

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度潮簡字第357號

原告 永弘營造有限公司

法定代理人 周德烈

訴訟代理人 洪國欽律師

李倬銘律師

被告 周德樹

訴訟代理人 周美雲

被告 周德林

訴訟代理人 周美蘭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○街○○巷○○號房屋騰空後，將房屋返還原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）388,800元及自110年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用3,200元由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，依序以291,000元、388,800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告聲明：坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭114-5土地）、及坐落其上之同段741建號房屋（門牌號碼屏東縣○○鎮○○街○○巷○○號，下稱系爭房屋）為原告所有，原告自80年8月19日購入後，因原告前法定代理人周德川未訴請居住其內之被告遷離，被告等持續無權占用迄今，致原告受有損害，為此起訴聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空後返還原告。(二)被告應給付原告相當於租金之不當得利583,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 二、被告則以：否認無權占用系爭房屋，系爭房屋為原告法定代
02 理人周德烈與被告等祖先留下之祖厝，家族共有五房，系爭
03 房屋原本所有權人是周順興，因家族事業經營不善，積欠銀
04 行債務，為避免遭查封，所以用技術性的方法將系爭房屋所
05 有權移轉給周順興的姻親潘玉雪、胡張幸惠，嗣後周德川兄
06 弟出售家族土地後，再向這2人買回，並登記在原告公司名
07 下，所以並非真正的買賣，被告等一直居住在系爭房屋內，
08 並未搬遷，依照家族84年簽署之切結書（下稱系爭切結書）
09 ，系爭房屋與處理債務後所餘土地應歸五脈共有，周德川兄
10 弟如要將系爭房屋指定給某一房，就要買回其他房的持分等
11 語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執事項

13 原告法定代理人周德烈與被告為親族關係，兩造祖父周榮共
14 有5子，其中周德川、周德烈、周德堯兄弟之父為二房周順
15 興，被告為大房周江漢之繼承人。周氏家族共有五房，65年
16 間由五房成立泰安紙業公司，以周順興之順興木材行為借款
17 人，由第三、四、五房之周塗鏗、周松彬及周金瑞提供名下
18 共67筆土地、1筆建物向彰化商業銀行股份有限公司（下稱
19 彰化銀行）抵押借款，以供公司使用，嗣泰安紙業公司經營
20 不善，周塗鏗、周松彬及周金瑞提供抵押借款之土地遭多家
21 銀行查封，為清理債務、與銀行交涉，由五脈代表於84年2
22 月12日立下系爭切結書，同意委由周德川與銀行進行交涉，
23 有權出售家族成員名下土地以償還債務，兩造均受系爭切結
24 書內容之拘束。系爭房屋及系爭114-5土地原為周順興所有
25 ，先於67年6月7日設定抵押權予彰化銀行（擔保債權額為
26 本金最高限額1250萬元，權利範圍為所有權全部）後，期間
27 抵押物陸續減少，嗣於76年5月27日抵押權移轉於訴外人張
28 茂源（擔保債權額本金最高限額1130萬元，權利範圍為所有
29 權45%）。嗣周順興於70年2月17日、27日將上開房屋、土
30 地持分以買賣為原因，將所有權移轉予訴外人潘玉雪、胡張
31 幸惠，後於80年8月19日再以買賣為原因，將上開房屋、土

地移轉予原告公司所有，被告周德樹、周德林與家人現居住於系爭房屋內等節，有土地及建物登記謄本、異動索引、土地登記簿、建築改良物登記簿、系爭切結書等件在卷足憑，並業經本院調取臺灣高等法院高雄分院104年度重上字第16號履行契約等卷宗核閱屬實，堪信為真實。

四、法院之判斷

(一)、原告請求被告遷出並返還系爭房屋，為有理由：

1.原告主張系爭房屋及所坐落土地係由周德川兄弟買回並登記予原告公司，被告則辯稱系爭房屋並非真正出賣，應仍為五脈共有等語。經查，系爭房地原登記為周順興所有，於67年6月7日設定抵押權登記後，陸續減少抵押物及擔保債權額，復於70年2月17日、27日將上開房屋及土地持分以買賣為原因，將所有權移轉予訴外人潘玉雪、胡張幸惠，後於80年8月19日再以買賣為原因，將上開房屋、土地移轉予原告公司所有等情，業如前述。是周順興之順興木材行於設定抵押借款後，陸續清償借款及利息，處分抵押物，惟仍不足清償，乃由張茂源代償彰化銀行債務後，取得抵押權人地位，後又將抵押物移轉予張茂源指定之人，此為兩造所不爭，堪認系爭房地確因無法清償張茂源之債權而移轉所有權，周德川兄弟嗣後向張茂源交付對價取得系爭房地之所有權，確係有償取得，被告辯稱僅係技巧性移轉所有權、並非買賣云云，尚無可採。

