

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第561號

原告 廣泉源股份有限公司

法定代理人 黃鈺枝

訴訟代理人 黃文祥律師

被告 胡玉枝

彭國煒

兼 共 同

訴訟代理人 彭永淦

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國109年3月2日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將附表所示房屋（含如附圖所示增建項目）遷讓返還原告。

被告應自民國一〇八年五月十五日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟伍佰肆拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣參拾陸萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零捌萬捌仟捌佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項所命給付，原告於每期屆至時，各以新臺幣貳仟貳佰元為被告供擔保後得假執行。但被告如各以新臺幣陸仟伍佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意」、「訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之」、「訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤

01 回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回」
02 ，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項定有明文。
03 原告起訴時原列之被告為彭永淦、胡玉枝、彭國忠、彭國煒
04 4人，嗣於民國109年3月2日當庭撤回對彭國忠之起訴，
05 並經其同意（見本院卷二第252頁），於法尚無不合，應予
06 准許。

07 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
08 基礎事實同一者，不在此限，同法第255條第1項但書第2
09 款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法
10 律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條
11 亦定有明文。本件原告起訴時原請求：被告應自坐落桃園市
12 ○○區○○○段○○○號土地（下稱系爭1168號土地）
13 上如起訴狀附圖所示橘色建物及桃園市○○區○○○段○
14 ○○○○號土地（下稱系爭1050號土地）上如起訴狀附圖所示
15 黃色建物（即門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○號6樓房
16 屋）遷出，並將上開土地及房屋全部返還原告；及自起訴狀
17 繕本送達翌日起至返還上開房地之日止，按月給付原告新臺
18 幣（下同）2萬1,085元，嗣依桃園市中壢地政事務所土地
19 複丈成果圖（即附圖所示之土地複丈成果圖）變更聲明為：
20 被告應自坐落系爭1168地號土地上如附圖所示編號A建物、
21 系爭1050地號土地上如附圖所示編號B建物及桃園市○○區
22 ○○○○段○○○號土地上如附圖所示編號C建物（即
23 門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○號6樓房屋）遷出，並
24 將上開土地及房屋全部返還原告；及自起訴狀繕本送達翌日
25 起至返還上開房地之日止，按月給付原告2萬4,492元（見
26 本院卷二第225頁），而原告就其請求每月給付金額之變更
27 ，係屬擴張應受判決事項之聲明，其餘部分原告係將原訴之
28 聲明請求被告遷讓返還之土地及房屋位置、範圍，依據土地
29 複丈成果圖而為事實上之補充、更正，並非訴之變更或追加
30 ，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

31 貳、實體事項：

01 一、原告主張：附表所示土地（下稱系爭土地）為原告與他人共
02 有，而其上如附表所示建物及附圖所示增建項目（下稱系爭
03 房屋，而系爭土地及系爭房屋下合稱系爭房地）為原告所有
04 ，原告於108年1月28日買受系爭房地以來（於108年3月
05 5日完成登記），未提供予任何人居住使用。被告未經原告
06 同意擅自遷入系爭房屋居住使用，係屬無權占用，原告曾口
07 頭請求被告遷讓返還系爭房地，被告均置之不理，為此，爰
08 依民法第767條規定請求被告自系爭房屋遷出，並返還系爭
09 房地，又因被告拒不遷出系爭房屋，自受有相當於租金之不
10 當得利，故依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送
11 達翌日起至返還系爭房地之日止按月給付相當於租金之不當
12 得利2萬4,492元（按系爭房屋課稅現值10%加計系爭土地
13 公告地價10%計算）等語。並聲明：(一)如上開變更聲明後所
14 示。(二)願供擔保，請准予宣告假執行。

15 二、被告則以：彭永淦於93年間購得系爭房地，嗣於106年間原
16 告之法定代理人黃鈺枝有資金之需求，要求彭永淦辦理房屋
17 貸款，並表示因黃鈺枝之媳婦即訴外人葉嫻岑月薪較高，可
18 貸款金額亦較高，故約定將系爭房地借名登記在葉嫻岑名下
19 再向銀行貸款，因彭永淦該時與黃鈺枝為男女朋友關係，便
20 答應黃鈺枝之請求，並將系爭房地之權狀、彭永淦之印鑑證
21 明等物交付予黃鈺枝由其辦理相關事宜，且於買賣房地及辦
22 理所有權移轉登記之相關文件上簽名，然實則葉嫻岑與彭永
23 淦間並無買賣系爭房地之合意，故彭永淦仍為系爭房地之所
24 有權人，葉嫻岑嗣後將系爭房地之所有權移轉原告即屬無效
25 ，是原告並未合法取得系爭房地之所有權，故其請求被告遷
26 讓房地及給付相當於租金之不當得利即屬無據等語置辯。並
27 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決
28 ，願供擔保請准宣告假執行。

