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，越  
26 此範圍之利息請求為無理由，應予駁回。

27 六、綜上所述，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並  
28 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第  
29 392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免  
30 為假執行。至原告敗訴部分，此部分請求既經駁回，其假執  
31 行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
02 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

05 民事第三庭 法官 洪瑋孺

06 正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

10 書記官 謝喬安