

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2554號

原告 陳春慶

被告 吳金宗

訴訟代理人 陳宏銘律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街000號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國109年9月12日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣7,500元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣105,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣314,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項已屆期部分，於原告按月以新臺幣2,500元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月各以新臺幣7,500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

一、原告主張：被告前向伊借款新臺幣（下同）800萬元（下稱系爭借款），並將名下坐落桃園市○○區○○○段○○○○段00000地號等12筆土地（下合稱系爭土地）設定抵押權予伊（下稱系爭抵押權），且約定被告將所有門牌號碼桃園市○○區○○街000號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）贈與原告並變更納稅義務人為原告作為擔保，被告若未依約清償系爭借款，被告同意委託地政士逕為辦理產權移轉信託登記或依設定契約書之流抵約定將產權移轉登記予甲方或其指定之第三人（下稱系爭約款）。嗣被告未依約還款，伊按系

01 爭約款已取得系爭房屋之事實上處分權，被告自民國105年6
02 月1日起無權占用系爭房屋，爰依民法第767條第1項規定請
03 求被告返還系爭房屋。且被告無權占有系爭房屋，獲有相當
04 於租金之不當得利，致伊受有損害，爰依民法第179條規定
05 請求被告返還不當得利等語。訴之聲明：被告應將系爭房屋
06 騰空遷讓返還原告，並自105年6月1日起至遷讓返還系爭房
07 屋之日止，按月給付原告1萬元；願供擔保請准宣告假執
08 行。

09 二、被告則以：伊於104年10月間為了向訴外人廖少宏借款，遂
10 將印章交付經辦之游清淵代書，就系爭房屋坐落之土地設定
11 系爭抵押權，但未同意或授權他人蓋用在建築改良物贈與所
12 有權移轉契約書上，故兩造間就系爭房屋並無贈與契約存
13 在，原告非系爭房屋事實上處分權人。另兩造間並未成立系
14 爭約款，且被告已如數清償系爭借款，兩造縱有系爭約款，
15 該約款亦未生效，原告無從取得系爭房屋之事實上處分權，
16 又伊就原告主張之不當得利請求權為時效抗辯等語，資為抗
17 辯。答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；願供擔保
18 請准宣告免為假執行。

19 三、原告主張兩造間成立系爭借款契約乙節，業據提出被告簽立
20 之契約書為證（下稱抵押借款契約書，本院卷83至84頁），
21 被告亦未否認向原告借得800萬元，原告此部分主張堪信屬
22 實。然原告主張被告以系爭房屋為系爭借款之擔保，因被告
23 未依約還款，原告已取得系爭房屋之事實上處分權等情，則
24 為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為原告是否為
25 系爭房屋之事實上處分權人，茲將本院得心證之理由認定如
26 下：

27 (一)原告主張被告以系爭土地設定抵押權予原告，另將系爭房屋
28 贈與原告並變更房屋納稅義務人為原告，用以擔保系爭借款
29 等情，有抵押借款契約書、建築改良物贈與所有權移轉契約
30 書（下稱贈與契約書，本院卷21頁）可憑，堪信屬實。被告
31 雖辯稱未授權他人在贈與契約書上用印云云，然查，觀諸抵

01 押借款契約書記載「五、乙方（即被告，下同））保證切實
02 遵照『不動產抵押契約』所訂之各項條款；並於本約簽訂之
03 同時將上開未保存登記建物（稅藉號碼：000000000000）贈與
04 移轉（納稅義務人變更）予甲方（即原告，下同））或其指
05 定之第三人，並提供上開土地信託、買賣移轉登記相關證件
06 於甲方，作為履行清償債務之擔保，辦理贈與所應繳納之稅
07 費及代辦費等由乙方負擔」等語，核與證人即承辦系爭抵押
08 權設定登記之地政士游清淵於本院審理時結證稱：廖少宏介
09 紹原告借錢給被告，印象中借800萬元，被告提供龜山區楓
10 樹坑段10幾筆土地設定抵押，另外還有1間龜山區風尾街的
11 房屋，但因沒有保存登記無法辦理抵押權設定，伊當時有跟
12 被告說房屋雖然不能設定抵押，但應該要移轉過戶給原告作
13 擔保，若無法還錢，房屋就要由原告取得，當時被告有提供
14 身分證影本、印鑑證明，契約是請被告拿印鑑章來蓋，伊沒
15 有保管印鑑章。契約書上有寫委任代書辦理抵押權設定、房
16 屋移轉，契約書是被告簽署，當時簽立契約之雙方就是原告
17 及被告等語相符（本院卷76至78頁），可見被告確已同意將
18 系爭房屋贈與原告並變更納稅義務人為原告，作為系爭借款
19 之擔保，被告否認贈與契約書之效力，並非可採。

20 (二)另查，依抵押借款契約書記載，系爭借款之借款期間為104
21 年10月30日至同年11月29日，且兩造約明「六、本債務屆期
22 如乙方未能依約清償時，應按時繳納利息予甲方，如逾期未
23 繳納時視同違約，乙方同意委託地政士逕為辦理產權移轉信
24 託登記或依設定契約書之流抵約定將產權移轉登記予甲方或
25 其指定之第三人，並自違約日起受託人有完全代理及全權負
26 責管理或處分信託財產之權；辦理信託登記所應繳納之登記
27 規費及代辦費等，乙方同意全部負擔絕無異議」。準此，被
28 告既否認未依約定之清償日清償系爭借款，則原告主張其
29 因此取得系爭房屋事實上處分權，自屬有據。被告固辯稱兩
30 造就系爭借款並未約定利息，系爭約款不生效力云云，但
31 查，抵押借款契約書第4點雖未記載利率，然尚難憑此遽認

