

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第373號

原告 駱佳

訴訟代理人 陳學驊律師

梁恩泰律師

被告 陳文芬

周士惟

鄭文佩

共同

訴訟代理人 蘇家宏律師

周依潔律師

王耀緯律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年12月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上之
門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○號四樓房屋
及頂樓加蓋建物遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬零參佰陸拾肆元，及自民國一百零七
年十二月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息
。

被告應自民國一百零七年十一月起至返還第一項所示不動產之日
止，按月於每月十日給付原告新臺幣陸萬零參佰陸拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項，於原告以新臺幣貳佰肆拾壹萬肆仟伍佰元為
被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰貳拾肆萬參仟
陸佰捌拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第二、三項，於原告以新臺幣貳萬壹仟元為被告供擔
保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸萬零參佰陸拾肆元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

〈甲、程序方面〉：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第 255 條第 1 項第 3 款定有明文。原告於起訴狀所列聲明，其中第三項原係「被告應連帶給付自民國 107 年 11 月起至返還第一項所示不動產之日止，按月於每月 10 日給付原告新臺幣（下同）101,110 元，及自每月 10 日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息。」嗣於本院 108 年 12 月 5 日言詞辯論期日，當庭以言詞減縮聲明第三項關於「及自每月 10 日起至清償日止，按年息百分之計算之利息」之利息請求（本院卷二第 479 頁），應屬減縮應受判決事項之聲明，於法應予准許。

〈乙、實體方面〉：

一、原告起訴主張：

（一）門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號1樓、2樓、4樓之不動產原為訴外人周敏雄所有，均坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，1樓、2樓同屬臺北市○○區○○段○○段○○○○○號，4樓為臺北市○○區○○段○○段0000○號（下稱系爭4樓房屋）。臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號建物（包含1至4樓及頂樓增建物）係由訴外人盧吳牽所興建，盧吳牽於74年11月7日將前述建物（包含1至4樓及頂樓增建物）售予周敏雄，嗣周敏雄將原有頂樓增建物拆除後重建為現今之頂樓建物（下稱系爭頂樓加蓋建物），拆除重建及後續增建、裝修費用皆係由周敏雄出資，故系爭頂樓加蓋建物所有權應屬周敏雄所有。原告與配偶即訴外人吳裕誠及友人訴外人紀淑貞基於多年好友情誼，曾有一同出資投資不動產之經驗，三人約定共同出資向周敏雄購買系爭1樓、2樓、4樓及頂樓加蓋建物與坐落基地，推由紀淑貞出面與周敏雄簽立不動產買賣契約書，約定就系爭1樓、2樓房地登記予紀淑貞及吳裕誠各半數持分，而系爭4樓房地全數登記原告所有，系爭頂樓加蓋建物由原告

取得事實上處分權。上開不動產之1樓、2樓為營業商舖，有消費者與供貨通道可供通行，3樓以上則需另由旁側入口樓梯進出，以該樓梯進出3樓、4樓房屋及頂樓加蓋建物。周敏雄出售系爭4樓房屋及系爭頂樓加蓋建物時，曾言其內居住伊配偶及兒媳等人，然伊多年未返家，雙方關係不睦，故不負責點交房屋等語，為此信義房屋仲介即訴外人張聖晟尚親至上址建物瞭解被告居住狀況，並說明周敏雄業已出售房地等情，而獲被告周士惟口頭承諾其等將會於107年9月28日前盡速搬遷云云。詎紀淑貞已給付全額買賣價金，並將系爭4樓房屋指定登記予原告，被告卻拒不搬遷，經原告委請吳裕誠及紀淑貞於107年10月3日寄發存證信函予被告，告知系爭4樓房屋及系爭頂樓加蓋建物之所有權及事實上處分權已移轉，請被告搬離，仍未見被告遷出，原告委請律師於107年10月22日寄發律師函限期搬離，惟被告仍持續無權占用原告之系爭4樓房屋及系爭頂樓加蓋建物迄今。

(二)原告、吳裕誠及紀淑貞買受系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物前，被告業經信義房屋仲介告知住屋已出售，並承諾配合搬遷，足認被告並無合法占有使用之理由，又經存證信函及律師函告知為無權占用，迄今卻藉詞占用不願搬遷，使原告遲遲無法就自己房屋為有效利用，已侵害原告之所有權及事實上處分權，爰依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第213條第1項、第761條第3項、第946條、第962條第1項前段規定，請求被告遷讓系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物並返還予原告，以上為選擇合併之訴，請求擇一為原告勝訴之判決。原告請求被告返還系爭頂樓加蓋建物部分，倘鈞院認系爭頂樓加蓋建物不具使用上、構造上之獨立性，不得為獨立之物權客體，則與系爭4樓房屋同屬一個所有權，被告原為周敏雄之占有輔助人，自107年9月28日以指示交付方式將系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之占有移轉原告，則被告無從再輔助周敏雄占有系爭4樓房屋，自屬無權占有，原告對於系爭頂樓加蓋建物之請求權基礎為民法第767條第

01 1 項前段；倘鈞院認系爭頂樓加蓋建物具使用上、構造上之
02 獨立性，為獨立之物，原告受周敏雄移轉者乃系爭頂樓建物
03 之事實上處分權，被告原為周敏雄之占有輔助人，自107年
04 9月28日以指示交付方式將系爭頂樓加蓋建物之占有移轉予
05 原告，被告無從再輔助周敏雄占有系爭頂樓加蓋建物，自屬
06 無權占有，原告對於系爭頂樓加蓋建物之請求權基礎為民法
07 第962條第1項前段。

08 (三)被告早知107年9月28日為原告、吳裕誠及紀淑貞買受系爭
09 4樓房屋及頂樓加蓋建物之交屋日，卻仍持續占有使用收益
10 系爭4樓房屋及系爭頂樓加蓋建物，自107年9月28日起即
11 屬無法律上原因而受利益，致所有權人及事實上處分權人即
12 原告受有損害，又因使用收益之利益性質上不能返還，自應
13 償還相當於租金之不當得利。系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物
14 位於臺北市大安區，生活機能及交通均便利，商家林立，坐
15 落於俗稱之東區商圈中，衡酌坐落土地之位置、周遭環境、
16 繁榮程度等情狀，認應以內政部不動產交易實價之不動產租
17 賃價格計算本件之不當得利金額為適當，參照敦化南路一段
18 177巷31至60號住家房屋租賃金額（每坪1,329元），系爭
19 4樓房屋及頂樓加蓋建物共76.08坪（ $127.75 + 127.75 = 251.5$
20 $.5$ 平方公尺， $251.5 \times 0.3025 = 76.07875$ 坪），自107年9
21 月28日至同年10月31日，系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物已遭
22 被告使用逾一個月，爰依民法第179條前段規定，請求被告
23 連帶給付相當於一個月租金之不當得利101,110元（ $1329 \times$
24 $76.08 = 101110$ ），並請求被告自收受起訴狀繕本之當月即
25 107年11月起，至遷讓返還系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之
26 日止，按月連帶返還相當於租金之不當得利101,110元。

