臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1765號

原　　告　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　曾友俞律師

被　　告　徐恭也

訴訟代理人　巫宗翰律師

複　代理人　劉芯言律師

被　　告　台雪娥

訴訟代理人　江仁俊律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告徐恭也應將門牌號碼桃園市○○區○○街○○○號建物騰空遷讓返還予原告。

二、被告徐恭也應給付原告新臺幣貳拾萬貳仟柒佰參拾玖元，及自民國一〇九年十二月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告徐恭也應給付原告新臺幣壹萬零捌佰柒拾貳元，及自民國一一〇年十一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告徐恭也負擔。

六、本判決主文第一項至第三項得假執行，但被告徐恭也如就主文第一項以新臺幣貳萬捌仟元、第二項以新臺幣貳拾萬貳仟柒佰參拾玖元、第三項以新臺幣壹萬零捌佰柒拾貳元為原告預供擔保，則各得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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436 條第2 項、第255 條第1 項但書第3 款定有明文。本件原告起訴聲明原為：1.被告徐恭也、台雪娥應將門牌號碼桃園市○○區○○街000號建物（下稱系爭建物）騰空遷讓返還予原告。2.徐恭也應給付原告新臺幣（下同）180,000元，及自民國109年6月10日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告6,000元，暨依年息5%計算之利息。3.台雪娥應給付原告180,000元，及自民國109年6月10日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告6,000元，暨依年息5%計算之利息。4.願供擔保，請求准予宣告假執行（見補字卷第4 頁）。嗣變更聲明為：1.徐恭也應將系爭建物騰空遷讓返還予原告。2.徐恭也應給付原告204,000元，及自準備書(一)狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.台雪娥應給付原告204,000元，及自準備書(一)狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.前二項如任一被告為給付時，他被告於給付範圍內免給付義務。5.徐恭也應給付原告72,000元，及自110年11月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。6.願供擔保，請求准予宣告假執行（見本院卷第70、113頁）。核其所為，係一部擴張、一部減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前經本院以103年度司繼字第854號裁定選任為被繼承人梁治中之遺產管理人，負責管理包括系爭建物在內之梁治中遺產；惟徐恭也自107年1月1日起，即自居於系爭建物所有權人之地位，以每月租金6,000元將系爭房屋出租予台雪娥占有使用（下稱系爭租約）；迄於109年10月31日，台雪娥終止系爭租約，並將系爭建物返還徐恭也後，則由徐恭也自109年11月1日起直接占有迄今。然而，徐恭也現無系爭房屋之占有權源，原告自得依民法第767條第1項前段之規定，請求徐恭也騰空遷讓返還系爭建物予原告。又台雪

娥、徐恭也於107年1月1日至109年10月31日間，分別直接占有及以出租人之地位間接占有系爭建物，然均無得對原告主張之合法權源，因而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告應得依民法第179條前段之規定，請求其等基於不真正連帶債務人之地位，返還所受利益204,000元（計算式：月租金6,000元*34月＝204,000元）暨法定遲延利息。另徐恭也自109年11月1日起至110年10月31日止之12個月間，仍直接無權占有系爭建物，繼續受有相當於租金之不當得利，原告亦得請求其返還所受利益72,000元（計算式：月租金6,000元*12月＝72,000元）暨法定遲延利息。綜上，原告依民法第767條第1項前段、第179條前段規定提起本件訴訟，並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告答辯：