01 系爭借款未約定利息。且被告於本案審理中先辯稱：在強制
02 執行程序中，被告應如期繳納利息予原告，原告才會在執行
03 程序中僅主張全部債權本金，故被告未逾期繳納利息，系爭
04 約款並未生效等語（本院卷114頁），嗣改稱：兩造就系爭
05 借款並未約定利息，系爭約款不生效力等語（本院卷122
06 頁），前後辯解已然不符。另經本院詢問被告其於借款時有
07 無約定利息時，被告並未回答，經本院再詢問被告其有無付
08 過利息時，被告先答稱忘記了，後則改稱有付介紹費6%，但
09 不知道有無包含利息（本院卷144至145頁），可見被告就系
10 爭借款有無約定利息一事，其回答均避重就輕，並非可信。
11 況衡諸一般社會常情，至親好友間之消費借貸或有因情感因
12 素而不收取利息者，除此之外，金融機構放貸及民間借款實
13 未聞有免收利息之情形，且被告自承其並不認識原告，則兩
14 造間之借貸更無不收取利息之可能，是被告抗辯系爭借款未
15 約定利息，系爭約款不生效力云云，顯不足採。再者，系爭
16 借款之借款期間既於104年11月29日屆滿，且被告並未依約
17 清償，則被告亦有支付遲延利息之責任，因被告迄未證明其
18 於系爭借款屆期後曾按時支付利息或遲延利息，更足認被告
19 已逾期未繳納利息而視同違約，自應由原告取得系爭房屋之
20 事實上處分權。至系爭抵押權登記內容固記載「利息
21 （率）：無」「遲延利息（率）：無」，然此等登記內容僅
22 涉及系爭抵押權擔保之範圍是否及於利息與遲延利息而已，
23 不得採為認定系爭抵押權擔保之債權是否約定利息之依據，
24 被告執此抗辯系爭借款未約定利息云云，亦非可採。又系爭
25 抵押權登記載明「違約金：按每萬元每逾一日以新台幣壹拾
26 伍元計付」，且被告就系爭土地107年11月2日、108年12月2
27 7日、110年1月19日強制執行金額分配表附表債權計算書所
28 示之本金及違約金數額均未曾聲明異議，而最後一次分配結
29 果，原告尚有5,291,598元未受分配（本院卷135至140
30 頁），則被告抗辯系爭借款債務已還清云云，亦與卷存證據
31 不符，並非可取。

01 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
02 民法第767條第1項前段定有明文。又未保存建物嗣後繼受取
03 得者，其權利雖非不動產所有權，然事實上處分權其性質實
04 屬所有權權能之一，對於該事實上處分權之保護，應同於不
05 動產所有權之保護，是以民法第767條有關所有權保護之規
06 定，本於同一之利益狀態，於事實上處分權之情形，自亦應
07 類推適用之。查原告為系爭房屋之事實上處分權人乙節，業
08 經本院認定如前，而被告迄未證明其有何占有系爭房屋之正
09 當權源，是原告訴請被告騰空遷讓返還系爭房屋，自有理
10 由。

11 五、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
13 第179條定有明文。而無權占用他人房屋，將使他人遭受無
14 法使用房屋之損害，其損害即為相當於租金之利益，此為社
15 會通常之概念。經查：

16 (一)原告雖主張被告無權占有系爭房屋之不當得利為每月1萬
17 元，惟並未提出積極證據支持其主張之不當得利金額，自難
18 逕採。本院審酌系爭房屋之面積、課稅現值、所在位置、坐
19 落土地之價值及房屋租賃市場之行情等情狀，認被告所獲相
20 當於租金之不當得利以每月7,500元為適當。

21 (二)利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年
22 之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消
23 滅。時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第144
24 條第1項定有明文。另租金之請求權因5年間不行使而消滅，
25 既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相
26 當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請
27 求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消
28 滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返
29 還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法
30 院96年度台上字第2660號民事裁判要旨參照）。本件原告請
31 求被告返還相當於租金之不當得利期間係自105年6月1日起

01 至遷讓返還系爭房屋之日止，雖原告於105年6月1日確為系
02 爭房屋之事實上處分權人，然被告既已對原告相當於租金之
03 不當得利請求權為5年消滅時效之抗辯，則依上揭說明，原
04 告得請求返還不當得利之期間，最早應僅得以其起訴當日即
05 114年9月12日回溯5年即109年9月12日起算，始為可採。原
06 告逾此期間之請求，尚屬無據。

07 六、綜上所述，原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並
08 自109年9月12日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
09 付原告7,500元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則
10 為無理由，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免
11 為假執行，就原告勝訴部分，與法均無不合，爰酌定相當之
12 擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
13 附麗，應併駁回之。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
16 論駁，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日

19 民事第二庭 法 官 魏于傑

20 正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

24 書記官 楊晟佑