

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第896號

原告 李睿程

被告 鍾乙翔 戶籍址設桃園市○○區○○○街000號
○○○○○○○○○○)

崔瀨之（原名：崔境之）

戶籍址設桃園市○○區○○○街000號
○○○○○○○○○○)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年12月26日辯論
終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告鍾乙翔、崔瀨之應共同將門牌號碼為桃園市○○區○○○街00號3樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告鍾乙翔、崔瀨之應自民國112年11月18日起至共同返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣7942元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告連帶負擔95%，餘由原告負擔。
- 五、如原告以新臺幣16萬8900元為被告供擔保，本判決第1項得假執行，但如被告以新臺幣50萬6600元為原告供擔保，得免為假執行。如原告就各到期部分按月以2647元為被告供擔保，本判決第2項得假執行，但如被告就各到期部按月以新臺幣7942元為原告供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
02 條第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告
03 應將坐落於桃園市○○區○○○街00號3樓房屋（下稱系爭
04 房屋）騰空遷讓交付原告。（二）被告應自民國112年11月1
05 7日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下
06 同）3萬元，嗣將聲明（二）之起算日由「112年11月17日」
07 減縮為「112年11月18日」，經核原告所為聲明之變更，合
08 於前揭規定，應予准許。

09 二、言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之
10 聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次通
11 知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決，民事訴
12 訟法第385條第1項定有明文。又民事訴訟法第386條第2款所
13 謂之其他正當理由，應認為係與同款「天災」同視，為不可
14 歸責於未到場當事人之事由者，始足當之。若當事人因患病
15 不能於言詞辯論期日到場者，如無可認為有不能委任訴訟代
16 理人到場之情形，即非民事訴訟法第386條第2款所謂因不可
17 避之事故而不到場（最高法院80年度台上字第2511號判決意
18 旨參照）；又審判長以職權所定之言詞辯論期日，非有重大
19 理由，法院不得變更或延展之，故當事人已受合法之通知
20 後，雖聲請變更或延展期日，然未經法院裁定准許前，仍須
21 於原定日期到場，否則即為遲誤，法院自得許到場之當事人
22 一造辯論而為判決（最高法院94年度台上字第1300號判決意
23 旨參照）。本件定於113年12月26日上午10時10分言詞辯
24 論，被告2人於113年12月16日具狀稱因原告將系爭房屋第一
25 道鐵門鋸下來、第二道鐵門鎖挖掉想衝進我們家，認與原告
26 同一天開庭會危害其人身安全故請求分別開庭云云（本院卷
27 第153頁），惟言詞辯論庭期本應通知兩造開庭，其請求分
28 別開庭並無所據，何況本院已回函告知其可以委請代理人或
29 以書狀表示意見，本件並無可認為被告有不能委任訴訟代理
30 人到場之情事，難認符合民事訴訟法第386條第2款之「其他
31 正當理由」。本院指定之上揭言詞辯論期日既未經裁定准許

01 變更或延展，當事人自仍須於原定期日到場，被告無正當理
02 由未到庭，爰依原告之聲請由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：原告於112年11月17日因買賣自訴外人即系爭房屋
05 前屋主訴外人崔駟騰處取得系爭房屋之所有權，並於同日完
06 成所有權登記。原告已於113年1月11日寄發存證信函催告被
07 告限期搬遷，惟被告至今仍占用中，且被告繼續使用該房
08 屋，致原告每月繳交房屋貸款32000元，卻無法使用系爭房
09 屋，爰依所有物返還請求權及不當得利法律關係，請求被告
10 遷讓系爭房屋並返還原告及請求相當於租金之不當得利等
11 語，並聲明：如前開變更後聲明所述。

12 二、被告均未於言詞辯論期日到場，惟出具書狀辯以：系爭房屋
13 係被告崔瀨之借名登記在訴外人崔駟騰名下，訴外人崔駟騰
14 無權將系爭房屋過戶給原告，被告崔瀨之已向地檢署提告崔
15 駟騰，請待地檢署查明真相後再判決等語。並聲明：原告之
16 訴駁回。

17 三、得心證之理由：

18 (一) 系爭房屋原登記所有權人為崔駟騰，於112年11月17日以
19 買賣為原因將系爭房屋所有權登記予原告，而被告2人占
20 有使用系爭房屋一情，為其所自承，且有原告所提系爭房
21 屋所有權狀、存證信函、桃園市地籍異動索引（壙司簡調
22 卷第17-21、23-25頁，本院卷第143頁）在卷可憑，該情
23 首堪認定。

24 (二) 原告為系爭房屋之所有權人：

25 按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，
26 出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管
27 理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為其等間
28 內部約定，其效力不及於第三人。是出名人既登記為不動
29 產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自
30 屬有權處分（最高法院112年度台上字第355號判決意旨參
31 照），故縱使崔駟騰確與被告崔瀨之間有借名登記契約之

