

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壠簡字第611號

原告 崇義建設開發股份有限公司

兼法定代理人 邱文彬

人

共同

訴訟代理人 張進豐律師

複代理人 郝宜臻律師

被告

法定代理人 彭予萱

兼

訴訟代理人 金嘉忠

共同 江宗恆律師

訴訟代理人

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年9月23日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應

受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1

項但書第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：

（一）被告金嘉忠及居易環境科技實業有限公司（下稱居易

公司），應將門牌號碼桃園市○鎮區居○○村0區0號房屋

（下稱系爭房屋）騰空之並返還予原告。（二）被告居易公

司應自民國108年7月2日起至返還系爭房屋之日止，按日

給付原告新臺幣（下同）467元，並按年息5%計算之利息。

嗣原告於訴訟中以書狀變更第2項聲明為：被告居易公司應

自108年7月5日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告

467元，並按年息百分之五計算之利息（見本院卷第183頁

反面)。核原告所為係減縮應受判決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：未辦理所有權第一次登記之系爭房屋原屬居易新村之眷舍，並坐落於訴外人褒忠祠所有桃園市○鎮區○○段○○○ ○號土地上，居易新村原係由國防部所興建之眷村，然因居易新村坐落之土地為私人所有，當時正值國防部推行國軍老舊眷村改建，國防部遂以（81）恭慈字第6534號令同意由原告與居易新村眷戶以合建方式辦理眷村改建，居易新村眷戶受領原告所支付之房屋搬遷等補償後，將原眷舍之房屋遷讓交予原告使用，而原告進行居易新村改建時，因部分眷戶不願搬遷之爭訟因素，而致未能實質完成居易新村改建案，原告即與居易新村眷戶、訴外人即系爭房屋原眷戶陳本道解除契約，並賠償其1,600,000元，而賠償金實質包含精神補償費500,000元、房屋搬遷費200,000元、房租補償費830,000元、土地地價補償費70,000元，而陳本道收受補償金後亦已遷購其他國宅，並未再向原告請求返還系爭房屋，又移轉事實上處分權係以交付為要件，原告解除契約僅係債權行為，並不影響原告占有系爭房屋之權利，且原告雖未實際住在系爭房屋，然其就系爭房屋係以所有權人（事實上處分權人）之地位行使其管理、使用、收益等權利而占有系爭房屋，自應推定原告對於系爭房屋具有事實上處分權。而原告曾將系爭房屋無償借予訴外人萬世輝，萬世輝離世後，系爭房屋於104、105年間又借予訴外人范睿麟、被告金嘉忠，兩造間已就系爭房屋成立無償借用之使用借貸關係，原告自得隨時終止使用借貸關係，後原告因系爭房屋另有他用，遂於108年6月間向被告金嘉忠終止使用借貸關係請求返還系爭房屋，被告金嘉忠卻藉故拖延未將系爭房屋返還予原告，原告邱文彬即於108年7月2日再委請律師向被告金嘉忠發函請求返還系爭房屋，但被告金嘉忠仍置之不理而未返還系爭房屋，是原告依民法第470條第2項請求被告金嘉忠返

還系爭房屋；又原告直至108年9月底至系爭房屋所處地址
拍攝照片方知，被告金嘉忠將系爭房屋交由被告居易公司無
權使用，致使目前系爭房屋亦由居易公司所占用，居易公司
並無正當法律權源占有系爭房屋而為使用，故原告得依民法
第962條規定請求被告居易公司返還系爭房屋，再被告居易
公司無權占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，應返
還其無法律上原因所受之利益予原告，故原告並主張依不當
得利之法律關係，請求居易公司自使用借貸關係終止之日，
即108年7月5日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按日給付
相當於租金之利益，為此，爰依民法第470條第2項、第96
2條規定、不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明
：（一）被告金嘉忠及居易公司，應將系爭房屋騰空之並返
還予原告。（二）被告居易公司應自108年7月5日起至返
還系爭房屋之日止，按日給付原告467元，並按年息5%計算
之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋是被告金嘉忠向萬世輝借用，否認與原
告有簽立任何使用借貸之契約，且系爭房屋係居易新村之眷
舍而為國防部所有，後經國防部陸軍三五六九部隊與褒忠祠
與原告召開協調會，同意將對褒忠祠之租賃契約轉由原告承
租，國防部未將系爭房屋之事實上處分權轉讓或贈與陳本道
及原告邱文彬，原告所指合建契約上所載土地地號為義民段
601地號亦與系爭房屋坐落之598地號不同，是原告未取得
系爭房屋之事實上處分權，不得主張民法第470、962條等
規定請求被告返還該房屋等語，資以抗辯。並聲明：如主文
第1項所示。

三、原告主張系爭房屋為國防部原始起造；原告曾與系爭房屋原
眷戶陳本道簽立改建契約，後原告解除契約，並賠償陳本道
1,600,000元，包含精神補償費500,000元、房屋搬遷費20
0,000元、房租補償費830,000元、土地地價補償費70,000
元；系爭房屋現由被告占有中等情，有原告邱文彬與被告金
嘉忠間通訊軟體LINE訊息紀錄、108年7月2日律師函、被

