

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第528號

原告 聯勇企業有限公司

法定代理人 張秋玉

訴訟代理人 洪志文律師

廖良錡

被告 施彥丞

訴訟代理人 余遠霆律師

上列當事人間請求遷還房屋等事件，本院於民國108年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○○號
三樓房屋遷讓交還原告。

被告應給付原告如附表一之應給付金額欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以如附表一之應供擔保金額欄所示
之金額為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣坐落門牌號碼台北市○○區○○街○○巷○○弄○○號3樓房地
（下稱系爭不動產）係由原告向訴外人梁桂雯購買取得，於
民國107年12月17日為所有權登記。惟原告取得上開房地後
，卻有被告無權占有使用，經原告多次請求搬遷，卻遭被告
斷然拒絕，至今仍不當占有使用中，原告依民法第767條第
1項規定，請求被告遷讓返還。又被告無正當權限占有原告
所有之系爭不動產，自107年12月17日起獲得相當於租金之
不當得利，而該房屋有28.88坪，目前附近屋齡39年左右房
屋之租金最低行情為每坪新台幣（下同）717元，據此計算
系爭不動產每月相當於租金之不當得利金額為2萬0,706元
，原告依民法第179條規定，請求被告返還該不當得利金。

01 二、縱被告與訴外人梁桂雯間就系爭不動產有使用借貸關係，惟
02 基於債之相對性，被告不得對原告主張有權占有；又被告雖
03 主張原告非土地法第43條及民法第759條之1所規定之善意
04 第三人，然系爭不動產既無「原登記物權之不實」情形，訴
05 外人梁桂雯係系爭不動產之所有權人，就系爭不動產因買賣
06 之原因移轉予原告亦屬有權處分，自無論究原告是否為土地
07 法第43條及民法第759條之1所規定之善意第三人的必要性
08 ；且原告係經由信義房屋業務的行銷，才知道系爭不動產要
09 出售，復由仲介帶看二次才向訴外人梁桂雯購買系爭不動產
10 ，並依約將買賣價金匯至履約保證帳戶，被告所舉之證據均
11 無從證明原告與訴外人梁桂雯間為假買賣。

12 三、聲明：

13 (一)、被告應將系爭不動產遷讓交還原告。

14 (二)、被告應自107年12月17日起至交還系爭不動產之日止，按月
15 給付原告2萬0,706元。

16 (三)、願供擔保，請准宣告假執行。

17 貳、被告則辯稱：

18 一、原告雖取得系爭不動產，惟如非善意取得之第三人，不受土
19 地法第43條及民法第759條之1第2項規定之保護，而被告
20 與訴外人梁桂雯間有返還房屋訴訟，被告於107年10月22日
21 接獲鈞院107年度湖簡字第828號遷讓房屋等事件（下稱另
22 案）之勝訴判決，豈料被告與訴外人梁桂雯間另案訴訟尚未
23 確定，被告亦一直居住在系爭不動產內，原告竟購買有訟爭
24 之系爭不動產，實非善意取得之人，無從依民法第767條第
25 1項、第179條等規定為主張。

26 二、訴外人梁桂雯於另案敗訴後，明知被告有權占有系爭不動產
27 ，卻在聲明上訴之際將系爭不動產出售，其出售方式非透過
28 一般正常公開的仲介交易，而是由私底下相熟之人來尋找買
29 家，原告透過此種非公開交易之買賣，不僅未有任何詢問，
30 對於何時搬遷未表示意見，甚至對於嗣後系爭不動產遭訴訟
31 註記之申請亦未表示意見，顯見訴外人梁桂雯與原告間為通

謀虛偽意思，是原告非系爭不動產之所有權人，無從請求被告騰空遷讓房屋及請求相當於租金之不當得利。

三、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

參、兩造不爭執之事項：

一、系爭不動產於92年8月27日以買賣為原因，移轉所有權登記為訴外人梁桂雯所有；嗣於107年12月17日以買賣為原因（原因發生日期為107年10月26日），移轉所有權登記為原告所有；

