

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1060號

原告

即反訴被告 林儷汶

訴訟代理人 王奕淵律師

被告

即反訴原告 陳佑誠

訴訟代理人 高靖棠律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣138,743元，及自民國111年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔40%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣138,743元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 六、反訴原告之訴駁回。
- 七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、按簡易訴訟之被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第436條第2項、第259條、第260條第1項分別定有明文。查本件原告起訴主張伊為門牌號碼桃園市○○區○○○街00號2樓房屋（應有部分全部，下稱系爭房屋）及其坐落基地（即桃園市○○區○○段000地號土地，應有部分10000分之118，下稱系爭基地，與系爭房屋合稱系爭房地）之所有權人，請求被告自系爭房屋遷出及給付相當於租金之不當

01 得利、管理費、水、電、瓦斯費、房屋稅等費用。被告提起
02 反訴，主張伊為系爭房屋之共有人，請求反訴被告塗銷系爭
03 房地之所有權移轉登記，並將系爭房地返還全體繼承人，核
04 與本訴之標的及其防禦方法相牽連，應予准許。

05 貳、本訴部分：

06 一、原告主張：伊為系爭房地之所有權人，被告並無合法使用權
07 源，竟自民國108年6月20日起無權占有系爭房屋至今，自應
08 將系爭房屋騰空遷讓返還予伊。又被告於無權占有系爭房屋
09 期間，受有相當於租金之不當得利每月新臺幣（下同）12,0
10 00元），且系爭房地之管理費15,600元、水費2,069元、電
11 費1,174元、瓦斯費1,092元、房屋稅3,832元（共計23,767
12 元）皆由伊繳納，被告受有免於繳納上開費用之利益，致伊
13 受有損害，自應返還不當得利。為此爰依民法第767條第1項
14 前段、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告
15 應將系爭房屋騰空及遷出，並將系爭房屋返還原告。(二)被告
16 應給付原告23,767元，及自民事訴之追加暨擴張聲明狀（下
17 稱民事追加狀）繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
18 5%計算之利息；(三)被告應自108年6月20日起至將系爭房屋
19 騰空遷讓返還予原告之日止，按月給付原告12,000元。(四)願
20 供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：伊為訴外人陳坤發與訴外人林秋桂之子，嗣林秋
22 桂於88年1月28日死亡，陳坤發於105年3月30日與原告再
23 婚，後陳坤發於110年7月15日死亡。系爭房地原為陳坤發所
24 有，於陳坤發過世後，伊發現系爭房地於108年6月20日遭以
25 夫妻間贈與為原因辦理所有權移轉登記予原告，原因發生日
26 期為同年6月11日。上開所有權移轉登記為原告盜用陳坤發
27 之印鑑及偽簽陳坤發之簽名所為，其移轉系爭房地之債權、
28 物權行為應屬無效，原告自非系爭房地之所有權人，無從以
29 所有權人身分請求伊遷出系爭房屋。縱認原告為所有權人，
30 伊業已於110年12月31日遷出系爭房屋，並無再訴請伊遷離
31 之必要。又管理費、水、電、瓦斯費均非伊使用所生，自無

01 不當得利；另依房屋稅第4條第1項之規定，原告本負有繳納
02 房屋稅之義務，伊並非納稅義務人，並未受有毋庸繳納房屋
03 稅之利益等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
04 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執之事項（見桃簡卷二第74頁背面）：

06 (一)被告為陳坤發與林秋桂之子，嗣林秋桂於88年1月28日死
07 亡，陳坤發於105年3月30日與原告再婚，後陳坤發於110年7
08 月15日死亡。

09 (二)系爭房地原登記為陳坤發所有，於108年6月20日以夫妻間贈
10 與為原因辦理所有權移轉登記予原告，原因發生日期為108
11 年6月11日。

12 四、本院之判斷：

13 原告主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋，並給付不當得利等
14 節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院所應審究者即
15 為：(一)系爭房地於108年6月20日所為移轉登記，是否有效？
16 (二)被告是否仍居住於系爭房屋內？如否，係於何時遷出？(三)
17 原告請求被告遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得
18 利，有無理由？(四)原告請求被告給付系爭房地之管理費、房
19 屋稅、水、電、瓦斯費，有無理由？(五)原告得請求被告給付
20 之數額為何？茲分述如下：