27 (四)被告辯稱系爭不動產買賣契約係通謀虛偽意思表示，惟原告
28 已陳報支付買賣價金之相關證明，並陳明原告係與吳裕誠、
29 紀淑貞共同出資購買系爭1樓、2樓、4樓及頂樓加蓋建物
30 與坐落基地，且約定由紀淑貞代表與周敏雄簽訂不動產買賣
31 契約，亦說明雖不動產買賣契約書約定以辦理貸款方式支付

買賣價金，嗣後因被告陳文芬就系爭建物聲請假扣押，導致周敏雄面臨債務不履行，故周敏雄與原告、吳裕誠及紀淑貞約定變更為不辦理貸款而給付買賣價金，系爭不動產買賣並非通謀虛偽意思表示。被告復辯稱原告並未取得系爭頂樓加蓋建物之事實上處分權云云，惟系爭頂樓加蓋建物雖無從辦理所有權移轉登記，然周敏雄仍得以移轉事實上處分權方式售予原告，而事實上處分權之讓與，除讓與合意外，亦應移轉占有，再依民法第946條第2項準用同法第761條第3項，占有之移轉得以指示交付之方式移轉，周敏雄將系爭4樓房屋及系爭頂樓加蓋建物無償提供被告居住，則被告為直接占有人，周敏雄為間接占有人，依最高法院92年度台上字第324號及臺灣板橋地方法院95年度簡上字第190號判決意旨，周敏雄得以指示交付方式將其對系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之間接占有移轉予原告（原告與吳裕誠、紀淑貞三人合資購買系爭建物，並以原證4協議書約定系爭頂樓加蓋建物屬原告所有），業經辦理相關土地、稅籍移轉登記在案，故原告為系爭頂樓加蓋建物事實上處分權人暨間接占有人，自得行使民法第962條前段之占有物返還請求權。又周敏雄於74年11月7日以買賣而取得系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物，對照76年與107年之空照圖，系爭頂樓加蓋建物之外觀、範圍、大小皆未改變，可知76年系爭頂樓加蓋建物之增建狀況與107年出售予原告、吳裕誠及紀淑貞時之增建狀況一致。周敏雄有留存關於修繕系爭頂樓加蓋建物之相關資料，包含契約、估價單及工程保固書等。被告所提文件係以周敏雄之名義與恆祥營造有限公司、威品實業有限公司、達銓鋁業有限公司、圓舜工程顧問有限公司簽約，各該契約備註欄中亦載明周敏雄之付款記錄及支票號碼，被告辯稱系爭頂樓加蓋建物係由被告周士惟、鄭文佩出資整建云云，顯非事實。縱認被告曾為系爭頂樓加蓋建物支付相關裝潢費用（假設語），此等施作項目皆是將材料添加、施作於已存在之不動產之上，依民法第811條規定，係屬動產附合於不動產，應由不

動產所有人取得動產所有權，被告無法因曾為系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物支付裝潢費用而取得不動產所有權。又兩造自始未簽立任何借貸契約，被告或有與周敏雄達成無償使用系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之合意，然而，依債之相對性，被告與周敏雄之合意僅拘束被告及周敏雄，原告與周敏雄間之買賣契約第17條第26項，僅係說明系爭建物使用狀況及買方放棄點交權利，並無買方須繼續周敏雄與第三人之契約等相關文字，本件既無借貸契約之債務承擔情事，法律亦無如買賣不破租賃之規定，原告不受周敏雄與被告之債權契約所拘束。縱認被告與周敏雄有無償使用借貸關係，使用借貸關係之貸與人本得隨時請求借用人返還借用物，原告縱使承受該使用借貸關係，仍得隨時終止請求返還借用物或依民法第767條行使所有物返還請求權。周敏雄於他案調解程序時對被告周士惟及訴外人周士淵出具之聲明書，其內文稱：「再來就是敦化南路36號1、2、4樓，我已委託仲介出售，希望周士惟不要妨害，也請他準備搬家」、「更何況你們住的房子也是我買的」，足證系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物確係由周敏雄所購買，周敏雄已告知出售系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之事，要求搬家，周敏雄已行使返還請求權。

(五)聲明為：

- 1.被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○巷○○號4樓房屋及頂樓加蓋建物遷讓返還予原告。
- 2.被告應連帶給付原告101,110元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 3.被告應連帶給付自107年11月起至返還第一項所示不動產之日止，按月於每月10日給付原告101,110元。
- 4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

- (一)系爭買賣契約係周敏雄與紀淑貞或原告等人以通謀而為虛偽意思表示，應屬無效，原告依無效之買賣關係取得系爭36號

4 樓房屋所有權登記，亦應屬無效。周敏雄為被告陳文芬之配偶、被告周士惟之父親及被告鄭文佩之公公，被告居住於系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物內多年，惟周敏雄近年與妻兒疏遠，甚至有訴訟糾紛，其為避免遭被告陳淑芬請求夫妻剩餘財產分配（業經法院裁定改用分別財產制），有諸多脫產行為，而有將財產藏匿於他人名下之意欲及前例。一般中古屋之交易常態，買方在購屋前應會看屋瞭解屋況，被告居住於內，原告並未看屋，且系爭買賣契約記載「現有賣方（周敏雄）家屬無償居住使用，且交屋時無法辦理點交」、「簽約時賣方家屬正常居住中」、「無法進行簽約前查看屋況及交屋點交情事」、「本買賣標的現有承租方」，可見原告及紀淑貞明知系爭4樓房屋有人使用、1樓及2樓有出租他人，而配合周敏雄以不看屋、不點交方式交易，顯然另有隱情。且被告陳文芬前為請求夫妻剩餘財產分配而聲請假扣押，曾查封系爭買賣標的物，此為紀淑貞及原告所知悉，依一般經驗法則，真正欲取得房屋使用權能之買方，顯不可能去承受正在發生之糾紛，只是讓賣方得利，輕鬆將財產變現，故從上述異常情況，實可合理推論紀淑貞與周敏雄簽訂之買賣契約，應係為幫助周敏雄而虛偽成立。紀淑貞簽定系爭買賣契約後，又無端將系爭4樓房屋登記予原告名下，原告自己與周敏雄簽訂買賣契約即可，有何必要由紀淑貞簽署契約後再登記予原告。且紀淑貞與原告嗣後分別寄發予被告之存證信函及律師函，均稱自己向訴外人購買系爭4樓房屋，並均稱自己是「所有權人」，可見兩人行徑一致，應係一同合作幫助周敏雄，分別擔任簽約人及登記名義人，以便原告出面進行驅趕被告之訴訟時，得以塑造與賣方周敏雄並無接觸之假象。系爭買賣契約所載之買賣價款總金額為1億5900萬元，但交款記錄僅有5243萬元，縱加上代償買賣標的物原有抵押貸款最高限額2400萬元，亦僅7643萬元，尚不足買賣價金之一半，且系爭買賣契約勾選「交屋款需辦理金融機構貸款」，惟買賣標的物於107年9月19日辦理移轉登記時，卻無