二、被告為系爭不動產之占有人；

三、被告與訴外人梁桂雯為夫妻關係，經本院106年度婚字第180號判決離婚（尚未確定）；

四、訴外人梁桂雯於107年3月8日對被告提起返還房屋等訴訟（即另案），請求被告返還系爭不動產，經本院107年度湖簡字第828號於107年10月18日判決梁桂雯敗訴，嗣因其未繳納上訴費而遭駁回上訴，於108年1月7日判決確定；

五、上情並有系爭不動產之土地及建物登記謄本、異動索引，及本院107年度湖簡字第828號判決及駁回上訴裁定（見本院湖簡調字卷第11至15頁，及訴字卷第9至16、19至21頁）附卷可稽。

肆、兩造之爭點：

一、原告是否為系爭不動產之所有權人？

二、被告是否有權占有系爭不動產？

三、本件原告之請求得否准許？

伍、得心證之理由：

一、關於原告是否為系爭不動產之所有權人：

(一)、原告主張其自107年12月17日起即為系爭不動產之所有權人，得依法行使所有權人之權利，惟為被告所否認。按「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利（第1項）。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響（第2項）。民法第759條之1定有明文。上開第1項為

貫徹登記之效力而規定之推定力，真正權利人僅得以對登記名義人主張登記原因係無效或得撤銷，並依法定程序塗銷登記，始得推翻，在此之前，登記名義人即為該不動產物權之權利人。又為保護信賴登記而依法律行為為物權變動登記之善意第三人，同條第2項復規定善意第三人之權益，不因原登記物權之不實而受影響，以維交易安全。該項所稱『原登記物權之不實』，係指物權登記之物權行為，具有無效或得撤銷原因，或登記錯誤或漏未登記等情形，本不應發生物權變動效力，因該物權登記致登記所表彰之物權與實際狀態不一致而言」（最高法院105年度台上字第473號判決意旨參照）。查原告之前手即訴外人梁桂雯、原告各於92年8月27日、107年12月17日登記為系爭不動產之所有權人，迄今均無依法定程序塗銷登記之情形，依前揭說明，其等為所有權人之推定力未遭推翻，即為系爭不動產之所有權人；又被告並未主張原告之前手即訴外人梁桂雯原登記之所有權為不實即具有無效或得撤銷原因、或登記錯誤或漏未登記等情形，是原告乃自有權處分之訴外人梁桂雯處取得系爭不動產，自與民法第759條之1第2項之規定無涉，本件被告以原告非善意信賴取得之人，不受民法第759條之1規定保護，無從行使所有權人之權利，洵屬無據。

(二)、且查被告雖主張原告與訴外人梁桂雯間係通謀虛偽為假買賣云云，惟：

1、原告係經由信義房屋之業務行銷，經仲介帶看系爭不動產二次後始簽訂買賣契約，並依約將買賣價金匯至履約保證帳戶，由建築經理公司轉支付予梁桂雯等情，業據證人即信義房屋營業人員梁仁杰於審理中證稱：伊任職於信義房屋新莊捷運店，梁桂雯是伊同事的客戶，她有在新莊購屋，中間她有提及台北市有房屋要出售，就是系爭不動產，而原告是伊5年前就認識的老客戶，一直有持續請伊幫忙注意房地產，原告有透過伊看過蠻多間房地產，有些是店面，有些是住家，這個案件剛好是伊同家店的同事為賣方經紀，伊就告知原告