29 三、原告主張其自108年3月5日起登記為系爭房地所有權人，
30 而被告自該時起迄今持續居住在系爭房屋等節，業提出系爭
31 房地之土地、建物登記第一類謄本為證，且為被告所不爭執

（見本院卷一第15頁至第25頁，本院卷二第252頁），堪信為真。

四、本院之判斷：

（一）原告請求被告遷讓系爭房屋，為有理由：

1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第758條、第759條之1第1項分別定有明文。又關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。經查，系爭房地於108年3月5日以買賣為原因為所有權移轉登記予原告，原告迄今仍為系爭房地登記之所有權人等情，有系爭房地登記謄本、建築改良物登記簿在卷可稽（見原審卷第7、33頁），則原告主張其為系爭房地之所有權人，可認屬實。

2.次按不動產借名登記契約僅為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有人，在出名人將借名登記之不動產移轉登記返還予借名人前，依土地法所為之不動產登記有絕對真實之公信力，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，且借名人尚不得以該不動產有借名登記契約為由，主張出名人尚未取得所有權（最高法院106年度第3次民事庭會議決議意旨參照）。本件被告抗辯系爭房地僅係彭永淦借名登記於葉颯岑名下，彭永淦始為系爭房地之實質所有權人等情，既為原告所否認，揆諸前揭說明，自應由被告就其主張借名登記契約存在、系爭房地所有權登記內容與事實不符一事負舉證責任。經查：

01 (1) 證人葉姍岑於本院到庭結稱：因為彭永淦向我婆婆黃鈺枝借
02 了很大筆的錢，彭永淦就用系爭房地來抵債，後來我婆婆跟
03 我說因為要去貸款，所以要借我的名字登記系爭房地，後來
04 因為我自己要買房子，所以我請我婆婆把房子移轉登記回去
05 等語；核與證人黃鈺枝於本院到庭結稱：我和彭永淦曾經交
06 往過，交往期間彭永淦陸續跟我借錢，借了共約1,100多萬
07 元，後來我跟彭永淦說我資金有缺口，他向我借的錢是否可
08 以還我，我們約定我以1,050萬元購買系爭房地，並以對彭
09 永淦之借款債權抵償買賣價金，後來因為我兒子結婚要買房
10 子就將系爭房地過戶到公司名下等語大致相符（見本院卷二
11 第12頁、第15頁），依證人前開所述，係因彭永淦對黃鈺枝
12 負有債務，故其2人約定以系爭房地來抵償前開債務，並以
13 買賣為所有權移轉之原因，且由葉姍岑出名，並將系爭房地
14 之所有權借名登記予葉姍岑，可知借名登記契約實際存在葉
15 姍岑及黃鈺枝間，無法依此認定彭永淦與葉姍岑間存在借名
16 登記契約，除此之外，被告就其所主張上開借名登記之事實
17 ，並未提出任何證據以實其說，則依上開法律規定，其主張
18 即無從採信。

19 (2) 況本件即使被告所辯其與葉姍岑就系爭房地有借名登記之契
20 約存在乙情非虛，依上開說明，此亦僅為借名人與出名人間
21 之債權契約，葉姍岑既已登記為系爭房地之所有權人，其再
22 將該不動產處分移轉登記予原告，自屬有權處分，則原告已
23 取得系爭房地所有權無誤。此外，被告復未能舉證證明有何
24 正當權源而得占有系爭房屋，是原告主張被告係無權占有系
25 爭房屋乙節，即堪採信。至被告雖辯稱彭永淦並未對黃鈺枝
26 負有債務，然彭永淦與黃鈺枝間是否有債權債務關係，均無
27 礙本院之前開認定，是被告此部分所辯縱使為真，亦無法為
28 有利於被告之認定。

29 3. 再按所有人對於無權占有者，得請求返還之，民法第767條
30 第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
31 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權

占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件原告確為系爭房屋之所有權人，而被告未能證明其占有系爭房屋具有合法權源，則原告以系爭房屋之所有權人身分，依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還與其，核屬有據。

