臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度訴字第460號

原　　告　王金龍
訴訟代理人　王信凱律師
　　唐建雄
被　　告　邱戴菊
兼　訴　訟
代　理　人　邱正雄
被　　告　陸貴蘭
兼　訴　訟
代　理　人　邱顯明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年2 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百零七年五月二十三日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬陸仟貳佰叁拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣叁拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零柒萬肆仟叁佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告於每月屆期後以新臺幣伍仟伍佰元為被告供擔保後得假執行。但被告如每月以新臺幣壹萬陸仟貳佰叁拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107 年5 月23日向訴外人王麗美、唐嘉紳買受坐落宜蘭縣○○市○○○段○○○段00○0 地號土地（下稱系爭土地）上之宜蘭縣○○市○○○段○○○段000 ○號建物即門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○○○ 號房屋（

下稱系爭房屋），並已完成所有權移轉登記，惟系爭房屋現由無任何占有權源之被告占有使用中，不僅持續侵害原告之所有權而構成侵權行為，更顯然受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段及第185條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；（二）被告應自107年5月23日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）8萬元；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告邱正雄於94年6月7購買系爭房屋並指示登記其配偶即被告邱戴菊為所有權人，嗣102年5月23日被告邱正雄、邱戴菊與訴外人王麗美、唐嘉紳簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定將系爭房屋以買賣為登記原因，登記所有權人為訴外人王麗美、唐嘉紳，再由訴外人王麗美、唐嘉紳以系爭房屋設定最高限額抵押權，擔保債權總金額3,036萬元，向合作金庫商業銀行借貸2,530萬元後，訴外人王麗美、唐嘉紳竟以系爭房屋實際所有權人自居，並曾對被告提起遷讓房屋訴訟，然案經本院以104年度宜簡字第31號、104年度簡上字第53號判決，均認系爭協議書非屬買賣契約，而係信託的讓與擔保契約，並駁回其訴而告確定。詎訴外人王麗美、唐嘉紳於107年5月23日與原告通謀虛偽買賣系爭房屋，將系爭房屋所有權人登記為原告，此由上開交易之買賣價金係由高源不動產估價師聯合事務所估價師所為不實之估價可證，是依民法第87條第1項之規定，渠等間所為買賣契約及所有權移轉登記均屬無效，是原告並非系爭房屋之所有權人，自無從本於所有權之作用，請求被告遷讓系爭房屋。又系爭房屋實際為被告邱正雄所有，被告邱正雄基於所有權人地位居住於此，並非無權占有；被告邱戴菊為被告邱正雄之配偶，設籍並居住於系爭房屋，亦非占有人，僅為占有輔助人；被告邱顯明、陸貴蘭則未居住於系爭房屋，是原告請求被告遷讓房屋，要屬無據。而系爭房屋既為被告邱正雄

所有，被告邱正雄基於所有權人地位居住於此，並不構成侵權行為或不當得利，被告邱戴菊、邱顯明、陸貴蘭並未占有系爭房屋，遑論有何共同侵權行為及不當得利之情形可言，是原告請求被告遷讓系爭房屋並連帶給付相當於租金之不當得利均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張之上開情節，俱為被告所否認，並以前詞為辯。是本件應審究之爭點厥為：（一）原告依民法第767 條第1 項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？（二）原告依民法第179 條、第184 條第1 項前段、第185 條之規定，請求被告自107 年5 月23日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告8 萬元，有無理由？茲析述如后：

（一）原告依民法第767 條第1 項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段定有明文。查原告主張其於107 年5 月23日向王麗美、唐嘉紳買受系爭房屋，並已完成所有權移轉登記一節，有土地及建物登記第一類謄本、土地及建物異動索引在卷可參，則原告為系爭房屋所有權人一節，堪以認定無訛。又被告均為成年人，且均設籍於系爭房屋所在地址，復未能舉證證明有何占有權源，俱堪認確有無權占有系爭房屋之情形，是原告主張被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，洵屬有據。至被告邱正雄與王麗美、唐嘉紳間確有簽立系爭協議書，而由被告邱正雄、邱戴菊使王麗美、唐嘉紳取得系爭房屋所有權，且系爭協議書之性質為信託的讓與擔保契約等情縱然屬實，亦僅屬渠等間之債權債務關係，尚無礙於原告因不動產所有權移轉登記而取得系爭房屋所有權之效力，尤無礙於原告行使

前揭所有物返還請求權，是被告邱正雄辯稱己身方為系爭房屋實際所有權人，原告不得對被告主張所有物返還請求權云云，即無可採，併此敘明。

2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民事訴訟法第277 條前段、民法第87條第1 項前段分別有所明定。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例意旨參照），然負舉證責任之一方對於自己主張之事實提出證據，如已足使法院心證形成達證據優勢或明晰可信之程度時，即可認有相當之證明，其舉證責任已盡，應轉由他方負舉證之責。如他方對於抗辯事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執，不足以動搖法院原已形成之心證者，即應認為抗辯事實非真正，而應為他方不利益之裁判（最高法院18年上字第1679號判例、96年度台上字第808 號判決、95年度台上字第1808號判決意旨參照）。查本件原告主張其為系爭房屋所有權人一節，為被告所否認，並以訴外人王麗美、唐嘉紳與原告通謀虛偽買賣系爭房屋，是依民法第87條第1 項之規定，渠等間所為買賣契約及所有權移轉登記均屬無效，是原告並非系爭房屋之所有權人，系爭房屋實際為被告邱正雄所有云云為辯，揆諸上開法條規定及判例意旨，自應由被告就王麗美、唐嘉紳與原告間本諸通謀虛偽意思表示而為系爭房屋買賣契約及所有權移轉登記一節，負舉證之責任，然此部分未據被告舉證以實其說，已難信其主張為真實，亦難單憑被告泛言王麗美、唐嘉紳與原告通謀虛偽買賣系爭房屋並為所有權移轉登記，且該買賣價金係由高源不動產估價師聯合事務所估價師所為不實之估價云云，遽信其所辯為可採。況被告邱正雄、邱戴菊因認王麗美、唐嘉紳與原告間就系爭房屋本諸通謀虛偽意思表示而為系爭房屋買賣契約及所有權移轉登記一情而提起刑事告訴，亦經臺灣宜蘭地方