告居易公司之商業登記資料、系爭房屋坐落基地地籍圖、桃園市○鎮區○○段○○○ ○號土地第二類謄本、系爭房屋照片、原告與國防部陸軍三五六九部隊間往來函文、居易新村改建契約書及合建改建契約書、解除契約協議書、系爭房屋100年及102年電費收據等件附卷為憑（見本院108年度補字第1058號卷【下稱補字卷】第17至31頁、本院卷第67至77頁、第116至148頁、第173至175頁），並經本院向中華民國國防部陸軍司令部函詢系爭房屋所有權歸屬及興建單位等資料附卷可稽（見本院卷第211至213頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張其為系爭房屋之事實上處分權人，被告無權占用系爭房屋等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點厥為：（一）原告依民法第470條第2項規定請求被告金嘉忠返還系爭房屋，有無理由？（二）原告依民法第962條規定請求被告返還系爭房屋，有無理由？（三）若有理由，原告得否依不當得利之法律關係請求被告居易公司給付相當於租金之不當得利？金額為若干？

（一）原告依民法第470條第2項規定請求被告金嘉忠返還系爭房屋有無理由？

1.按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第470條第1項本文、第2項分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項前段亦有明定。再民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

2.原告固主張其曾將系爭房屋無償借予萬世輝，萬世輝離世

01 後，系爭房屋於104、105年間又先後借予范睿麟、被告
02 金嘉忠，兩造間已就系爭房屋成立無償借用之使用借貸關
03 係等語，並提出原告邱文彬與被告金嘉忠之LINE訊息紀錄
04 1份為憑，被告則辯稱萬世輝將系爭房屋借予其使用，否
05 認與原告成立使用借貸關係等語。經查，依前揭訊息紀錄
06 之內容：「原告邱文彬：請問房子找到了嗎？是否可以加
07 快？」、「原告邱文彬：何時有空，想要和你見面？」、
08 「原告邱文彬：明天有空嗎？被告金嘉忠：房子的事心煩
09 ，可否再找時間。原告邱文彬：明天早上上臺北可以嗎？
10 被告金嘉忠：不好意思明天女兒小畢必須參與。容擇日再
11 會謝謝。」、「原告邱文彬：有關房屋搬遷多久可以完成
12 ？被告金嘉忠：建設經營扎根那麼多年所耗費心力說搬就
13 搬談何容易！況且神明方案座家人戶籍也須另行擇址安置
14 。」等語，有通訊軟體line對話紀錄1份在卷可查（見本
15 院補字卷第19頁），從中雖可得知原告邱文彬多次詢問被
16 告金嘉忠何時可以搬離系爭房屋，惟被告金嘉忠從未明確
17 表示同意搬離，且未肯認兩造間就系爭房屋具使用借貸關
18 係，故據此尚不足推斷係原告將系爭房屋無償借用予被告
19 。又本院依原告聲請傳喚證人范睿麟到庭作證，證人范睿
20 麟具結證稱沒有住過系爭房屋，當初是原告邱文彬請其將
21 戶籍遷至系爭房屋，在103年之前是萬世輝居住，聽萬世
22 輝說是原告邱文彬請他住在那裡，不清楚被告金嘉忠如何
23 進去住，沒有聽聞萬世輝要把系爭房屋借給誰等語（見本
24 院卷第152頁反面、第153頁），核其證言內容，僅可得
25 知萬世輝於生前居住在系爭房屋，然萬世輝係如何得以居
26 住在系爭房屋，及如何將系爭房屋交由被告使用，均無法
27 查證，難逕以上開訊息紀錄及證人范瑞麟之證言認定兩造
28 間就系爭房屋成立無償使用借貸契約。此外，原告復未能
29 就兩造間使用借貸關係之事實，提出其他證據以實其說，
30 自無從為有利原告之認定。是原告依使用借貸之法律關係
31 ，請求被告金嘉忠遷出返還系爭房屋，於法無據，不應准

01 許。

02 (二) 原告依民法第962條規定請求被告返還系爭房屋，有無理
03 由？

04 1.按就未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存
05 登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能
06 發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建
07 築物之事實上處分權讓與於受讓人（最高法院74年度台上
08 字第1317號判決意旨可資參照）。按占有人，其占有被侵
09 奪者，得請求返還其占有物，得請求防止其妨害，民法第
10 962條前段有明文規定，而具事實上處分權之人，其對於
11 物既有事實上管領之力，並得對物使用收益，自屬物之「
12 占有人」，當有上開占有返還請求權規定之適用，是以物
13 遭他人侵奪占有者，對物具有事實上處分權之人自得依上
14 揭規定請求返還占有物，惟仍應就其對物有事實上處分權
15 乙情負舉證責任，自不待言。本件原告主張其就系爭房屋
16 有事實上處分權，並占有系爭房屋等語，依上開說明，其
17 應就其為系爭房屋事實上處分權人一節負舉證之責。

