

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第607號

原告 楊淑惠

被告 黃朱雪枝

訴訟代理人 黃麗娟

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月21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○○路○○段000巷000弄00號房屋返還予原告。
- 二、被告應自民國113年8月13日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣15,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔92%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新台幣96,733元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣290,200元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於各期到期後，原告以新臺幣5,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告於到期後之各期，分別以新臺幣15,000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

壹、程序方面：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場

01 或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10
02 日內未提出異議者，視為同意撤回，同法第262條第1項、第
03 4項定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號
04 碼桃園市○○區○○路○○段000巷000弄00號房屋（下稱系
05 爭房屋）遷讓返還原告，並自民國113年10月13日起至遷讓
06 返還之日止，按月賠償原告新臺幣（下同）4萬元。(二)被告
07 應給付原告38萬元。(三)被告應給付原告3萬5,000元。(四)願供
08 擔保，請准宣告假執行。嗣原告於114年6月9日言詞辯論期
09 日當庭將訴之聲明變更為：(一)被告應將系爭房屋返還原告。
10 (二)被告應自113年8月13日起至返還系爭房屋之日止，按月給
11 付原告4萬元。(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第2
12 29頁）。原告於上開言詞辯論期日撤回起訴時聲明(二)、(三)，
13 被告則未表示同意與否，依法即視為同意撤回；至上開聲明
14 之變更，係擴張應受事項之聲明，且其請求之基礎事實同
15 一，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：原告於113年8月13日向訴外人黃羿捷購買系爭房
18 屋，而為系爭房屋之所有權人，並於同年月27日以存證信函
19 通知被告於同年9月6日前搬離系爭房屋。詎被告迄今仍無權
20 占用系爭房屋，原告自得依民法第767條第1項之規定，請求
21 被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。又被告無權占用系爭房
22 屋，使原告受有損害，被告並受有相當於租金之不當得利每
23 月4萬元，故原告自得請求被告給付自113年8月13日起至遷
24 讓系爭房屋予原告之日止，按月給付4萬元相當於租金之不
25 當得利。爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本
26 件訴訟。並聲明：如變更後之聲明所示。

27 二、被告則以：

28 (一)黃羿捷為被告之次子，系爭房屋原雖為黃羿捷所有，惟其已
29 於98年2月3日與被告之長子即訴外人黃志剛訂立交換契約，
30 即黃羿捷將其所有之系爭房屋與黃志剛所有門牌號碼桃園市
31 ○○區○○○街0號13樓之房屋（下稱中壢房屋）互相交換

01 所有權，而被告與黃志剛間另有借名登記關係，是系爭房屋
02 應為被告所有，詎黃羿捷將中壢房屋出售後，並未將系爭房
03 屋移轉登記予黃志剛，逕行出售予原告，應屬無權處分。又
04 系爭房屋雖未登記在黃志剛名下，然黃羿捷對於被告自89年
05 起迄今長期居住於系爭房屋之事實明確知情，亦未曾表示異
06 議，顯見黃羿捷已默許被告、黃志剛及其家人居住系爭房
07 屋，雙方已成立使用借貸關係，是被告非屬無權占有。另原
08 告與黃羿捷早已相識，其等間之買賣系爭房屋過程存有瑕
09 疵，契約內容多與實際情況不符，且原告自始未曾來系爭房
10 屋看過，亦未點交，此與正常交屋程序不符，僅係為藉房屋
11 買賣以驅趕被告，是其等間就系爭房屋買賣契約應屬通謀虛
12 偽而無效。

13 (二)黃志剛患有輕度智能障礙及領有重度殘障手冊，其心智能力
14 顯無法簽署任何文件，然黃羿捷自112年10月起利用其兄黃
15 志剛中低收入戶及身心障礙之身分，捏造由黃志剛為承租人
16 向黃羿捷承租系爭房屋之事實，並透過原告之協助利用人頭
17 即訴外人曾子瑜向政府申請租金補助，且該租金補助直至11
18 4年5月止均匯至黃羿捷帳戶，原告與黃羿捷間之此行為實為
19 詐領租金補助。若該租金補助為合法，則表示黃羿捷與黃志
20 剛間之租賃關係有效存在，而黃羿捷於租賃關係存續之期間
21 將系爭房屋出售予原告，依民法買賣不破租賃原則，原告自
22 應繼受該租賃契約。