檢察署檢察官偵查後，認王麗美、唐嘉紳犯罪嫌疑不足，而以108 年偵字第3812號為不起訴處分在案，並經臺灣高等檢察署檢察長以108 年度上聲議字第7421號為駁回再議之處分確定，有上開不起訴處分書及駁回再議處分書附卷足稽，益徵被告上開所辯情節，尚非有據，洵難憑採。

3.至被告另以系爭房屋實際為被告邱正雄所有，被告邱正雄基於所有權人地位居住於此，並非無權占有；被告邱戴菊為被告邱正雄之配偶，設籍並居住於系爭房屋，亦非占有人，僅為占有輔助人；被告邱顯明、陸貴蘭則未居住於系爭房屋，是原告請求被告遷讓房屋，要屬無據云云置辯。惟按，所謂輔助占有人，重在其對物之管領，係受他人之指示，至是否受他人之指示，仍應自其內部關係觀之，所謂內部關係，即民法第942 條所指受僱人、學徒或其他類似關係（最高法院65年台抗字第163 號判例要旨參照）。查被告均為成年人，且均設籍於系爭房屋所在之地址，有被告戶籍謄本在卷可稽（本院卷第85至87頁），而被告邱正雄、邱戴菊均不爭執現居於系爭房屋，縱使被告邱戴菊為邱正雄之配偶，然夫妻之住所，由雙方共同協議之；未為協議或協議不成時，得聲請法院定之，此為民法第1002條第1 項所明定，足見配偶間已非妻以夫之住所為住所，是被告邱戴菊既為成年人，且現設籍並居住於系爭房屋，堪認係對於系爭房屋有事實上管領力之占有人，尚不得單憑其與被告邱正雄間具有配偶關係，遽推認其係受被告邱正雄指示，而對於系爭房屋有管領力之占有輔助人；又被告邱顯明、陸桂蘭為配偶關係，且均為成年人，並均設籍於系爭房屋所在地址，客觀上亦堪認係對於系爭房屋有事實上管領力之占有人，縱使被告邱顯明、陸桂蘭所辯目前另租屋居住為真，然現代人具有複數住、居所之情形所在多有，亦難憑此遽認被告邱顯明、陸桂蘭對於系爭房屋有拋棄占有之意思。從而，被告猶執陳詞，以被告邱戴菊、邱顯明及陸桂蘭對於系爭房屋並無管領力而非占有人云云

為辯，亦無足取。

4.從而，原告依民法第767 條第1 項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

（二）原告依民法第179 條、第184 條第1 項前段、第185 條之規定，請求被告自107 年5 月23日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告8 萬元，有無理由？

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。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，民法第179 條前段、第181 條但書分別定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。查原告於107 年5 月23日取得系爭房屋之所有權全部，被告無法律上之原因，繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用因而受有損害，該「使用利益」依其性質不能返還，則原告依不當得利之規定，請求被告自107 年5 月23日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，應屬有據。

2.次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年息10% 為限，土地法第97條第1 項定有明文。所謂年息10 %為限，係指租金之最高限額而言，非謂房屋租賃之租金必須照申報總價額年息10% 計算，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事以為決定。又房屋不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包含建築物及其基地之總價額為其基準（最高法院97年度台上字第323 號裁判意旨參照）。而土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，為土地法施行法第25條所明定。依土地法第148 條規定，法定地價係指土地所有權人依土地法所申報之地價。查系

爭房屋屬5層建物之1至5層，系爭房屋107年課稅現值為1,074,300元（本院卷第33頁），而系爭房屋坐落之系爭土地面積為107平方公尺，原告就系爭土地之權利範圍為1分之1，107年每平方公尺申報地價為8,172元（本院卷第25頁）。本院審酌系爭房屋之屋齡17年、結構為鋼筋混凝土造，層次1至5層樓，登記用途為住商用，實際使用狀況1樓部分曾供店面使用，目前則全供居住使用，坐落位置為宜蘭縣宜蘭市○○路，距離文化中心、復興國中、宜蘭高中及宜蘭大學不遠，附近繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能均佳等情，認應以系爭房屋之申報總價額年息10％計算為適當，據此核算原告按月得請求被告返還系爭房屋相當於租金之不當得利為16,239元【計算式：（8,172元/平方公尺x 107平方公尺＋1,074,300元）x 10% ÷ 12月＝16,239元；小數點以下四捨五入】。

3.另按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條亦有明文。被告未得原告之同意即占有、使用系爭房屋，自屬侵害原告就系爭房屋之所有權，則被告因此致原告受有相當於租金之損害，依民法第第184條第1項前段、第185條之規定，自應負共同侵權行為損害賠償責任。從而，原告依民法第179條、第184條第1項前段、第185條之規定，請求被告自107年5月23日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告16,239元，即屬有據。而逾此範圍部分，無論依不當得利返還請求權或是侵權行為之損害賠償，均非原告所受相當於租金之損害，自應駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條、第184條第1項前段、第185條之規定，請求被告給付如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2 項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　19　　日

民事庭　法　官　劉致欽

以上正本係照原本作成。

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　　109　　年　　3　　月　　19　　日

書記官　謝佩欣