21 (一)系爭房地於108年6月20日之所有權移轉登記應為有效：

22 1.系爭房地原登記為陳坤發所有，於108年6月20日以夫妻間贈
23 與為原因辦理所有權移轉登記予原告，原因發生日期為108
24 年6月11日等節，業經認定如前（見不爭執事項(二)）。被告
25 則辯稱：上開移轉行為係原告偽造文書，私自以夫妻間贈與
26 為原因辦理等語。查證人即地政士葉素冠到庭證稱：000年0
27 月間陳坤發將其所有系爭房地移轉予原告之移轉登記是我辦
28 理，我是因客戶關係才認識陳坤發，我見到陳坤發是在000
29 年00月間，當時他身體外觀及意思表達都是正常的，我們簽
30 任何文書的時候，一定會核對身分，且要當事人親自簽名，
31 所以我確認是他本人。107年的時候陳坤發、原告一起來找

01 我簽贈與契約書，那時候就有約定把所有文件交給我去辦理
02 後續的過戶手續，後續的文書資料都是原告準備好給我的，
03 費用也是原告付給我的。移轉的原因就是贈與，契約製作過
04 程是我在處理，參與的人是陳坤發、原告還有我，當時是到
05 我的事務所去處理的，贈與契約是每個標的各簽一份正本，
06 我拿的是影本，我還有留存。桃簡卷一第65頁的贈與契約書
07 時間太久了，我不記得上面的立契約書人是否為陳坤發所
08 寫，但是下面的立契約人一定是陳坤發寫的，印章也是陳坤
09 發當場蓋的，製作的日期就是契約上的日期。107年的時候
10 陳坤發要贈與不動產，原告於108年6月才連絡我，叫我開始
11 辦理過戶，至於為何要拖一段時間才辦理，我不知道。我們
12 的工作守則一定要核對身分，看身分證對人，贈與契約書上
13 有寫到委託我辦理過戶等語（見桃簡卷一第159至161頁背
14 面）。證人葉素冠上開證詞，業經具結擔保其憑信性，且其
15 就陳坤發及原告委任其辦理系爭房地所有權移轉登記之始末
16 及原因，均能具體陳述，如非親身經歷，當無從為此證述，
17 其證詞應屬可採。依上開證詞可知，陳坤發、原告於000年0
18 0月間，親自委任證人葉素冠辦理系爭房地所有權移轉登記
19 事宜，證人葉素冠並核對其等身分無訛，當時陳坤發之身心
20 狀況並無異常，且於證人葉素冠面前親自簽立贈與契約書等
21 文件，證人葉素冠嗣於108年6月經原告通知後，開始辦理移
22 轉登記事宜，足認系爭房地於108年6月20日辦理之所有權移
23 轉登記，應屬有效無疑。

24 2.被告雖辯稱：辦理系爭房地移轉之印鑑證明委任書、贈與契
25 約書等文件，係原告盜用陳坤發之印章、偽簽陳坤發之姓名
26 所作成等語。然經本院檢附上開文件及陳坤發生前筆跡文件
27 10份、原告筆跡2份，囑託法務部調查局進行筆跡鑑定，該
28 局覆以：依現有資料欠難鑑定等語，有法務部調查局112年1
29 1月3日調科貳字第11203283970號函文在卷可稽（見桃簡卷
30 一第212頁暨背面）；嗣本院另行囑託內政部警政署刑事警
31 察局進行鑑定，該局覆以：經檢視送鑑資料，因無足夠陳坤

01 發於甲類文件相近時期，以相同書寫方式所寫簽名字跡原本
02 可供比對，故尚無法認定等語，有內政部警政署刑事警察局
03 113年5月3日刑理字第1136028114號函文在卷可稽（見桃簡
04 卷二第41頁暨背面）。是依卷存證據，尚難採信被告之抗
05 辯。又被告雖另聲請由財團法人中華工商研究院、全球鑑定
06 顧問股份有限公司進行鑑定（見桃簡卷二第50頁），惟本院
07 既已將可調得之陳坤發筆跡文件悉數送請法務部調查局、內
08 政部警政署刑事警察局鑑定，均獲無法鑑定之結論，堪認現
09 存之陳坤發筆跡樣本數量已不足進行鑑定，應無再行送請其
10 他單位鑑定之必要。

