

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2146號

原告 呂昭潔
訴訟代理人 黃中麟律師
被告 林昭明
訴訟代理人 余淑杏律師
張家瑋律師
陳育萱律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國109年7月30日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應自民國一百零八年六月十一日起至遷讓返還坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○○○○號建物（權利範圍全部，即門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號3樓之1房屋，）及其坐落之基地即同地段一七一五地號土地（權利範圍一○○○○分之四三八）之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟壹佰陸拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用二分之一由被告負擔，剩餘二分之一由原告負擔。

本判決第一項於每屆滿壹個月，原告以新臺幣肆仟柒佰參拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告於每屆滿壹個月以新臺幣壹萬肆仟壹佰陸拾捌元為原告預供擔保，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：

(一)伊於民國105年4月26日以買賣為原因取得坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○○○○號建物（權利範圍全部，即門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號3樓之1房屋，下稱系爭房屋），及坐落之基地即同地段1715地號土地（權利範圍10000分之438，下稱系爭土地）（以上合稱系爭房地）之所有權；而兩造前有婚姻關係，但於108年5月28日和解離婚，兩造既已離婚，兩造使用借貸之目的應視為解消，伊自無須繼續提供系爭房地之必要，況伊每月尚須給付系爭房地新臺

幣（下同）3萬7,000元不等貸款、1萬4,000元二次貸款及獨自扶養未成年子女之生活開銷，實已左支右絀，且伊前於108年6月6日即寄發存證信函催告被告應儘速騰空交還系爭房地，並給予30日適度緩衝期間，然被告於108年6月10日收受存證信函後迄今仍置之不理。伊為系爭房地所有權人，伊並已寄發存證信函表示不同意被告繼續居住使用系爭房地，被告無正當理由拒絕遷出，要屬欠缺法律上正當權源之無權占有，故依民法第470條第1項、第767條第1項規定訴請被告騰空返還系爭房地，並依民法第179條規定請求被告自108年6月11日起至返還系爭房地之日止相當於租金之不當得利，又系爭房地處市○○○鄰○○○路等重要交通樞紐，交通便利四通八達，周邊生活機能充足，故以申報總價10%計算每月相當於租金之不當得利，故請求按月給付1萬7,710元。

(二) 強制執行法所謂保管人僅係就保持物之現狀，避免其滅失或喪失其價值，被告自不得藉保管人為名，行所有權人管理、使用及收益權限之實，被告之主張已混淆「保管」及「管理、使用、收益」，自不足採。

(三) 爰依民法第470條第1項、第767條第1項、第179條規定提起本訴，並聲明：（一）被告應自系爭房地騰空並遷讓返還予原告。（二）被告應自108年6月11日起至返還系爭房地之日止按月給付原告1萬7,710元。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造係於96年12月25日結婚，原本係住在伊婚前所購買之新莊房地，伊係於105年間應原告要求出售新莊房地，而以1,260萬元購買系爭房地，原本約定要登記為共同持有，但原告謊稱為考量貸款額度，故先登記於原告名下，待新莊房地出售過戶再變更登記為兩造名下，致伊有所誤信，伊變賣新莊房地所得價金償還貸款後實領價金612萬1,136元經原告持伊帳戶匯出共223萬元支付系爭房地頭期款，在將其中230萬元匯款至原告自己的永豐銀行帳戶、24萬元

01 匯款至原告所任職之鼎青科技有限公司永豐銀行帳戶，故原
02 告向伊訛稱前開230萬元要拿100萬元清償系爭房地貸款，
03 之後將每月清償3萬5,490元貸款乙節均屬謊言。伊全部積
04 蓄及財產均用以購買系爭房地以供全家4口居住，故兩造離
05 婚後伊也只能繼續居住於系爭房地，且伊為求所扶養之未成
06 年子女生活有所保障，以及伊合法之剩餘財產分配請求權，
07 而於108年6月19日向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）
08 提起夫妻剩餘財產分配訴訟，並聲請假扣押，故新北地院以
09 108年度家全字第19號裁定准予對原告假扣押獲准，並由新
10 北地院囑託鈞院民事執行處於108年7月29日查封系爭房地
11 ，並命伊就系爭房地為原來之使用及保管，故伊實係依照鈞
12 院民事執行處許可就系爭房地為原來之使用及保管，並非無
13 權占有，且原告於108年9月27日提起本訴前已喪失對系爭
14 房地之占有，並由鈞院取得系爭房地公法上占有人之地位，
15 指定伊為系爭房地之保管人，故伊就系爭房地之占有、使用
16 、收益非無正當權源，是原告本件請求並無理由等語以資抗
17 辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，
18 願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造前於96年12月25日結婚，惟於108年5月28日已和解離
20 婚，而系爭房地係於105年5月9日以買賣為原因而移轉登
21 記於原告名下，系爭房地現由被告占有使用中乙節，為兩造
22 所不爭執，並有被告之個人戶籍資料（完整姓名）查詢結果
23 、和解筆錄、系爭房地謄本等件影本附卷為證（見本院個資
24 等文件卷、本院卷第21至25、27至33頁），是上情堪認屬實
25 。