23 (三)系爭房屋位於桃園市龍潭區，為屋齡約30至40年之透天厝，
24 依市場行情每月租金約介於13,200元至18,000元間，是原告
25 主張每月相當於租金之不當得利4萬元，遠高於行情，且未
26 提出相關證明文件佐證。再者，被告居住系爭房屋期間均自
27 行負擔水電、瓦斯等費用，並未造成原告額外支出，反而分
28 擔日常支出，自不構成不當得利。又原告與黃羿捷一方面以
29 虛假之租賃關係向政府申請租屋補助，另一方面又通謀虛偽
30 出售系爭房屋使原告得向法院請求被告遷出系爭房屋，並支
31 付其每月租金4萬元，其言行自相矛盾等語，資為抗辯。並

01 聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本院之判斷：

04 原告主張被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，且被告佔用系
05 爭房屋為無法律上原因，受有相當於租金之利益，致原告受
06 有損害，應給付原告相當於租金之不當得利等語，則為被告
07 所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點為：(一)原告得否
08 依民法第767條第1項之規定請求被告返還系爭房屋？(二)原告
09 請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？得請求之金
10 額為若干？茲分述如下：

11 (一)原告得否依民法第767條第1項之規定請求被告返還系爭房
12 屋？

13 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，
14 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
15 求返還所有物者，如占有人對所有權存在之事實並無爭執，
16 而以非無權占有為抗辯者，占有人自應就其占有係有正當權
17 源之事實證明之。本件原告主張其向黃羿捷購買系爭房屋，
18 而為系爭房屋之所有權人，並提出成屋買賣契約書、匯款
19 單、商業本票、實價登錄申報書等件為證（本院卷一第121
20 至），並有系爭房屋建物登記公務用謄本在卷可稽（壙司簡
21 調卷第31至41頁、本院卷一第349至351頁），堪信屬實。又
22 被告現占有使用系爭房屋乙情，為兩造所不爭執，揆諸前揭
23 說明，被告應就其占有係有正當權源之事實，負擔舉證之
24 責。

25 2. 按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出
26 名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、
27 使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為其等間內部約
28 定，其效力不及於第三人。是出名人既登記為不動產之所有
29 權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分
30 （最高法院112年度台上字第355號判決意旨參照）。被告辯
31 稱其與黃志剛間有借名登記契約之約定，嗣黃志剛以其所有

01 中壢房屋與黃羿捷所有之系爭房屋成立所有權交換契約，因
02 此系爭房屋之實際所有權人應為被告，並提出房屋所有權交
03 換契約為證（本院卷一第53頁）。惟不論被告、黃志剛、黃
04 羿捷間之契約權利義務為何，黃羿捷既為系爭房屋之登記所
05 有權人，則黃羿捷先後將系爭房屋之所有權3分之1、3分之2
06 出售予原告，並分別於113年8月13日、114年4月29日辦理移
07 轉登記予原告，仍屬有權處分。又被告復抗辯原告與黃羿捷
08 早已相識，原告向黃羿捷購買系爭房屋之過程無任何帶看屋
09 況，且買賣契約書之記載與實際情形不符等語，執此為原告
10 與黃羿捷就系爭房屋之買賣屬通謀虛偽意思表示應為無效之
11 論據。然原告為系爭房屋之登記所有權人，且每人買賣之原
12 因各有不同，是否必屬通謀虛偽，尚非無疑，被告就此亦未
13 提出其他具體事證以實其說，尚難據此即認定原告與黃羿捷
14 間就系爭房屋之買賣及移轉必為通謀之行為，被告此部分之
15 抗辯，尚難憑採。

- 16 3. 按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，且使
17 用借貸為無償契約性質，並無如有償性質之租賃契約有民法
18 第425條之明文規定，其契約性質既與租賃有異，自不宜任
19 意比附援引上開規定，是使用借貸標的物之受讓人，並不當
20 然繼受其前手（即貸與人）與借用人間之使用借貸關係（最
21 高法院109年度台上字第1183號判決意旨參照）。又使用借
22 貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，不得以之對抗
23 契約以外之第三人。於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之
24 意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土
25 地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他
26 人為主要目的，應駁回其請求。惟所謂誠信原則，係在具體
27 的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之
28 內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利
29 人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會
30 上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院107年度台
31 上字第1677號判決意旨參照）。換言之，民法上之債權契