(一)徐恭也答辯略以：梁治中雖為系爭建物之房屋稅納稅義務人，但此僅為稅務行政管理措施，無法以此證明梁治中係系爭建物之所有權或事實上處分權人；本院103年度重訴字第187號判決（下稱前案判決）雖認定系爭建物為梁治中之遺產，但徐恭也並非該案當事人，不受該案爭點效之拘束，是原告依系爭建物所有權人之地位主張權利，並非有理。其次，系爭建物所坐落之桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）本係訴外人吳志成等人所共有，而為系爭房屋無權占用，前案判決已判命本件原告應將系爭房屋拆除，將所占用土地返還予吳志成等共有人全體，且早已確定，原告以未編列預算為由，遲不履行判命事項，反而請求徐恭也遷讓房屋及返還不當得利，其行使權利應有違誠實信用原則。退而言之，縱認原告有不當得利返還請求權，其數額仍應按土地法第97條第1項規定，以不超過房地申報總價年息10%為限；以系爭土地107年度起之申報地價每平方公尺1,920元、前案判決認定占用面積42.02平方公尺、系爭建物課稅現值28,000元計算，原告每月得請求相當於租金之不當得利金額應僅有906元【計算式：（1,920*42.02＋28,000）

*10%/12＝906】。再者，系爭建物既無權占有系爭土地，原告亦受有相當於土地租金之不當得利，且吳志成等系爭土地共有人已將此債權讓與徐恭也；如自前案判決確定後之104年2月26日計至109年12月27日，按系爭土地申報地價乘以占用面積之年息10%計算，徐恭也對被告應有46,068元之債權，經抵銷後，原告已無得為請求之不當得利餘額。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請求准予宣告免為假執行。

(二)台雪娥則以：徐恭也最初出租系爭建物予台雪娥時，即自稱為系爭建物所有權人，台雪娥始為承租；又承租期間曾有自稱政府機關人員至系爭建物查看，經台雪娥詢問後，徐恭也仍稱其已透過訴訟取得系爭建物所有權，無須理會，台雪娥乃繼續承租。是台雪娥基於占有連鎖與租賃之法律關係占有使用系爭建物，為有法律上原因，原告請求其返還不當得利應無理由。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請求准予宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第100頁反面、第113頁反面）：

(一)原告前經本院以103年度司繼字第854號裁定選任為梁治中之遺產管理人。

(二)本院前於104年1月9日以103年度重訴字第187號民事判決，命原告拆除系爭建物，將所占用之系爭土地返還該案原告及共有人全體（即該判決主文第6項部分），並於104年2月25日確定。

(三)系爭建物自107年1月1日起，由徐恭也出租予台雪娥，租金為每月6,000元；迄於109年10月31日，台雪娥因終止租約而將系爭建物返還予徐恭也。

(四)系爭建物自109年11月1日起迄今，為徐恭也所占有。

(五)徐恭也於110年9月9日取得系爭土地720分之54之應有部分，此前則非系爭土地之共有人。

四、本院之判斷：

(一)關於系爭建物所有權或事實上處分權之歸屬：

按不動產物權之得喪變更，原則上雖係以登記之公示方法為準，然未經保存登記建物因無登記可循，其所有權或事實上處分權之歸屬，即僅能參照起造、讓與之相關文件或契約、實際占有使用之狀況、稅賦負擔等直接或間接證據資料認定之。而房屋稅稅籍所載之納稅義務人為何，本質上雖為稅捐機關行政管理事宜，與私法上財產權之歸屬並非當然一致，但考量財產權之利益與負擔同歸之通常情形，仍不失為認定未登記建物所有權或事實上處分權歸屬之重要證據。本件系爭房屋原係以梁治中為房屋稅納稅義務人一節，已經本院調取前案卷宗，核對其內稅籍證明書確認無誤（見前案卷二第118頁），且於前案與本件中均無其他證據可認系爭建物為何人起造、曾於何人間讓與，或於徐恭也出租予台雪娥之前，係為何人所占有使用，自僅能依其稅籍歸屬於梁治中之情形，認定系爭建物原為梁治中所有，或有事實上處分權，而為原告所管理之遺產。又本件既已直接由證據得此結論，前案判決對兩造有無爭點效，即無論究之必要。