有這個訊息，伊是買方經紀；伊有帶原告公司人員看屋二次，是梁桂雯開門的，梁桂雯說房屋是她先生和小孩在住，沒有提到她自己是否也有住，原證4相片應該是第二次帶看的相片，伊帶看房屋時並無遇到除梁桂雯以外她的其他家人，當時房屋內的家具及生活器具都在，這是蠻正常的，原告對此並無表示意見，也沒有要求何時應該搬遷、清空；最後有簽訂買賣契約，買賣雙方有履約等語（見本院訴字卷第148至152頁），並經安信建築經理股份有限公司以108年7月19日108年安信字第103號函覆稱：原告與梁桂雯確有就系爭不動產與該公司簽立「代辦履約保證委任契約書」，該公司受委任收受買賣交易收支，於扣除稅賦、仲介服務費、賣方原貸款等結案後將專戶買賣價金餘額支付予梁桂雯等語（見本院訴字卷第57至58頁），且有原告提出之看屋相片、107年10月26日買賣契約書、存摺及匯款單等件（見本院湖簡調字卷第32至54、58至78頁）附卷可稽，核與一般買賣交易之常情並無不合，亦未見原告支付之價金有回流之事證；

2、至被告質稱：原告就系爭不動產曾遭訴訟註記之申請未表示意見，且迄今未對訴外人梁桂雯主張任何法律途徑，顯見為通謀虛偽意思等節，查(1)被告固曾於107年11月16日向台北市中山地政事務所申請暫緩辦理系爭不動產過戶之訴訟登記，但經該所以補正通知書通知被告應於15日內檢附申請訴訟註記登記之申請文件（包含法院裁定及提存所函等），因被告逾期未補正，經該所於107年12月13日駁回申請，且依內政部函釋，該所無須將登記結果通知不動產登記名義人等情，有台北市中山地政事務所108年7月19日北市中地登字第1087013792號函（見本院訴字卷第61至76頁）可考；另該所固曾於107年11月30日以通知書通知原告委託辦理過戶之代書廖彩淑表示「經查本案申請標的前以107年內湖字第000000號登記案辦理訴訟中註記登記（目前尚在補正中），本案應待該案結案後再行辦理。」等語，有台北市中山地政事務所108年10月2日北市中地籍字第1087019603號函（見本院

訴字卷第109至113頁)可按,但該通知書僅記載有人辦理
訴訟中註記登記,並未記載當事人、案號及案由為何,則原
告主張於系爭不動產過戶前並不知悉被告與訴外人梁桂雯間
另案請求返還房屋等訴訟,尚非無據,其復稱因其後已順利
完成系爭不動產之過戶登記,故未追究有何訴訟之存在,亦
無顯悖常情;(2)再被告提出其與原告公司人員林尊勇於108
年1月2日至7月5日間之Line對話紀錄,及訴外人梁桂雯
與原告公司人員林尊勇於108年4月30日至6月5日間之Li
ne對話紀錄(見本院訴字卷第93至102頁),主張原告一方
面對被告稱其與梁桂雯不認識,另一方面卻與梁桂雯討論如
何讓被告搬遷,如被告不答應搬遷,就以訴訟方式為之,甚
至答應幫梁桂雯蒐集有無侮辱性的對話,對梁桂雯並無任何
責怪及求償,顯見原告與梁桂雯間並非單純的交易云云,但
查被告所舉之上開對話紀錄,均為系爭不動產買賣契約成立
及過戶後之對話,無法推論原告在買受前已知悉被告與訴外
人梁桂雯間有另案訴訟糾紛而可能買受系爭不動產,再被
告質疑原告迄今未對訴外人梁桂雯訴追及求償部分,原告就
此陳稱其是否向訴外人梁桂雯主張權利是自己的選擇自由,
其認為先要到房屋才是首要之舉等語,亦無顯違常理;(3)準
此,被告所質上情均無可採,難認原告與訴外人梁桂雯間就
系爭不動產係通謀虛偽為假買賣而無移轉所有權之合意。

(三)、綜上,原告為系爭不動產之所有權人,得行使所有權人之權
利,洵無疑義。

二、關於被告是否有權占有系爭不動產:

(一)、查系爭不動產自107年12月17日起即為原告所有,被告迄今
占有系爭不動產,復未於本件訴訟陳明占有之正當權源為何
。又卷附被告與訴外人梁桂雯間之另案本院107年度湖簡字
第828號返還房屋等訴訟之判決,雖認定系爭不動產係被告
向訴外人梁桂雯借貸使用等情(見本院訴字卷第9至12頁)
,惟使用借貸係債權契約,基於債之關係相對性,僅在被告
與訴外人梁桂雯間有拘束力,被告尚無從以之對原告主張有

01 權占有。

02 (二)、綜上，本件被告未能舉證有何得對原告主張有權占有之權源
03 ，應認被告係無權占有。

04 三、關於本件原告之請求得否准許：

05 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查原告
08 自107年12月17日起為系爭不動產之所有權人，被告無權占
09 用迄今，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系
10 爭不動產遷讓交還原告，洵屬有據。

11 (二)、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能
13 獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例
14 意旨參照）。查被告自107年12月17日起無權占用原告所有
15 之系爭不動產，獲有相當於租金之利益，則原告依民法第17
16 9條規定，請求被告給付自107年12月17日起至交還不動產
17 之日止之相當於租金之不當得利，亦屬有據。惟查，關於原
18 告得向被告請求給付相當於租金之不當得利之具體數額，按
19 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
20 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；而所謂土地
21 及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該
22 管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；且土地所有權人
23 依土地法所申報之地價，為法定地價；在平均地權條例施行
24 區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新
25 規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有
26 權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報
27 地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條
28 例第16條亦分別定有明文；至所謂年息10%為限，乃指基地
29 租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之
30 ，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之
31 經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決

01 定，本件原告向被告請求給付之不當得利金額，應依前揭法
02 律規定計算，而查系爭不動產之房屋部分（即門牌號碼台北
03 市○○區○○街○○巷○○弄○○號3樓，即台○○○區○○段○○
04 ○○段783建號，權利範圍全部）之課稅現值為12萬9,200元
05 （見本院湖簡調字卷第17頁）、基地部分（即台北市○○區
06 ○○○段○○段00000地號、638地號，權利範圍均為40分之
07 1）自107年1月起之申報地價均為每平方公尺4萬7,280
08 元（見本院湖簡調字卷第10、12頁），本院審酌系爭不動產
09 所在地之交通及生活機能完善，又被告係供自住而非作營利
10 使用等情狀，認本件應以房屋及基地之申報總價額年息5%計
11 算為適當，則依此計算，原告自107年12月17日起得向被告
12 請求給付之不當得利金額應為按月5,803元【計算式：①房
13 屋部分之每月不當得利金額為：12萬9,200元×5%÷12÷53
14 8元（小數點以下4捨5入，下同）；②基地部分之每月不
15 當得利金額為：4萬7,280元/平方公尺×（1061+8）平
16 方公尺×1/40（權利範圍）×5%÷12÷5,265元；③合計為
17 ：538元+5,265元=5,803元】，原告逾此部分之請求，
18 則屬無據。

19 四、揆諸以上各節所述，原告提起本件訴訟，於請求被告將系爭
20 不動產遷讓交還原告，及自107年12月17日起至交還不動產
21 之日止，按月給付原告5,803元之範圍內，為有理由，應予
22 准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。

23 五、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
24 核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，
25 其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
27 生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

28 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條、第390條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
31 民 事 第 二 庭 法 官 孫 曉 青

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

05 書記官 施盈宇

06 附表一：

07 被告應給付原告之不當得利金額	08 原告應供擔保之金額
11 被告應自107 年12月17日起至交還 12 房屋之日止，按月給付原告新台幣 13 5,803 元。	14 請求遷讓不動產部分：
	15 新台幣28 萬5,000元
	16 請求不當得利金額部分：
	17 按月新台幣2,000 元