18 2.經查，居易新村之眷舍（含系爭房屋）均為國防部所建造
19 ，有國防部陸軍司令部110年6月17日國路政眷字第1100
20 107227號函1份附卷可佐（見本院卷第211頁），兩造就
21 此亦不爭執，又原告稱其係自陳本道處受讓系爭房屋之事
22 實上處分權等語，自應證明國防部已將系爭房屋之事實上
23 處分權讓與陳本道，陳本道再讓予原告。就此參原告提出
24 之居易新村改建契約書、居易新村合建改建契約書，其中
25 居易新村改建契約書第1條約定：「改建工程土地標示及
26 權利範圍：（一）土地：改建工程所座落建築基地平鎮市
27 ○○段○○○ ○號內佔地不得少於1020坪之土地（即原居易
28 新村第三區前段）…（二）房屋：座落於上開土地基地上
29 所興建之『居易新村』建物及附屬建物所有權全部暨其應
30 持分之共同使用部分…」等語（見本院卷第119頁）；合
31 建改建契約書第1條約定：「改建工程土地標示及權利範

圍：一、土地：改建工程所座落建築基地平鎮市○○段○○○ ○號佔地不得少於1020坪之土地…，乙方（地主委託代理人即原告邱文彬、建商原告崇義建設開發股份有限公司）應將上開土地無償辦理移轉登記為甲方（即原眷戶）八十八戶眷戶共同所有。二、房屋：座落於上開土地基地上所興建之『居易新村』建物及附屬建物所有權全部暨其應持分之共有使用部分，按開放空間法規規劃十二層大樓二棟，無償移轉登記為甲方八十八戶眷戶所有…」、第5條：「房屋搬遷，拆除及交屋使用之安全保障：一、乙方同意賠償甲方現住戶現有房屋修繕裝修補償費平均每戶約1,000,000元，計約88,000,000元，甲方各眷戶同意將本款配合交予乙方合建，…」等語（見本院卷第126、127、130頁），可認當時國防部與原告邱文彬簽立居易新村改建契約書，及原告與原眷戶簽立之居易新村合建改建契約書，均以桃園市○鎮區○○段○○○ 號土地為標的進行合建，與系爭房屋坐落土地即桃園市○鎮區○○段○○○ ○號不同，再證人即曾於國防部陸軍第六軍團任職上校組長之童道培於審理中具結證述：確實有合建契約，國防部也有批准，其等改建工程土地標示權利範圍很清楚，就是原居易新村第三區前段，平鎮市○○段，601地號是屬於其等眷村戶，至於其他土地…居易新村改建是601地號，其他土地和軍方沒有關係等語（見本院卷第168頁）。又該證人與兩造互無親誼，證詞應無虛偽或偏頗，亦據其具結在卷可憑，堪可採信，則交互勾稽上開事證，足認上開合建契約標的範圍僅及於桃園市○鎮區○○段○○○ ○號土地，尚不及於系爭房屋及其坐落之土地。是原告陳稱其因簽立改建契約而取得系爭房屋事實上處分權，已難採信。

3. 此外，原告稱其於81年間與居易新村眷戶簽訂合建改建契約書，並發函予國防部陸軍三五六九部隊將其對地主即褒忠祠之租賃契約轉由原告承租，有函文1份為證（見本院卷第75頁）。查，前揭函文固可認國防部將對褒忠祠間之

租賃契約讓與原告邱文彬，然亦未明文約定將系爭房屋事實上處分權讓與原告眷戶陳本道；復參以原告與陳本道間於92年1月25日簽立居易新村合建改建契約解除協議書，該內容提及「甲方（即陳本道）所有之土地標的為桃園縣○鎮市○○段○○○ ○號之土地持分及桃縣工建執照字第其231號建造執照起造人名義，移轉登記為乙方（即原告）所有及其指定登記人」等語（見本院卷第141、142頁），亦與系爭房屋及其所坐落土地無涉。又前揭解除協議書所指之1,600,000元之補償金性質應為解除契約之違約金賠償，則原告稱其給付原告眷戶之搬遷補助費及此期間之房租補助費，為取得系爭房屋之對價，亦屬無據，遑論陳本道就系爭房屋既無事實上處分權，自無權出售系爭房屋或讓與系爭房屋之事實上處分權予原告。

4.另原告主張替萬世輝繳納系爭房屋之水電費，並提出100、102年電費收據為憑（見本院卷第173至175頁），然他人代為繳納水電費之原因、動機甚多，尚不足以此證明其為系爭房屋之事實上處分權人或占有人。

5.從而，原告所舉證據均無法證明其曾真正使用管領系爭房屋及有事實上處分權，則原告依民法第962條請求被告遷讓房屋，洵屬無據，無從准許。又原告既非系爭房屋占有人，自不得請求被告返還系爭房屋並請求相當於租金之不當得利，故本院已無庸審酌不當得利之部分，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第470條第2項、第962條規定、不當得利之法律關係請求被告返還房屋，及被告居易公司給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。又其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定如主文第2項所示。

中華民國 110 年 10 月 29 日

中壢簡易庭 法官 張得莉

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 10 月 29 日

書記官 鄭涵勻