11 3. 至被告另聲請傳訊陳坤發之兄弟即陳坤坐、陳坤榮、陳坤進
12 （下稱陳坤坐等3人）到庭，惟其所表明之應證事實為：陳
13 坤坐等3人與陳坤發前同為雲林縣○○市○○段00000地號土
14 地（下稱系爭雲林縣土地）之共有人，109年間渠等共同議
15 定出售系爭雲林縣土地，直至欲辦理所有權移轉登記時方發
16 現陳坤發之應有部分竟已遭移轉登記至原告名下，陳坤發即
17 質問原告，原告坦承係盜用陳坤發之印章及名義移轉，嗣經
18 陳坤發要求才將系爭雲林縣土地移轉登記予陳坤發所有等
19 情，並據此辯稱系爭房地與系爭雲林縣土地既係同時移轉，
20 應均屬偽造文書云云。然被告所表明之上開應證事實，僅涉
21 及系爭雲林縣土地之移轉登記事宜，縱使證明為真，亦無從
22 推認系爭房地同係遭偽造文書而移轉，是此部分事實，應無
23 調查之必要。

24 (二) 被告已於110年12月31日遷出系爭房屋：

25 原告固主張被告持續占用系爭房屋至今等節，惟被告已於11
26 0年12月31日遷入漢鼎雲詠社區，有該社區住戶資料表在卷
27 可稽（見桃簡卷二第67頁），且原告復未提出其他證據證明
28 被告確無權占有系爭房屋至今，足見被告至遲於110年12月3
29 1日，即未再占有系爭房屋，是原告此部分主張，自難憑
30 採。

31 (三) 原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為無理由，惟得請求相當

01 於租金之不當得利134,408元：

- 02 1.被告已於110年12月31日遷出系爭房屋，業經認定如前，是
03 原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為無理由。
- 04 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土地，
06 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權
07 占有他人之房屋，所應返還之不當得利之範圍，為相當於租
08 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
09 照）。被告既占用系爭房屋至110年12月31日止，原告自得
10 請求其給付自108年6月20日起至110年12月31日止之相當於
11 租金之不當得利。
- 12 3.原告固主張系爭房地之市場租金行情為每月12,000元，故被
13 告應按月給付12,000元云云，惟僅提出其自行於租屋網站列
14 印之其他房屋刊登資料為其論據（見補字卷第51頁）。查上
15 開網頁所示房屋條件未必與系爭房地相同，且僅為出租人片
16 面刊登，並非最終承租價格，尚無從採為認定系爭房地租金
17 行情之基礎。是原告此部分主張，難認有據。再按城市地方
18 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為
19 限。此項規定於租用基地建築房屋，準用之，土地法第97條
20 第1項、第105條分別定有明文。前開規定，於計算相當於不
21 當得利之租金時，亦得類推適用。又依土地法施行法第25條
22 規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價
23 額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣市地政機關估
24 定之價額」，另計算「土地申報總價額」之基準，依土地法
25 第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人
26 依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告
27 期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。是土地法
28 第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而
29 言。再基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
30 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經
31 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，

01 並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字
02 第3071號判決意旨參照）。本院審酌系爭房地係於88年間完
03 工之公寓大廈，位處桃園市桃園區，屬直轄市工商業核心地
04 段，有建物登記第二類謄本在卷可考（見補字卷第9頁暨背
05 面），認原告得請求之不當得利數額，應以年息8%計算
06 之。又系爭房屋之課稅現值、系爭基地之申報地價、面積及
07 應有部分比例，均如附表相關欄位所示，是原告得請求之不
08 當得利數額，應為134,408元【計算方式詳如附表】。逾此
09 部分之請求，為無理由，應予駁回。

10 (四)原告請求被告給付系爭房地之管理費、房屋稅，為無理由；
11 惟得請求給付水、電、瓦斯費共4,335元：

12 1.按公寓大廈之管理費係公共基金來源之一部，由區分所有權
13 人依區分所有權人會議決議繳納，此觀公寓大廈管理條例第
14 18條規定自明。次按房屋稅向房屋所有人徵收之，房屋稅條
15 例第4條第1項前段亦有明定。揆諸前揭規定意旨，無論被告
16 是否居住於系爭房屋中，系爭房屋之管理費、房屋稅皆應由
17 所有權人即原告繳納，被告並未受有無需繳納管理費及房屋
18 稅之利益，原告亦未因此受有損害。是原告依民法第179條
19 前段之規定，請求被告給付管理費15,600元、房屋稅3,832
20 元，均無理由。