01 新貸款之抵押權設定登記記載，可見上述未支付所有價金之
02 事應為真實，甚或是原告等人之資金即源自於周敏雄，故無
03 庸向銀行貸款。系爭4樓房屋之買賣關係顯係通謀虛偽而成
04 立，依民法第87條規定自屬無效，原告基於無效之法律關係
05 所為之所有權移轉登記，自應無效，其依民法第767條規定
06 請求被告遷讓房屋，應無理由。

07 (二)縱使系爭買賣契約有效，惟原告已繼受周敏雄與被告間使用
08 借貸關係，被告有權占有系爭4樓房屋。系爭4樓房屋為周
09 敏雄提供被告周士惟、鄭文佩婚後居住及奉養被告陳文芬終
10 老而無償借貸與被告三人，周敏雄並未終止與被告間之使用
11 借貸關係，依使用借貸之目的，被告仍未使用完畢，周敏雄
12 不得請求返還。周敏雄雖稱已有委託房屋仲介告知，然原告
13 與其委託之房屋仲介張聖晟及邱偉誠，實際上未曾告知被告
14 系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物已出售，亦未要求被告搬遷，
15 且無取得被告表示配合搬遷之承諾。依系爭買賣契約第17條
16 第26項所載，周敏雄於簽約時仍未向被告終止使用借貸契約
17 ，紀淑貞亦在知悉此事之情況下仍願意承購，並同意不點交
18 、不取得系爭房屋及頂樓加蓋建物之占有，可見買賣雙方原
19 合意之標的即附有使用借貸契約。故周敏雄於移轉系爭4樓
20 房屋時，因原告明知被告居住於系爭4樓房屋並與周敏雄間
21 存有使用借貸關係，應足認有繼受周敏雄與被告間使用借貸
22 之意思，是使用借貸關係現存於被告與原告間，依前述使用
23 目的，迄今被告仍未使用完畢，原告亦未終止使用借貸關係
24 ，被告即非無權占有。

25 (三)原告並未取得系爭頂樓加蓋建物之事實上處分權，不得請求
26 被告返還系爭頂樓加蓋建物。系爭頂樓加蓋建物係未辦保存
27 登記之建築物，屬違章建築，原告應無法自周敏雄處取得所
28 有權，自無對被告行使民法第767條請求權之餘地。又原告
29 並未舉證紀淑貞及前手周敏雄擁有系爭頂樓加蓋建物之事實
30 上處分權，周敏雄未與原告點交，未交付占有，系爭頂樓加
31 蓋建物仍為被告占有使用，原告並無受領交付而取得事實上

處分權，未對系爭頂樓加蓋建物有何權利存在，而得主張受
被告之侵害，當不構成侵權行為，無從依民法第184條第
1項規定請求返還。又民法第962條占有物返還請求權，應
以請求人為占有人之前提始得主張。原告從未舉證證明其有
自周敏雄受讓對於被告之返還請求權，且系爭買賣契約約定
「本成交物件4樓及頂樓加蓋之增建物現有賣方家屬無償居
住使用中，且交屋時無法辦理點交等相關事宜…」，雙方並
未提及移轉返還請求權，可知周敏雄未將返還請求權移轉予
原告使其取得間接占有，仍須要原告自行與被告溝通，原告
尚未取得事實上處分權，亦無占有，自不得主張占有物返還
請求權。又被告周士惟、鄭文佩為系爭頂樓加蓋建物之事實
上處分權人，於95年出資裝修系爭4樓房屋時，即一併重新
改建系爭頂樓加蓋建物，並委託周敏雄之表妹陳瑞貞統籌規
劃系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之改建工程，包含協助裝修
設計及尋覓適合廠商，因系爭4樓房屋為周敏雄所有，當時
陳瑞貞要被告周士惟尊重父親，故部分合約即由周敏雄出名
與施工廠商締結，相關工程款亦透過周敏雄支付，惟實際上
委請陳瑞貞設計規劃至與各承包廠商洽詢、議價及監督工程
施工，皆係由被告周士惟、鄭文佩所為，陳瑞貞之報酬亦係
由被告周士惟及鄭文佩支付，且被告周士惟與周敏雄尚有其
他資金往來，實際上亦有給付周敏雄高於代墊款項之金錢，
故系爭頂樓加蓋建物之改建費用實際上乃係被告周士惟、鄭
文佩所負擔。況被告於95年間就系爭頂樓加蓋建物拆除重建
，只留下鐵皮屋頂及一些承重棚架，剩下部分已非建物，幾
乎是拆除重新重建，不能僅因空照圖之屋頂最外層鐵皮並無
變動，即認建物無重建。被告周士惟、鄭文佩出資興建系爭
頂樓加蓋建物，共有系爭頂樓加蓋建物之事實上處分權，自
屬有權占有，被告陳文芬係基於被告周士惟、鄭文佩之同意
居住於系爭頂樓加蓋建物，亦屬有權占有。周敏雄並無事實
上處分權存在，原告無法自周敏雄處取得之事實上處分權，
即不得依民法第184條、第179條規定主張權利。

01 (四)原告計算相當租金不當得利之數額，已超過土地及其建築物
02 申報總價年息百分之十，應無可採，且僅能以系爭頂樓加蓋
03 建物使用之面積89平方公尺（建物主體含滴水部分）及系爭
04 4樓房屋之面積125.75平方公尺，共214.75平方公尺計算，
05 其他空地部分及系爭4樓房屋至頂樓之樓梯間部分不應計入
06 。系爭房屋為鋼筋混凝土造5層建物，依「臺北市地價調查
07 用建築改良物標準單價表」及「臺北市地價調查用建築改良
08 物耐用年數及每年折舊率表」所示，建物每平方公尺單價平
09 均為24,450元【（單價上限28,800+單價下限20,100）÷2=
10 24,450】，每年折舊率為1.5%，面積共計214.75平方公尺，
11 於63年6月6日辦理所有權第一次登記，建築經歷年數應以
12 當年度最末日即107年12月31日為基準，共45.57年，則估
13 定之價額為1,661,564.24元【 $24,450 \times \{1 - (1.5\% \times 45.57)\}$
14 $\times 214.75 = 1,661,564.24$ 】。另系爭房屋所坐落土地
15 面積為213平方公尺，土地申報地價為每平方公尺116,800元
16 ，權利範圍4分之1，申報總價額為6,219,600元（ $116,800$
17 $\times 213 \times 1/4 = 6,219,600$ ），全年度申報總價額為7,881,164
18 .24元（ $6,219,600 + 1,661,564.24 = 7,881,164.24$ ）。又參
19 以被告使用系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之目的僅供己居住
20 使用，未設電梯出入，頂樓加蓋建物亦屬違章建築，雖位於
21 臺北市○○區○○○段，距捷運忠孝敦化站尚近，然以現今
22 臺北市東區空屋率高，房價有逐漸下跌之趨勢，且附近同屬
23 4層樓公寓之1樓店面，每坪每月租金僅882元，遑論系爭
24 房屋為近50年老舊公寓，又是4樓及頂樓違建，租金單價應
25 更少，故被告所受相當租金之利益按年應以土地申報地價及
26 臺北市地政機關估定價額之5%核算為適當，則每月使用系爭
27 4樓房屋及頂樓加蓋建物之相當於租金不當得利之上限應為
28 32,838元（ $7,881,164.24 \times 5\% \div 12 = 32,838.18$ ）。原告主
29 張之不當得利數額101,110元並不可採。