2.經查，系爭切結書載明：「為子孫合和，恐現有受查封之產業日久因他因而有不清楚及不明事理者挑起爭端，特經協商將明細列如下，委由德川與銀行進行交涉，如需出售部分土地以為償還對外債務，均無異議。並決議所餘之土地按五脈均分，全體族人均同意而立此切結書以為據。註：①五脈為以祖父周榮君之子五人即江漢、順興、塗鏗、松彬、金瑞等五人而言。②對外債務以所需償還之債務而言。③土地出售，五脈之內之子孫有優先承購權。④他日如決議所有土地以公司或法人共管，以多數決為準，不得異議。同意共管人應

以市價買回不同意人之份額。⑤新基街21巷27號老宅乙棟（即系爭房屋），經德川兄弟向外購回，欲歸何人，任何人不得異議。現此屋為永弘營造有限公司（即原告）名下。⑥分割時因均等故，所需稅捐及費用均平均分配以示公平」（本院卷第41頁），兩造亦均自認應受系爭切結書拘束，則系爭房屋之產權歸屬，自應以系爭切結書註⑤所載為其依據。被告雖辯稱應按五脈均分云云，惟系爭切結書已明確載明「所餘土地」按五脈均分；出售之「土地」，五脈子孫有優先承購權；日後如以公司或法人共管，同意者應以市價買回不同意者份額之標的亦為「土地」。依照系爭切結書前後文義，顯然均係以家族成員之土地為均分、共管之標的，若非如此，當無須另將系爭房屋另外註明由周德川兄弟決定可歸何人，且於84年2月12日簽訂系爭切結書前，系爭房地即已由周德川兄弟買回。堪認系爭切結書之意旨，係將系爭房屋排除於五脈均分之範圍。無論周德川兄弟係以如何取得之資金購回系爭房屋，被告二人既均親自於系爭切結書簽名，自應受系爭切結書之拘束，被告抗辯系爭房屋為五脈共有，尚無所據。

3. 系爭房屋既為原告所有，被告未能舉證證明有何占有使用之合法權源，自屬無權占用，原告請求被告遷出並返還系爭房屋，為有理由。

(二)、被告無權占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利：

1. 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。此外，基地租金之數額，

01 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
02 繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
03 並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第
04 3071號裁判意旨參照）。被告占有使用系爭房屋，自亦包含
05 所坐落之土地，原告僅請求以相當於土地租金之金額計算，
06 對被告自屬有利。另查系爭房屋用途為店鋪、住宅，為三層
07 樓加強磚造建物，亦有建物騰本在卷足憑，本院審酌房屋及
08 土地坐落位置在東港鎮市區，交通及生活機能良好，此為法
09 院職務上已知事項，依被告占用系爭房屋坐落位置、繁榮程
10 度、經濟用途等因素，認原告主張按系爭土地當年度每平方
11 公尺申報地價年息之10%計算相當於系爭房屋租金之利益，
12 尚屬合理。惟原告自承現佔用系爭房屋者除被告二人外，另
13 有第三房周德崇及其配偶子女，則原告所受相當於租金之不
14 當得利，亦不應全由被告二人負擔，應以3分之2為當。

15 2.再查，本件係於110年3月18日繫屬於本院，被告自承已居
16 住數十年，故原告自得請求回溯5年間之不當得利，及自起
17 訴狀繕本送達翌日即110年6月24日起之利息，即屬有據。
18 114-5土地自105年1月起申報地價即為7,200元/平方公
19 尺，有卷附之土地地價資料可憑。是原告得向被告請求之金
20 額應為388,800元（計算式：7,200元/平方公尺×162平
21 方公尺×10%×5年×2/3=388,800元，相當於6,480元
22 /月）。

23 3.綜上，原告得向被告請求起訴狀繕本送達之日前5年相當於
24 租金之不當得利共388,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即
25 110年6月24日起按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
26 逾此範圍，則無所據。

27 五、綜上所述，本件原告依民法第767條及第179條規定，請求
28 被告應將系爭房屋騰空並返還予原告，另應給付原告
29 388,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年6月24日
30 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
31 准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

03 七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
04 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告
05 假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，並依聲請
06 宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。又本件訴訟費
07 用確定為3,200元，命由敗訴之被告負擔，附此敘明。

08 八、據上論結，原告之訴為部分有理由、部分無理由，爰判決如
09 主文。

10 中 華 民 國 110 年 10 月 21 日
11 潮州簡易庭 法 官 麥元馨

12 正本係照原本作成。

13 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
14 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
15 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
16 一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 10 月 21 日
18 書記官 洪雅玲