21 2.原告另主張被告應給付水、電、瓦斯費用共4,335元等節，
22 業據提出台灣自來水公司、台灣電力公司、欣桃天然氣股份
23 有限公司繳費憑證在卷可憑（見補字卷第39至45頁）。經核
24 其所提單據之計費、欠費日期，均在被告遷出系爭房屋（即
25 110年12月31日）以前，自應由當時實際使用系爭房屋之被
26 告繳納。是原告此部分之請求，為有理由，應予准許。

27 (五)從而，原告得請求被告給付之數額，應為138,743元【計算
28 式：134,408+4,335=138,743】

29 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
30 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
31 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相

01 類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
04 年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2
05 03條分別定有明文。本件原告對被告之不當得利債權，未定
06 給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受
07 催告時起，負遲延責任。查原告係於111年4月20日向本院提
08 出民事追加狀為不當得利之請求，有民事追加狀暨其上本院
09 收文戳章可稽（見補字卷第31頁）。惟本院嗣後之送達證書
10 僅記載於111年5月12日送達起訴狀繕本1件（見桃簡卷一第1
11 0頁），尚無從認定民事追加狀已連同起訴狀繕本一併送達
12 被告，而僅得以兩造嗣後到庭調解之日即111年6月13日認定
13 民事追加狀之送達日。從而，原告就上開得請求之金額，併
14 請求自民事追加狀送達翌日即111年6月14日起至清償日止，
15 按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

16 六、綜上所述，原告依民法第179條前段規定，請求被告給付如
17 主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，
18 則屬無據，應予駁回。

19 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
20 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
21 定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第39
22 2條第2項規定，依聲請宣告被告供擔保免為假執行之金額。
23 另原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
25 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

26 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 參、反訴部分：

28 一、反訴原告主張：系爭房地為反訴被告盜用陳坤發之印章私自
29 辦理所有權移轉登記，其移轉系爭房地之債權及物權行為均
30 屬無效，系爭房地應仍為陳坤發之全體繼承人共同共有，為
31 此爰依民法第184、113、767條之規定，提起反訴等語，並

01 聲明：(一)反訴被告應將系爭房地於108年6月11日以贈與為登
02 記原因，向地政事務所辦理之所有權移轉登記予以塗銷，並
03 回復登記為陳坤發之繼承人全體共同共有。(二)反訴被告應將
04 系爭房地交還陳坤發之全體繼承人。

05 二、反訴被告則以：系爭房地於108年6月11日所為之所有權移轉
06 登記為陳坤發委任證人葉素冠辦理，並親自簽立相關文件，
07 自屬有效等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 查陳坤發、反訴被告於000年00月間委任證人葉素冠辦理系
10 爭房地所有權移轉登記事宜，陳坤發並於證人葉素冠面前親
11 自簽立贈與契約書等文件，證人葉素冠嗣於108年6月20日辦
12 理系爭房地之所有權移轉登記事宜，上開移轉登記應屬有效
13 等節，業經本院認定如前。反訴原告主張反訴被告盜用陳坤
14 發之印章辦理系爭房地之所有權移轉登記云云，自難採信。
15 是其請求反訴被告應塗銷所有權移轉登記、回復登記為陳坤
16 發之繼承人全體共同共有，及將系爭房地交還陳坤發之全體
17 繼承人，即無理由，不能准許。

18 四、綜上所述，反訴原告依民法第184、113、767條之規定，請
19 求判決如反訴之聲明第1、2項所示，均無理由，應予駁
20 回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
22 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 六、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
25 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

26 以上為正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

01
02
03

書記官 楊上毅

附表：

占用時間 (民國) 【A】	系爭房屋課稅現值 (見桃簡卷一第8頁) 【B】	系爭基地申報地價 (即公告地價之80%) 【C】	系爭基地面積 【D】	系爭基地應有 部分比例 【E】	年息 【F】	相當於租金之不當得利 【G=(CxDxE+B)xAxF】
108.06.20-108.12.31 (計0年6月11日)	346,600元	11,680元	2,282.96m ²	118/10000	8%	28,262元
109.01.01-109.12.31 (計1年0月0日)		11,760元				53,073元
110.01.01-110.12.31 (計1年0月0日)		11,760元				53,073元
總計						134,408元