30 (五)聲明為：原告之訴駁回。

31 三、兩造不爭執之事項：

- 01 (一)周敏雄與被告陳文芬係夫妻，被告周士惟係周敏雄之子，被
02 告鄭文佩係被告周士惟之配偶，亦即周敏雄之媳婦。
- 03 (二)建物門牌臺北市○○○路○段○○○巷○○號（1樓及2樓，即
04 臺北市○○區○○段○○段0000○號）、臺北市○○○路○
05 段○○○巷○○號4樓（即臺北市○○區○○段○○段0000○號
06 ）係同棟公寓之不同樓層，均坐落於臺北市○○區○○段○
07 ○段000地號土地。上開36號房地及36號4樓房地，原均為
08 周敏雄所有（就1329建號之權利範圍係全部，就1331建號之
09 權利範圍係全部，就321地號之權利範圍共計4分之3）。
- 10 (三)周敏雄有與紀淑貞於107年7月30日簽立不動產買賣契約書
11 ，約定之買賣標的物為系爭36號房地及36號4樓房地，契約
12 書內容詳如原證1（108年度北簡字第2257號卷第27至43頁
13 ），其內所載之登記名義人吳裕誠及駱佳（原告）係夫妻。
14 系爭36號房地於107年9月19日以買賣為原因辦竣所有權移
15 轉登記予紀淑貞、吳裕誠（權利範圍各2分之1）。系爭36
16 號4樓房地於107年9月19日以買賣為原因辦竣所有權移轉
17 登記予原告（權利範圍全部）。
- 18 (四)被告陳文芬前以周敏雄為相對人，向本院家事庭聲請取得10
19 7年度家全字第39號民事裁定（假扣押裁定），並持前述裁
20 定，於107年8月17日向本院執行處聲請假扣押強制執行，
21 經本院執行處於107年8月17日函囑大安地政事務所就系爭
22 36號房地及36號4樓房地辦理查封登記。周敏雄於107年9
23 月13日提供8000萬元擔保提存，聲請撤銷假扣押，本院執行
24 處於107年9月13日函囑塗銷查封登記。
- 25 (五)系爭36號4樓係頂樓房屋，其上（屋頂平臺）尚有未辦保存
26 登記之增建物（即系爭頂樓加蓋建物）。
- 27 (六)被告三人於周敏雄與紀淑貞簽立不動產買賣契約書之前，即
28 因周敏雄之配偶、兒子、媳婦之身分居住於系爭36號4樓房
29 地及系爭頂樓加蓋建物中，且目前均仍居住於系爭36號4樓
30 房地及系爭頂樓加蓋建物中，原告無法居住使用系爭36號4
31 樓房地及系爭頂樓加蓋建物。

01 (七)系爭頂樓加蓋建物曾於95、96年間進行整修。

02 (八)上開各節經本院協助兩造於言詞辯論期日整理為不爭執事項
03 (本院卷二第404至406頁)，兩造嗣後亦無表示不同意之
04 意見，且經原告提出紀淑貞與周敏雄間之不動產買賣契約書
05 、紀淑貞與原告簽立之協議書、系爭4樓建物之建物所有權
06 狀及坐落土地之土地所有權狀為證(108年度北簡字第2257
07 號卷第27至53頁)，且有臺北市大安地政事務所(下稱大安
08 地政所)108年4月16日北市大地籍字第1087005818號函暨
09 所附1329、1331建號建物登記謄本、異動索引及321地號土
10 地登記謄本、107年大安字第182520號登記申請案(即周敏
11 雄與原告間以買賣為由辦理所有權移轉登記案)全卷影本(本
12 院卷一第19至70頁)、臺北市稅捐稽徵處大安分處108年
13 4月23日北市稽大安甲字第1085403953號函所附系爭4樓(含
14 增建部分)之房屋稅籍證明書、周敏雄與原告申辦移轉之契
15 稅申報書(本院卷一第71至75頁)在卷可稽；另經本院會
16 同兩造當事人及訴訟代理人於108年9月17日至現場勘驗，
17 有勘驗筆錄及所攝照片存卷可憑(本院卷二第81至101頁)
18 ；此外，復經本院調取本院家事庭107年度家全字第39號假
19 扣押事件卷宗查閱完畢。均足堪為本院得心證之基礎。

20 四、兩造爭執要旨(本院卷二第406頁)：

21 (一)紀淑貞與周敏雄間簽立之不動產買賣契約及後續辦理之所有
22 權移轉登記，是否係通謀虛偽意思表示而應屬無效？

23 (二)系爭頂樓加蓋建物之事實上處分權人是否為周敏雄？抑或係
24 被告於95、96年間拆除重建而取得事實上處分權？

25 (三)被告主張基於使用借貸關係，對於系爭36號4樓房地係有權
26 占有使用，且因係系爭頂樓加蓋建物事實上處分權人，有權
27 占有使用，故拒絕遷讓返還系爭36號4樓房地及系爭頂樓加
28 蓋建物予原告，有無理由？

29 (四)原告請求被告遷讓返還系爭36號4樓房地及頂樓加蓋建物，
30 並連帶給付相當於租金之不當得利，有無理由？

31 五、得心證之理由：

01 (一).被告未舉證證明系爭買賣契約及物權移轉行為係通謀為虛偽
02 意思表示，所辯不可採：

03 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
04 效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽意思
05 表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，
06 故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表
07 示相與為非真意之合意，始為相當（最高法院62年台上字第
08 316號裁判意旨參照）。又第三人主張表意人與相對人通謀
09 而為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要件
10 ，且屬變態之事實，為免第三人無端或任意挑戰當事人間已
11 存在之法律關係，應由第三人負舉證責任（最高法院48年台
12 上字第29號裁判意旨、101年度台上字第1453號判決意旨參
13 照）。被告主張紀淑貞與周敏雄間簽立之不動產買賣契約及
14 後續辦理之所有權移轉登記，係通謀虛偽意思表示而無效，
15 此乃有利於被告之事實，參酌上開說明，應由被告提出積極
16 證據以實其說，而非要求系爭法律關係之雙方或受移轉登記
17 之原告舉證證明非屬通謀虛偽意思表示。然而，被告就前揭
18 質疑從未提出任何舉證，且表明並無證據提出（本院卷二第
19 139頁），則被告空言質疑紀淑貞與周敏雄間系爭買賣契約
20 係通謀虛偽意思表示而無效云云，自無可採。