(二)關於民法第148條第2項之適用與否：

次按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。而權利之行使是否合乎誠實及信用方法，則應以權利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上作用，於具體事實妥善運用（最高法院86年度台再字第64號民事判決見解可資參照）。徐恭也雖辯稱原告早應拆除系爭建物，卻仍基於系爭建物所有權人之地位，請求返還建物與不當得利，有違誠實信用原則等語，然系爭建物與所坐落系爭土地之利用關係，並非單純存於本件當事人之間，而尚涉及系爭土地之其他共有人，若以違反誠實信用為由，認原告不得請求請求被告返還不當得利、不得請求徐恭也返還系爭建物，似將使原告對系爭土地共有人負擔占用土地之不當得利返還義務之餘，占用之利益卻由被告所保有；且原告仍須負擔依前案判決拆除系爭建物之義務，

卻無從向徐恭也取回系爭建物之現實占有，應非當事人間財產利益與不利益之適當歸屬狀態。是原告本件權利之行使，於釐清本件當事人間、原告與系爭土地共有人間之權利義務關係，及上開人等間財產利益之歸屬，尚有相當程度之積極意義，應難遽以原告行使權利違反誠實及信用方法為由駁回之。從而，本件原告為系爭房屋之所有權人，徐恭也就系爭建物又無法律上或契約上得對原告主張之占有權源，原告本件請求復未違背誠實信用原則，原告請求徐恭也騰空遷讓返還系爭建物，即屬有理，應予准許。

(三)關於不當得利請求之對象及金額：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。又不當得利之制度，係以回復財產利益之不當歸屬或移動為其規範目的，故得依不當得利之規定請求返還之範圍，應以受利益者所受益之數額為準，而非以受損者所受損害為度。本件被告間定有系爭租約，由徐恭也於民國107年1月1日至109年10月31日間，以每月租金6,000元，將系爭建物出租予台雪娥占有使用收益，已為兩造所不爭執，是於此34個月間，徐恭也按月收取租金，受有每月相當於租金6,000元之利益，致原告受有損害，原告主張因此對其有204,000元（計算式：6,000*34＝204,000）之不當得利返還請求權，應屬有據。徐恭也雖辯稱原告得請求之不當得利應以土地法第97條第1項規定之標準為限，然其與台雪娥間既定有系爭租約，就系爭建物之使用利益定有具體特定之數額，自無庸捨此不採，而仍以上開一般標準計算之；況其向台雪娥按月收取之租金，本係其自居為所有權人，因處分系爭建物之使用收益權限而生，自均應返還原告，始合乎不當得利制度在於回復財產利益不正歸屬之目的，並無任其保留所受利益之理，故徐恭也此節所辯應非可採。

2.然按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約

並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益（最高法院91年度台上字第1537號、104年度台上字第2252號民事判決見解可資參照）。又占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有，則為民法第943條第1項、第944條第1項所明定。本件台雪娥與徐恭也訂定系爭租約時，徐恭也既為系爭建物之現實占有人，依上開規定，其本得信賴徐恭也對系爭建物為有權占有，其基於與徐恭也之契約關係占有系爭房屋而為使用收益，亦當推定為善意；原告如主張台雪娥為惡意，因反於上開法律之推定，則應由原告負舉證之責。然本件原告就台雪娥為惡意占有系爭建物之事實，未能舉證以實其說，依上說明，即不能認為台雪娥有何不當得利，故原告對台雪娥之請求，為無理由，不應准許。

3. 又系爭建物自109年11月1日迄今均為徐恭也所占有，為兩造所不爭執，徐恭也就系爭建物並無得對原告主張之占有權源，亦如上述，則原告請求徐恭也單獨返還自109年11月1日起至110年10月31日止，共計12個月之相當於租金不當得利，應屬有據。惟被告間之系爭租約既已終止，徐恭也已無繼續收取每月6,000元之租金，而系爭建物由原先台雪娥承租使用，改為徐恭也自行占有，使用狀態亦已改變，即不應續以系爭租約所定租金為計算不當得利之標準，而應回歸土地法第97條第1項關於房地租金限度之規定計算之。而徐恭也辯稱系爭建物之課稅現值為28,000元、系爭土地之申報地價為1,920元、占有面積為42.04平方公尺等節，各有房屋稅籍證明書、地價第二類謄本、前案判決附圖附卷可參（見補