26 四、原告主張被告為無權占有，而請求被告騰空遷讓系爭房地，
27 並請求相當於租金之不當得利，惟為被告所否認，並以前揭
28 情詞置辯，是本件應審究者為：（一）原告請求被告騰空遷
29 讓返還系爭房地，有無理由？（二）原告請求被告給付相當
30 於租金之不當得利金額，有無理由？如是，得請求之金額為
31 何？經查：

01 (一)原告不得請求被告騰空遷讓返還系爭房地予己。

02 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
03 非經登記，不生效力。民法第758條定有明文。查系爭房地
04 登記之所有權人為原告，為兩造所不爭執，且被告雖一再主
05 張系爭房地為其出資購買，但並未主張其為系爭房地實際所
06 有權人，且被告就系爭房地目前為原告繳納貸款乙節亦未表
07 示反對，則系爭房地應非完全由被告出資，且縱系爭房地完
08 全由被告出資購買，兩造前為夫妻，就所有權人為何人仍可
09 能有所約定，故出資金額本不必然影響系爭房地所有權人之
10 認定；況被告除上述出資主張以外，於本案並未曾反駁原告
11 為系爭房地所有權人，系爭房地所登記之所有權人既為原告
12 ，原告固得就系爭房地行使所有權，先予敘明。

13 2.惟按已查封之不動產，以債務人為保管人者，債務人仍得為
14 從來之管理或使用。由債務人以外之人保管者，執行法院得
15 許債務人於必要範圍內管理或使用之，強制執行法第78條亦
16 有明文。又按查封之不動產，債務人僅喪失其處分權，仍保
17 有所有權，其管理、使用權能，在不違背查封目的範圍內原
18 則上仍保有之。故若以債務人為查封不動產之保管人時，得
19 為從來之管理、使用，無須執行法院之特別許可。惟執行法
20 院將該不動產交由債務人以外之人保管時，債務人若仍為從
21 來之管理、使用，自與保管人之占有保管該不動產行為相衝
22 突，此際執行法院自須衡量債務人為從來之管理、使用，是
23 否影響保管人之保管行為及是否違背查封目的，而為必要之
24 裁量（強制執行法第78條立法意旨參照）。是依上開規定及
25 立法意旨可知，查封不動產之所有權人雖僅喪失處分權，但
26 保管人如為債務人以外之人，查封不動產所有權人即須經執
27 行法院同意始得為從來之管理、使用，亦即其管理、使用權
28 限將受有限制。經查：

29 (1)按查封之動產，應移置於該管法院所指定之貯藏所或委託妥
30 適之保管人保管之。認為適當時，亦得以債權人為保管人，
31 強制執行法第59條第1項定有明文，此並為同法第113條明

定準用於不動產強制執行程序。查被告於新北地院對原告提起剩餘財產分配訴訟，並對原告聲請假扣押，並由新北地院囑託本院民事執行處於108年7月29日至系爭房地行使查封程序，並當場諭知系爭房地由債權人即被告為原來之使用及保管乙情，有新北地院108年度家全字第19號裁定、本院108年7月29日查封筆錄等件影本附卷為憑（見本院卷第113至116頁）；是被告確實經執行法院指定為已查封系爭房地之保管人。

(2) 被告既經執行法院命為系爭房地之保管人，足見在查封期間原告在未經執行法院許可之情形，尚無從就系爭房地繼續為管理、使用；雖原告表示已就此向執行法院提出聲明異議，但於本件言詞辯論終結時，原告自承執行法院就原告所提聲明異議尚未做出裁判（見本院卷第242頁），顯見原告迄本件言詞辯論終結時，確實未受執行法院許可得就系爭房地為管理或使用；且系爭房地現既處於查封狀態，其占有人即為執行法院，則原告雖為所有權人，但其管理或使用權限既受限制，本身即未能占有系爭房地，應無從請求占有人將系爭房地騰空返還予己，否則無論執行法院命何人為查封不動產之保管人，身為所有權人之債務人均得請求將查封不動產返還予己，豈不喪失查封程序之意義及目的。