21 2.查系爭買賣契約於後附之交款記錄中，載有各分期款之金額
22 及繳交日，「履保專戶收訖簽章」欄有「安信」之履約保證
23 收款章（108年度北簡字第2257號卷第40頁），原告尚提出
24 歷次付款之票據正反面影本、國內匯款申請書、匯款委託書
25 等件影本為證（本院卷一第135至149頁）；本院函請安信
26 建築經理股份有限公司（下稱安信公司）提供系爭履約保證
27 帳戶之收支明細，亦經安信公司於108年8月20日以108安
28 信字第140號函檢附履約保證專戶資金交易及利息結算總表
29 、結案單等資料（本院卷一第423至431頁），足資顯示確
30 實有付款予周敏雄及支付仲介服務費用之事實。被告就前述
31 資料，雖質疑其中有協議動用款（107年9月26日、3400萬

元及3000萬元），疑似未支付予周敏雄云云，此經原告陳稱因周敏雄自身資金調度需求，曾於107年9月26日商請買方同意先動用履約保證專戶中之6400萬元等情，並提出紀淑貞與周敏雄簽立之履保協議書影本為證（本院卷二第7頁），參酌證人周敏雄到庭具結證述之內容（詳參下述），更足認定原告主張買賣契約為真實等情均有所本，被告憑空臆測、空言質疑系爭買賣契約係通謀虛偽意思表示而無效云云，要無可採。

3.系爭買賣契約中已於「買方暨登記人聲明書」明文約定，將上開1331建號權利範圍全部及321地號權利範圍4分之1登記予原告，另將上開1329建號權利範圍全部及321地號權利範圍4分之2登記予吳裕誠及紀淑貞取得各半，於系爭買賣契約第21條亦有約明指定登記之對象（108年度北簡字第2257號卷第42、35頁），而原告與吳裕誠係夫妻（本院卷一第37頁原告之國民身分證影本參照），二人與紀淑貞間內部達成共識，推由紀淑貞擔任買方與周敏雄簽立系爭不動產買賣契約，並於契約書中約明登記於何人名下，此與私法自治、契約自由原則毫無相悖，且於繳納相關稅費時亦具簡化程序（買方人數眾多，需分計數額，相形複雜）之作用。是以，系爭買賣契約業已成立、生效，賣方周敏雄亦已依系爭買賣契約之約定辦理所有權移轉登記、稅籍移轉登記完竣，被告抗辯紀淑貞與周敏雄間系爭買賣契約係通謀虛偽意思表示而無效，所為移轉登記亦無效云云，並未提出任何積極證據以實其說，其等僅就原告之舉證加以挑剔、質疑，並未就自己應負舉證責任之事由積極舉證，此等抗辯自無可採。

(二).系爭頂樓加蓋建物之原事實上處分權人應為周敏雄，被告抗辯係頂樓加蓋建物之事實上處分權人云云，並不可採：

1.按不動產所有權之移轉，不以交付該不動產為其效力發生要件，不動產之買受人雖未受交付，而依物權法之規定，出賣人移轉所有權於買受人之法律行為已生效力者，自不能因買受人尚未交付即謂其所有權未曾取得（最高法院59年台上字

第1534號裁判要旨參照)。另依系爭買賣契約第26條約定：「雙方確已知悉，本成交物件四樓及頂樓加蓋之增建物現有賣方家屬無償居住使用中，且交屋時無法辦理點交等相關事宜，然買方自願放棄撥款前之查看屋況及點交權利並仍願承購，日後悉由買方自行與現使用人協商處理搬遷騰空等相關事宜，且不得以四樓未查看屋況及無法點交為由，向賣方、信義房屋仲介股份有限公司、信義地政士聯合事務所及其所屬雇員為任何法律上之主張或請求。」依其中所載「日後悉由買方自行與現使用人協商處理搬遷騰空等相關事宜」，並對照周敏雄於本院具結之證言，足堪顯示周敏雄係已將其就系爭4樓及頂樓加蓋建物對於被告之返還請求權讓與於買受人。依民法第946條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，亦即移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指示交付，均生移轉占有之效力，是以，周敏雄以對於被告之返還請求權讓與於買受人，所為指示交付，應生移轉占有之效力。準此，原告確為系爭4樓房地之所有權人，被告以原告尚未取得真實占有，質疑原告不得行使民法第767條之物上請求權云云，自無可採。

2. 原告主張周敏雄係系爭頂樓加蓋建物之事實上處分權人，於出售系爭號4樓房地時亦一併出售系爭頂樓加蓋建物等情，並提出證人周敏雄之證言為憑（詳後述），而系爭買賣契約（私契），確有載明買賣標的包含「頂樓加蓋之增建物」，而4樓房地申辦所有權移轉登記之書面文件（公契），亦載有「增建部分一併移轉」等字（本院卷一第35頁）。查系爭集合住宅之原始起造人為盧吳牽，有原告所提且被告不爭執真正之臺北市府工務局建築物使用執照（(62)使字第759號）存根影本可參（本院卷一第195頁），系爭1329、1331建號人工登記簿影本中，亦顯示於63年6月6日辦理第一次登記後，原登記所有權人為盧吳牽，於74年11月7日以買賣為原因辦竣所有權移轉登記予周敏雄，此有大安地政所108年9月10日北市大地籍字第1087014055號函所附人工登記簿

01 影本、異動索引存卷可查（本院卷二第9至63頁）。

02 3.周敏雄到庭具結證稱：頂樓加蓋部分是伊加蓋，70餘年間伊
03 向前手（盧根旺，其配偶是盧吳牽）同時買到4樓及頂樓加
04 蓋之所有權，伊買到後，有就頂樓加蓋部分拆掉重建，作為
05 辦公室使用，1、2樓作住家。伊嗣後搬走，將1、2樓出
06 租予廖姓人士。95年興建時，係伊出錢，牆用原來的牆，再
07 增建一部分，援用之前的鐵皮屋頂，有重新做天花板。卷內
08 公證書所附談話內容，是伊當時談話內容，伊有簽名。伊曾
09 委請湯瑞科律師打電話給被告（請被告搬遷），湯律師有到
10 臺北與被告協調。房屋本來就是伊的名字，伊本來就可以賣
11 ，伊只是借他們住等語，且當庭提出周宅修繕工程承攬契約
12 、修繕分類帳4頁、付款簽收簿、支票存根等原本（本院卷
13 二第118至123頁），嗣後並具狀提出上開資料之影本到院
14 （本院卷二第199至396頁），前揭資料中，顯示95、96年
15 間就系爭4樓及頂樓加蓋建物進行整修、重新裝潢等事宜，
16 諸多合約均以周敏雄為契約當事人，周敏雄並保留為數眾多
17 之契約文件、付款文件原本。系爭頂樓加蓋建物之屋頂外觀
18 ，由68年至73年、75年、94年、96年之空照圖比對觀之，於
19 73年前之屋頂外觀與75年後之屋頂外觀有顯著差異，而94年
20 之屋頂外觀與96年之屋頂外觀並無明顯區別，有原告提出之
21 臺北市歷史圖資展示系統航測影像在卷可參（本院卷一第41
22 3至421頁），核與證人周敏雄所稱其於購入後曾拆除頂樓
23 原增建物，重新興建頂樓增建物，且95年間修繕係援用原有
24 之鐵皮屋頂等情，互核相符。