字卷第25頁、本院卷第21、79頁），以此計算，徐恭也於此期間所受相當於租金之不當得利即應以10,872元為限【計算式：（1920*42.04＋28,000）*10%＝10,872，元以下四捨五入】，原告逾此範圍之請求則非有理，不應准許。

(四)關於徐恭也之抵銷抗辯：

1. 徐恭也雖辯稱系爭土地共有人已將其等因系爭房屋無權占用系爭土地而生，對原告之不當得利返還請求權讓與徐恭也，而以此行使抵銷抗辯；然依徐恭也提出之系爭土地共有人會議紀錄（見本院卷第61頁），其上僅記載「基金1,240,204元至102年10月2日止餘額為6,664元，之後之經費全部由吳天德、吳志成、徐吳月靜、徐恭也等4人負擔，繼續辦理訴訟。」等情，尚難以此推論系爭土地共有人有將上開不當得利債權讓與徐恭也之意思表示。徐恭也雖另聲請通知證人吳志成到庭證明上開債權讓與之事實，然嗣後陳報吳志成已於本件訴訟進行期間辭世（見本院卷第113頁），此等證據亦已無從調查。是上開關於債權讓與之事實尚屬無法證明，徐恭也此部分所為抵銷抗辯難認有據。

2. 惟按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，為民法第818條所明定，是共有人對無權占有共有物而受有利益之人，於按自己應有部分得為使用收益之範圍內請求返還其不當得利，應為所許。徐恭也自110年9月29日起，取得系爭土地720分之54應有部分，既為兩造所不爭執，則徐恭也自取得系爭土地應有部分之110年9月29日起，至言詞辯論終結之同年11月24日止之57日間，應得對原告請求1,261元之相當於租金不當得利（計算式：申報地價1,920元／㎡*占用面積42.04㎡*10%*57/365＝1,261，元以下四捨五入），其就此部分所為抵銷抗辯應屬有理。又因徐恭也未指定就何部分之債務為抵銷，故依民法第342條準用第322條第2款之規定，考量其利息之負擔，應先予抵銷上開出租予台雪娥期間所發生之不當得利債務。是原告就此期間仍得請求徐恭也返還之不當得利金額，應為

202,739元（計算式：204,000－1,261＝202,739），原告逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，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利息。其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別明定。本件原告對徐恭也之不當得利返還請求權均屬未定給付期限之金錢債權，故其就上開202,139元部分，請求徐恭也給付自準備書（一）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應有理由；惟上開書狀繕本係由原告自行送達，亦未經其提出回執，故僅能依徐恭也109年12月23日言詞辯論期日未爭執有無收受上開書狀之狀況（見本院卷第68頁），認其至遲已於同日收受該書狀繕本，而以翌（24）日為此部分利息之起算日。另原告就上開10,872元（即主文第5項）部分，請求徐恭也給付自當庭追加聲明翌日即110年11月25日（見本院卷第113頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條前段規定，請求徐恭也給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

六、本判決主文第1至3項為適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第436 條第2 項、第392 條第2 項規定，依聲請宣告徐恭也如就各項敗訴部分各為原告預供擔保，則各得免為假執行。至於原告其餘假執行之聲請，則因訴之駁回失其依附，應併予駁回。

七、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件金錢請求部分雖為一部勝訴一部敗訴，但考量該部分均屬不併計訴訟標的價額之孳息請求，故斟酌此情，仍命訴訟費用由請求遷讓房屋部分之敗訴當事人徐恭也全部負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　17　　日

桃園簡易庭　法　官　陳逸倫

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　22　　日

書記官　洪惠娟