(3) 從而，系爭房地既經查封，致原告就系爭房地之管理或使用權限受有限制，而無從占有系爭房地，則原告請求被告將系爭房地騰空返還予己，並無理由。

(二) 原告得請求被告自108年6月11日起按月給付原告相當於租金之不當得利1萬4,168元。

1. 按保管云者，指將其物置於自己支配之下，保持其現狀，使不致毀損滅失之謂，與管理之意義有別。而出租為「管理」行為之一種，其為保管人者，自不得為出租之行為（最高法院71年度台上字第5048號民事意旨參照）。經查，查封為公法上之強制處分，債務人之財產，一經查封，債務人之處分權即受限制，並喪失其占有，而由執行法院取得公法上占有

人之地位。執行法院交由債權人、債務人或第三人保管者，在法律上應解為是為執行法院占有，此觀之同法第51條第3項規定：「實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲請排除之。」即明。經查，被告既係系爭房地查封後之保管人，應認屬為執行法院執行占有之占有輔助人。然依上開實務見解，被告縱為系爭房地之保管人，亦僅有保持現狀使其不致毀損滅失之權限，並無從就系爭房地逕為使用收益，先予敘明。

2. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，房屋所有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。經查：

(1) 按夫妻互負同居之義務。民法第1001條定有明文。查系爭房地前為兩造於婚姻關係存續中所共同居住之地，然兩造已於108年5月28日和解離婚，則兩造已無繼續同居之必要，且原告寄發存證信函請求被告遷讓返還系爭房地，被告亦於108年6月10日收受，足見原告亦表明並無借用被告繼續居住於系爭房地之意願，故被告自108年6月10日以後迄今應屬未經所有權人同意而居住於系爭房地內，原告拒絕被告繼續居住使用系爭房地後，被告於108年6月10日以後本無合法占有系爭房地之權源，屬無權占有，如被告繼續占用系爭房地，原告自斯時起本得對其請求給付相當於租金之不當得利。

(2) 被告於系爭房地查封後固為系爭房地之保管人，惟依前開說明，被告就系爭房地仍無使用收益之權限，自不能據此而對系爭房地為管理使用甚或居住其內，是被告抗辯其因執行法院指定其為保管人故於保管期間得繼續居住於系爭房地云云，為無理由。又參諸執行法院108年7月29日係命被告為系爭房地保管人，並就系爭房地為原來之使用及保管，有108

01 年7月29日查封筆錄在卷可參（見本院卷第115至116頁）
02 ，被告原本既無合法使用系爭房地之權源，縱繼續為原來之
03 使用及保管，本應給付相當於租金之不當得利予原告，是執
04 行法院並未為被告創設合法占有使用系爭房地之權利，而身
05 為所有權人之原告，只要不影響保管人之保管行為及查封目
06 的，本得繼續行使其所有權，故原告以所有權人身分請求無
07 權占用系爭房地之被告給付相當於租金之不當得利，自有理
08 由。

09 3.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
10 額年息10%為限；第97條、第99條及第101條之規定，於租
11 用基地建築房屋均準用之。土地法第97條第1項、第105條
12 定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第
13 25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣
14 地政機關估定之價額而言。又所謂法定地價，依土地法第14
15 8條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。次按
16 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
17 地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值
18 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法
19 院68年台上字第3071號判例意旨參照）。經查：

20 (1)被告所占用之系爭房地，位處桃園市區，且係於105年向建
21 商購買之新屋，於短車程可達之生活圈機能尚屬健全，有go
22 ogle地圖查詢網頁、系爭房地買賣契約書等件附卷可參（見
23 本院卷第41至45、93至96頁），本院審酌系爭房地坐落位置
24 、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情
25 狀後，認原告所請求相當於租金之不當得利數額，以按土地
26 申報地價年息8%計算，應屬合理適當。

27 (2)系爭土地108年申報地價為每公尺13,452元，系爭房屋現值
28 總價為171萬1,600元，有地價查詢資料、桃園市政府地方
29 稅務局房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第245、39頁）
30 ；從而，原告就系爭房地自108年6月11日起得請求被告按
31 月給付1萬4,168元【計算式：（108年度申報地價×土地

面積 + 房屋總價) × 8 % ÷ 12 = (13,452 × 702 × 438 / 1000
0 + 1,711,600) × 8 % ÷ 12 = 14,168, 元以下四捨五入】
，逾此範圍，不能准許。

五、從而，原告依民法第179條前段規定，請求被告自108年6月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1萬4,168元，為有理由，應予准許。至原告逾上開部分之請求，即屬無據，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核其勝訴部分於法並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。並依職權宣告被告供相當擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之宣告亦失所依據，應併予駁回。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
民 事 第 一 庭 法 官 丁 俞 尹

以上正本係照原本作成。

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 8 月 11 日
書 記 官 劉 寶 霞