25 4.本院於108年9月17日會同兩造當事人及訴訟代理人至現場
26 勘驗結果：目視該棟公寓大廈為4層樓，另有頂樓增建，1
27 樓及2樓經營店面，1樓牆外有貼「森石眼鏡、森石驗光」
28 ，該公寓通往2樓以上之樓梯間與1樓店面之出入口是分開
29 的。從1樓樓梯間至頂樓增建，可沿公共樓梯間抵達，在3
30 樓通往4樓（接近4樓）處設有鐵門（勘驗時並未上鎖），
31 4樓通往5樓之樓梯間，鋪有木片地板，頂樓增建內部均鋪

01 設木質地板，有諸多家具，顯示正在居住使用中，房屋本體
02 與屋外圍牆之間有一些屋外空間；頂樓增建範圍，從樓梯間
03 門口進入後，往右側看有落地門，往左側看是白色牆面，與
04 房屋本體相連之雨遮均為金屬棚架等情，有勘驗筆錄及現場
05 拍攝之照片在卷可佐（本院卷二第83至95頁），另囑請大安
06 地政所就系爭頂樓增建範圍進行測繪（房屋本體測量至屋簷
07 滴水範圍），業經該所於108年11月5日以北市大地測字第
08 1087016767號函檢送土地複丈果圖到院（本院卷二第421至
09 423頁），足資顯示建物主體部分（含滴水範圍）面積為89
10 平方公尺、屋外空地面積為8平方公尺（詳如附圖）。被告
11 並在場表示不否認於95年間裝修時，有保留柱子及牆面（指
12 上述白色牆面），並援用原來之鐵皮屋頂等情。是以，系爭
13 頂樓加蓋建物與系爭4樓房屋彼此各有獨立供出入之門戶（
14 頂樓加蓋建物如同系爭公寓5樓般），具有使用上、構造上
15 之獨立性，並非系爭4樓房屋之附屬建物，且95、96年間之
16 整修並非將原增建物全部拆除（並非將原有之牆、柱、屋頂
17 全面拆除），而係將舊有之落地門、窗換新，並重做天花板
18 。前述整修方式，顯然並非將原有之增建物全部拆除、使其
19 滅失，而係繼續援用原增建物之實心牆、柱及鐵皮屋頂，是
20 以於上開航測影像顯示94年、96年之圖片比對結果並無明顯
21 變化。周敏雄既為頂樓增建物之原始出資建築人，於70餘年
22 間拆除重建後取得頂樓增建物之事實上處分權，且於95、96
23 年間就裝修事宜為諸多工程合約之當事人，並持有諸多契約
24 原本及付款憑證，裝修範圍又僅係進行部分整修、並非全面
25 性拆除後再重建，客觀上足資顯示系爭頂樓加蓋建物之同一
26 性於95、96年裝修前後並無改變，縱認被告周士惟、鄭文佩
27 持有部分之估價單、請款單、整修圖、365,000元匯款單、
28 窗簾等工程保固書影本（本院卷一第283至317頁），惟周
29 敏雄持有之證物原本（含契約、帳簿、付款憑證）數量遠逾
30 被告所提上開文件數量，斯時係就系爭4樓房屋及頂樓加蓋
31 建物一併進行重新裝潢、整修事宜，以契約文件觀之總金額

01 高達數百萬元，並參酌上述整修方式，實無從認定被告所稱
02 自行出資拆除原增建物並重新興建系爭頂樓加蓋建物等情可
03 信。是以，被告抗辯係重建後系爭頂樓加蓋建物之原始出資
04 建築人而為具事實上處分權人，周敏雄已喪失事實上處分權
05 云云，自無可採。

06 (二).被告抗辯因使用借貸之法律關係而有權占有，並無理由：

07 1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
08 於無償使用後返還其物之契約。民法第464條定有明文。又
09 借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者
10 ，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，
11 可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。此
12 為民法第470條第1項前段明文規定。是以，使用目的完畢
13 ，使用借貸關係即告消滅。被告雖抗辯其等與周敏雄就系爭
14 4樓房地及頂樓加蓋建物具有使用借貸關係，且依使用借貸
15 目的，仍未使用完畢，周敏雄不得請求返還，且周敏雄與其
16 等使用借貸關係已移轉至原告與被告間，原告既未合法終止
17 使用借貸關係，其等本於使用借貸關係，自屬有權占有云云
18 。原告雖不否認周敏雄與被告曾有使用借貸之關係，惟否認
19 有使用借貸契約承擔之關係存在，並主張原告已向周敏雄購
20 買取得系爭4樓房地之所有權及頂樓加蓋建物之事實上處分
21 權，被告對原告而言均係無權占有人，訴請被告遷讓返還等
22 情。衡諸被告與原告間並無任何親誼關係，系爭4樓房地及
23 頂樓加蓋建物之買受價金為3000萬元（系爭買賣契約第22條
24 參照），原告實無動機或理由同意承受前手之無償使用借貸
25 關係，且周敏雄已將其就系爭4樓及頂樓加蓋建物對於被告
26 之返還請求權讓與於買受人（探求真意，上開約款僅係表達
27 周敏雄將其對於被告之返還請求權讓與買受人，並非在表達
28 買方同意承擔賣方之使用借貸關係），業經說明如上述，自
29 應探究周敏雄與被告間之使用借貸關係是否繼續存在，或已
30 消滅。