01 約定，僅為其等間之內部約定，其效力不及於原告。崔駟
02 騰既為系爭房屋之登記所有權人，其將系爭房屋出賣予原
03 告，並為系爭房屋所有權移轉登記之意思表示，自屬有權
04 處分，且即便有借名登記契約，亦不因被告嗣後有無終止
05 借名登記契約而溯及影響該買賣與移轉登記等法律行為的
06 效力，故原告自己取得系爭房屋之所有權，無論被告上開
07 所辯無論是否為真，均無礙於原告本於系爭房地所有權人
08 之地位對被告行使權利，自無等待地檢署調查崔駟騰確與
09 被告崔瀨之間借名登記糾紛是否屬實之必要。

10 (三) 原告請求被告遷讓系爭房屋為有理由：

11 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
12 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
13 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項規定甚明。
14 次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
15 責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而以無權占有
16 為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
17 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
18 於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占
19 有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字
20 第1552號判決意旨可資參照）。被告並未舉證證明其繼續
21 占用系爭房屋係具正當權源，即屬無權占有，是原告本於
22 物上請求權之法律關係，請求被告遷讓交還系爭房屋，即
23 屬有理，應予准許。

24 (四) 原告另訴請被告給付不當得利，應否准許？

25 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本
27 於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或
28 其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179、181條
29 定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
30 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
31 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求

01 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當
02 於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字
03 第1695號判例參照），房屋亦同此旨。經查，原告為系爭
04 房屋之所有權人，而被告占有系爭房屋並無合法權源，已
05 如前述，則被告無權占用原告所有之系爭房屋，致其受有
06 損害，依前開規定說明，自己成立不當得利，原告據此請
07 求被告返還相當於租金之利益，即屬有據。

08 2、查被告於原告取得系爭房屋所有權後，並無繼續使用系爭
09 房地之合法權源，業如前述，且因被告迄今仍繼續使用收
10 益系爭房地，則被告繼續占有系爭房地即為無法律上之原
11 因，並受有相當於租金之不當得利，是原告自得請求被告
12 給付自112年11月18日至騰空返還系爭房屋之日止，相當
13 於租金之不當得利之損害。

14 3、就損害之數額而言，原告以其每月需繳納房貸3萬2千元及
15 管理費每月1200元應由占用者即被告支出為由，主張應為
16 每月3萬元（本院卷第141頁），然每月房貸數額是取決於
17 貸款人之資力、擔保物、還款計畫及核貸金融機關對於貸
18 款人信用的評估等，與房屋之價值無直接關聯，自無法以
19 之做為評估租金利益的依據，否則若購買時並未貸款，豈
20 非可謂該屋並無價值。

21 4、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價
22 額年息10%為限，土地法第97條定有明文。而依同法第14
23 8條、土地法施行法第25條前段規定，土地價額係指法定
24 地價，即土地所有權人依土地法所申報之地價。而所謂年
25 息10%為限，係指土地租金之最高限額而言，並非必須依
26 照申報地價年息10%計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近
27 地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利
28 益，彼等關係及社會感情等情事以為決定（最高法院68年
29 度台上字第3071號民事裁判參照）。故就相當於租金之不
30 當得利數額，再參酌系爭房屋坐落之土地即桃園市○○區
31 ○○段0000地號土地、面積為6389平方公尺（原告之權利

01 範圍/持分為100000分之462)，該土地本期申報地價為每
02 平方公尺9840元、系爭房屋於113年經稅捐機關核定現值
03 為50萬6600元，而系爭房屋位於中壢市區，鄰近環中東
04 路、榮民路、永福路等大型聯外道路，附近有速食店、超
05 市、鎖店、美甲店、餐廳、公園等，堪稱機能良好、交通
06 發達等情，有權狀、建物第一類謄本、稅籍證明書、地價
07 資料查詢（壢司簡調卷第25、37頁，本院卷第27、123
08 頁）在卷可佐，認應以年息10%上限計算，故認原告請求
09 之不當得利數額以每月7942元為有據【計算式：[（9840
10 元/平方公尺×6389平方公尺×462/100000）+50萬6600元]
11 ×10%÷12月+管理費1300元=7942元（小數點以下四捨五
12 入）】，逾此範圍之請求，則屬無據。

13 五、綜上所述，原告請求被告遷讓房屋及給付相當於租金之不當
14 得利每月7942元為有理由，應予准許，其餘部分為無理由，
15 應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並
16 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第
17 392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免
18 為假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所附麗，應
19 予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
21 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法、第79條、第85條第1
23 項、第85條第2項。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
25 民事第三庭 法官 洪瑋孺

26 正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
30 書記官 謝喬安