01 約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之
02 效力，惟不動產之受讓人若知悉讓與人已就該不動產與第三
03 人間訂有債權契約，而猶惡意受讓該不動產所有權，以行使
04 物上請求權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，
05 自應駁回其請求（最高法院107年度台上字第2347號判決意
06 旨參照）。被告抗辯其與黃羿捷間就系爭房屋有使用借貸關
07 係，並非無權占用系爭房屋等語，惟被告僅空言泛稱黃羿捷
08 知悉被告長期居住於系爭房屋而未表示異議，並未提出其他
09 證據供本院審酌，是被告與黃羿捷間是否確實存有使用借貸
10 關係，尚非無疑。縱認被告與黃羿捷間確實存有使用借貸關
11 係，然依上開說明，其等間之契約僅於特定人間發生其法律
12 上之效力，不得以之對抗契約以外之第三人即原告，且關於
13 原告是否於受讓前知悉該使用借貸關係乙情，被告復未提出
14 其他證據以實其說，本院自無從為有利被告之認定，故被告
15 此部分之抗辯，不足採信。

- 16 4. 另按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
17 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規
18 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
19 限者，不適用之，民法第425條規定甚明。被告雖辯稱黃羿
20 捷與黃志剛間就系爭房屋訂有租賃契約，且黃羿捷有向政府
21 機關申請租屋補助，並提出租金補貼申請紀錄及入款證明、
22 房屋租賃契約書等件為證（壙司簡調卷第68-69頁、本院卷
23 二第37-39頁），而黃羿捷於租賃關係存續期間內將系爭房
24 屋出售並移轉登記予原告，應有民法買賣不破租賃原則之適
25 用。然被告於本院114年8月21日言詞辯論期日當庭又稱：
26 「系爭房屋一直在領租補，原告應該知情，是我們於114年5
27 月去終止的…」、「該租賃契約是偽造的，黃志剛沒有簽
28 名」等語；原告亦陳稱：「我買賣時黃羿捷跟我說沒有租
29 約」等語（本院卷二第51頁），由此可知黃羿捷與黃志剛間
30 並無租賃關係存在，是本件並無買賣不破租賃原則之適用。
31 5. 綜上所述，被告既為無權占有系爭房屋，則原告依第767條

01 第1項之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應
02 予准許。

03 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？得請求
04 之金額為若干？

05 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
06 益。民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
07 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
08 損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
09 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
10 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權
11 占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當
12 於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
13 照）。

14 2. 經查，原告主張其於113年8月13日向黃羿捷購買系爭房屋所
15 有權3分之1，並取得系爭房屋之管理權，業據其提出授權同
16 意書（壢司簡調卷第79頁）為證，則原告請求被告自113年8
17 月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金
18 之不當得利，即屬有據。又原告雖請求被告按月給付相當於
19 租金之不當得利4萬元，惟依被告提出之桃園市租賃市場透
20 明化平台頁面所載，桃園市龍潭區之透天厝，屋齡30至40年
21 間、坪數大於45之每月租金為13,250元至18,000元間（本院
22 卷一第61頁），是原告請求每月相當於租金之不當得利4萬
23 元顯屬過高，本院審認應以15,000元作為計算本件不當得利
24 之數額，方為妥適。則原告請求被告自113年8月13日起至遷
25 讓系爭房屋予原告之日止，按月給付原告15,000元相當於租
26 金之不當得利為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬
27 無據，應予駁回。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
29 被告應將系爭房屋返還予原告，並自113年8月13日起至返還
30 系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元，為有理由，應予
31 准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。另兩造均陳

01 明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，經核尚無不
02 合，爰酌定相當之擔保金額准許。至原告敗訴部分，其假執
03 行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
05 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

06 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

08 民事第五庭法 官 江碧珊

09 正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

13 書記官 林冠諭