31 2.被告陳文芬前於107年7月31日具狀聲請對周敏雄之財產假

01 扣押（本院卷一第471頁分案索引卡參照），本院家事庭以
02 107年度家全字第39號准為假扣押之裁定，該裁定即提及「
03 聲請意旨略以：……相對人（周敏雄）近期突然委託仲介出
04 售其資產中最有價值之房地，顯有惡意脫產之嫌……」，且
05 被告陳文芬於107年8月17日以該裁定具狀聲請假扣押強制
06 執行，於聲請狀中仍表達上開內容，並提及「聲請人陳文芬
07 將對相對人主張改用分別財產制及夫妻剩餘財產分配請求權
08 」，聲請查封系爭36號房地、系爭36號4樓房地，經本院執
09 行處以107年度司執全字第615號事件受理，於107年8月
10 20日就上開不動產辦竣假扣押查封登記等情，此經本院查調
11 107年度司執全字第615號假扣押執行事件卷宗而得知。對
12 照周敏雄與紀淑貞之不動產買賣契約書係於107年7月30日
13 簽立等情，顯然可知被告陳文芬於107年7月31日遞狀聲請
14 准予假扣押裁定時，係知悉周敏雄已委託仲介出售系爭36號
15 1樓、2樓、4樓房地之事實。而證人周敏雄於到庭作證時
16 ，曾提出晨星法律事務所蘇信誠律師代被告陳文芬於107年
17 7月12日寄送予周敏雄之律師函，提及「日前本人發現丈夫
18 竟委託仲介要賣敦化南路的1、2、4樓房屋，有在網路上
19 刊登，也有仲介上門拜訪」，要求周敏雄停止出售敦化南路
20 系爭房地等情（本院卷二第163至165頁），而被告三人係
21 同住在系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物，如其中一人得知系爭
22 住居處所將遭出售，衡情亦會向其餘之人提及、討論，更足
23 顯示被告應係早已知悉周敏雄對外釋放欲出售系爭36號1、
24 2、4樓房地之訊息及確有委託仲介積極辦理之事實。

25 3. 被告雖抗辯周敏雄與被告就系爭4樓房地（含頂樓加蓋建物
26 ）有使用借貸關係，渠等分別係周敏雄之配偶、兒子、媳婦
27 ，經周敏雄同意而無償居住使用系爭4樓房地（含頂樓加蓋
28 建物）等情。然而，被告於答辯狀自述「周敏雄與妻兒疏遠
29 ，甚至有訴訟糾紛」（108年度北簡字第2257號卷第228頁
30 ）；本院107年度家調裁字第91號聲請宣告分別財產制事件
31 之裁定，載有被告陳文芬提出前述聲請時，表達「陳文芬與

01 周敏雄結婚數十年，之前共同居住在臺北市○○區○○○路
02 ○段○○○巷○○號，但周敏雄自97年間，搬至臺北市○○區○
03 ○街○○號，後來再搬至臺北市○○區○○○路○段○○號8樓
04 ，沒有共同生活已經超過十年……」等情（本院卷二第74至
05 76頁）。而周敏雄前於107年1月30日已具狀主張有多筆不
06 動產借名登記於兒子周士惟、周士淵名下，向臺灣屏東地方
07 法院（下稱屏東地院）聲請與被告周士惟及訴外人周士淵進
08 行調解，此經本院調取屏東地院107年度調字第44號所有權
09 移轉登記事件卷宗而得知。上揭事證足資顯示周敏雄與被告
10 之間早有嫌隙，多年來並無共同生活，縱使周敏雄以往基於
11 與被告之間配偶、父子及公媳關係，而同意被告住居於系爭
12 4樓房屋（含頂樓加蓋建物），惟因夫妻情斷、親情淡薄，
13 相互疏遠後，以往基於夫妻、親情關係照顧被告而允與無償
14 使用之使用借貸目的，應已消滅，參酌被告三人之財力狀況
15 均甚為良好，顯無因窘困欠缺資力而不能另覓住處，或尚需
16 受周敏雄照顧提供不動產住居之情形（被告之107年度稅務
17 電子閘門財產所得調件明細表附於本院不公開卷宗；被告陳
18 文芬之利息所得顯示應有相當數額之儲蓄存款；被告周士惟
19 年薪豐厚且有多筆租賃所得；被告鄭文佩亦有高額利息所得
20 、財產交易所得），則周敏雄對屬於自己所有之財產，不願
21 再提供被告居住使用繼續使用借貸關係，欲加以出售處分，
22 自無悖於常情。被告陳文芬於具狀聲請假扣押執行時，亦有
23 表達將要對周敏雄進行「夫妻剩餘財產分配請求」，且對周
24 敏雄之財產予以假扣押，二人之間嗣後亦確實有108年度婚
25 字第91號、108年度重家財訴字第6號家事事件繫屬本院家
26 事庭（本院卷一第469頁分案索引卡參照），參酌周敏雄與
27 被告周士惟之間在屏東、臺北亦另有請求不動產所有權移轉
28 登記之訴訟（屏東地院107年度重訴字第112號、本院108
29 年度重訴字第321號，本院卷二第173頁、第185頁），益
30 徵周敏雄與被告間因情分不再而上開使用借貸目的已不存在
31 、基於前述目的之使用借貸關係業已消滅之客觀事實。

01 4. 證人即信義房屋仲介人員張聖晟具結證稱：伊有接受周敏雄
02 委託，幫他找尋買方，行銷系爭物件。信義房屋是直營模式
03 ，店與店間會互相合作，同事邱偉誠介紹買方，因而成交。
04 伊有接觸過一位自稱是周敏雄媳婦的人，伊有告知她，我們
05 目前接受周敏雄的委託，正在行銷1、2、4樓及頂樓加蓋
06 。係在系爭房屋1樓遇到此人，她有留周敏雄的兒子周士惟
07 的電話給伊，伊有打電話給周士惟，應該是107年7月20日
08 及107年8月12日有打電話給周士惟，並有向他提及這房子
09 已賣掉了（本院卷二第123至129頁），且當庭提出其行動
10 電話內所留「中華電話公司通話明細清單」照片，其內顯示
11 有於7月20日、8月12日之通話紀錄，並提出表示有於上開
12 日期以電話通知之文件為憑（本院卷二第147頁）。而證人
13 即信義房屋仲介人員邱偉誠具結證稱：伊是買方仲介。買方
14 紀淑貞及吳裕誠是伊的老客戶。本件交易只有帶看1、2樓
15 ，一般有承租方或使用中的，不方便看屋的話，就是看竣工
16 圖及格局圖，周敏雄有提供4樓及頂樓當時裝潢的平面圖，
17 也有調取空照圖。張聖晟在7月下旬有打電話給周士惟，提
18 到房子已經賣掉，原定交屋日是8月份，有詢問是要租還是
19 要遷出，我們請他們搬遷，若他願付租金，買方可以跟他談
20 租金。周敏雄說他不想跟他太太撕破臉，請我們交屋時自己
21 過去點交，我們認為這沒什麼問題，所以說服買方不點交等
22 語（本院卷二第130至136頁）。核對二位證人上開證言，
23 亦可顯示被告經由仲介人員告知，確已得知周敏雄不願提供
24 系爭不動產予被告無償居住，且將系爭不動產售讓予他人之
25 訊息。