4.又依本院108年11月8日勘驗筆錄記載，附表所示建物陽台後方有增建，復經桃園市中壢地政事務所測量如附圖所示浴室部分面積5.2平方公尺及和室間部分面積23.8平方公尺範圍即增建部分（見本院卷二第221頁）。審酌增建部分為附表所示建物陽台後方之增建構造（見本院卷二第133頁），與附表所示建物間無使用上及構造上之獨立性，堪認其係依附於附表所示建物而欠缺獨立性，已添附於附表所示建物，而與之合併為單一所有權之建物，同屬原告所有。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，自屬有據，為有理由。

5.另原告雖請求被告返還系爭土地，惟按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照），是占有系爭土地者乃系爭房屋之所有人即原告，非居住在系爭房屋內之被告，故原告請求被告返還系爭土地，即非有據，應予駁回。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，為有理由：

1.再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。且按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可供參照）。本件被告既無

01 權占有原告所有之系爭房屋，則依上揭法律規定及最高法院
02 判例意旨，原告請求被告返還其所受相當於租金之利益，亦
03 屬有據。

- 04 2.另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
05 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。上開規定
06 為強制規定，則原告所得請求被告返還相當於租金之不當得
07 利金額，自應受上開法律規定之拘束。本院審酌系爭房屋坐
08 落之地段為桃園市○○區○○○○段及中原段，屬該地區相
09 對繁榮之地段，日常生活機能便利，交通往來亦無不便之處
10 ，建築完成日期為81年5月13日，主要建材為鋼筋混凝土造
11 ，原始建物面積為141.13平方公尺、增建部分為29平方公尺
12 ，尚有陽台15.36平方公尺及雨遮部分6.57平方公尺，以及
13 被告使用系爭房屋係作為單純居住使用、現今社會經濟狀況
14 等一切情事，認應以系爭房屋課稅現值暨所系爭土地所有權
15 應有部分申報地價之年息8%為計算標準，始較適當。而系爭
16 房屋之課稅現值為71萬8,200元，有系爭房屋108年房屋稅
17 繳納證明書可憑（見本院卷一第27頁）；系爭土地於107年
18 1月當期申報地價分別為1萬2,833元/平方公尺、1萬
19 4,800元/平方公尺、1萬4,696元/平方公尺，有土地登
20 記謄本在卷足稽（見本院卷一第15頁至第21頁，本院卷二第
21 239頁），以原告所有權應有部分換算面積後之地價則為26
22 萬4,074元【計算式：（申報地價1萬2,833元/平方公尺
23 × 462平方公尺×原告所有權應有部分1萬分之
24 337）+（申報地價1萬4,800元/平方公尺×土地總面積
25 120平方公尺×原告所有權應有部分1萬分之337）+（申
26 報地價1萬4,696元/平方公尺×土地總面積94平方公尺×
27 原告所有權應有部分1萬分之32）=26萬4,074元，小數點
28 以下四捨五入，下同】，二者合計按年息8%計算每月相當於
29 租金之金額即為6,548元（計算式：71萬8,200元+26萬
30 4,074元×8%÷12個月=6,548元）。故原告請求被告自
31 起訴狀繕本送翌日即108年5月15日（見本院卷一第37頁至

第43頁)至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付無權占有所受之不當得利6,548元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，尚乏所據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還原告，暨自108年5月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付6,548元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰就原告勝訴部分分別酌定相當之擔保金額，予以准許，至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用，民事訴訟法第79條、第85條第1項前段分別定有明文。查本院雖為原告一部勝訴、一部敗訴判決，但原告敗訴部分僅為相當於租金不當得利之附帶請求，是本院依前開規定酌量情形，認本件訴訟費用仍應由被告負擔。

中華民國 109 年 3 月 27 日
民事第一庭 法官 徐雍甯

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 3 月 30 日
書記官 李靜雯

附表：

土地：				
坐落	地號	地目	平方公尺	權利範圍
桃園市中壢區中壢埔頂段	1168		462	337/10000
桃園市中壢區中壢中原段	1050		120	337/10000
桃園市中壢區中壢中原段	1049-2		94	32/10000
建物：				
基地坐落	建號	主要建材、用途及層次	面積 平方公尺	權利 範圍
門牌號碼				
桃園市中壢區中壢埔頂段1168地號、桃園市○○區○○○○段1050、1049-2地號土地	507	6層之加強磚造（並有附屬建物）	總面積：141.13平方公尺 層次面積：141.13平方公尺 陽台：15.36平方公尺 雨遮：6.57平方公尺	全部
桃園市中壢區環中東路772號6樓				