26 5. 基上說明，周敏雄與被告之間，就系爭4樓房地及頂樓加蓋
27 建物以往雖有使用借貸關係，然周敏雄基於情分照顧被告而
28 出借系爭不動產之使用借貸目的應已消滅，使用借貸關係亦
29 已消滅。周敏雄本得自行請求被告遷讓返還，惟周敏雄係將
30 其對於被告之返還請求權，讓與買受人，以指示交付方式，
31 交付買賣標的物。被告對於原告，自無從主張有何使用借貸

關係存在，被告亦無提出其他合法之法律權源，則原告主張被告係無權占有人，自屬有理，被告辯稱係有權占有、使用借貸關係仍然存在云云，並無可採。

(四).關於原告請求返還房屋：

- 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。另按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物。民法第962條第1項前段亦定有明文。另按民法第184條第1項前段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既存法律體系，應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣法、習慣、法理及判例。受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利。再按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號裁判意旨參照）。
- 2.關於系爭4樓房屋，係有保存登記之建物，業經原告登記為所有權人，則原告以所有人身分，主張被告係無權占有人，依民法第767條第1項前段規定，請求被告應遷讓返還系爭4樓房屋，係屬有據。關於系爭頂樓加蓋建物，乃未辦保存登記之違章建築，具有使用上、構造上之獨立性，為獨立之物，原告主張已取得系爭頂樓加蓋建物之事實上處分權，因

事實上處分權仍屬民法第184條第1項前段所稱之權利，且原告已取得事實上處分權，卻因被告之占用行為，而無法自行占有使用，揆諸上開說明，原告得援引民法第179條前段規定請求被告返還。本件原告就訴之聲明第一項所列民法第184條第1項前段、第213條第1項、第761條第3項、第946條請求權基礎，雖非適切，惟民事訴訟所謂不干涉主義（廣義的辯論主義）係指當事人所未聲明之利益，不得歸之於當事人，所未提出之事實及證據，亦不得斟酌之（參民事訴訟法第388條），至於適用法律，係法官之職責，不受當事人所主張法律見解之拘束。因此，辯論主義之範圍僅為判決基礎之事實及其所憑之證據，而不及於法律之適用（最高法院99年度台上字第1422號判決意旨參照）；且法院就當事人主張之原因事實，依調查證據之結果確定事實後，即應依職權判斷當事人請求所得適用之法律依據，不受當事人所主張法律見解之拘束（最高法院104年度台上字第1423號判決意旨參照）。原告既已提出事實及證據，說明已因系爭買賣關係而取得頂樓加蓋建物之事實上處分權，占有利益本應歸屬原告享有，然因被告無權占有使用中，致原告受有無法自行占有使用之損害，揆諸上開說明，原告得依民法第179條前段規定，請求被告就系爭頂樓加蓋建物返還占有予原告。原告就聲明第一項雖未援引民法第179條規定為請求權基礎，惟於聲明第二項及第三項係援引前開規定，亦已表彰原告就頂樓加蓋建物遭被告無權占用已主張關於不當得利之事實及證據。本院依上開調查證據之結果確定原告主張之事實可採，並依職權適用民法第179條前段規定，而為原告勝訴之判決。原告援引上開其餘規定，而為選擇合併之訴，本院就原告聲明第一項之請求既已為原告勝訴之判決，自無庸再就上開其餘之請求權基礎予以論述。

(五). 關於原告請求返還相當於租金之不當得利：

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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

179 條定有明文。又無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參照），於無權占用他人之房屋時，亦應為相同解釋。

2. 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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。此租金計算之規定，向為司法實務據為計算損害賠償額之標準。而當事人間約定之租金倘超過此限制，其超過部分無請求權，且上開限制，係指房屋租金之最高限額而言，非謂所有房屋租金均照申報價額年息百分之10計算（最高法院43年台上字第392號、46年台上字第855號、59年台上字第793號裁判意旨參照）。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。準此，占有人無權占有他人之房屋自用，其可能獲得相當於租金之客觀利益，應以土地法第97條第1項所定土地及其建築物申報總價之年息百分之10為上限，並應斟酌其基地位置、工商業繁榮程度及占用人利用房屋之經濟價值、所受利益等項以為決定。

3. 原告主張被告無權占用系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物，受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，以占用房屋坪數計算，每月應以101,110元計算等情，並提出內政部實價登錄不動產租賃查詢明細資料為據（108年度北簡字第2257號卷第55頁，租金行情為每坪以1,329元計），被告則抗辯前述行情超出土地法上開規定上限，系爭4樓房屋及頂樓加蓋建物之總面積應計為214.75平方公尺，以被告所提

01 計算方式，系爭房地申報總價應計為 7,881,164 元，應僅以
02 申報總價年息百分之 5 核算方為適當，故每月應以 32,838 元
03 計算等情。查周敏雄與紀淑貞簽立之系爭買賣契約，係約定
04 於 108 年 9 月 28 日為最後交屋日，原告主張於前述日期後，
05 被告無正當權源，仍持續無權占用系爭 4 樓房屋及頂樓加蓋
06 建物，致原告受有無法使用之損害，依社會通常觀念，被告
07 可獲得相當於租金之利益，原告自得請求被告返還不當得利
08 。本院審酌系爭 4 樓房屋及頂樓加蓋建物曾由宏大不動產估
09 價師聯合事務所進行估價，估定之金額為 7,243,688 元，此
10 有原告所提不動產估價報告書存卷可憑（108 年度北簡字第
11 2257 號卷第 165 至 214 頁），且未逾被告自述之上開金額，
12 應可作為本件相當於租金不當得利數額之計算基礎。又系爭
13 4 樓房屋及頂樓加蓋建物，位處臺北市○○區○○○段，距
14 捷運忠孝敦化站尚近，交通便利，附近商店林立，生活機能
15 甚佳，此經本院至現場勘驗查知，是以上開估定金額以年息
16 百分之 10 核算每月租金行情，應屬合理。準此，於被告占用
17 期間，每月所受相當於租金之不當得利，應計為 60,364 元（
18 $0000000 \times 10\% \div 12 \div 60364$ ，小數點以下四捨五入）。

19 4. 原告於聲明第二項，請求被告返還 107 年 10 月占用期間相當
20 於租金之不當得利，依上開說明，應認被告應給付 60,364 元
21 ，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即 107 年 12 月 15 日（起訴
22 狀繕本於 107 年 12 月 6 日寄存於被告住所地址所屬警察機關
23 ，被告於 107 年 12 月 14 日即出具委任狀予律師為訴訟代理人
24 ，應認 107 年 12 月 14 日已發生送達效力，參 108 年度北簡字
25 第 2257 號卷第 75 至 79 頁送達證書、第 89 頁民事委任狀）起至
26 清償日止，按民法第 203 條所定法定利率即週年百分之 5 計
27 算之遲延利息，為有理由，逾此範圍則無理由。原告於聲明
28 第三項，請求被告應自 107 年 11 月起至返還系爭 4 樓房屋及
29 頂樓加蓋建物之日止，按月於每月 10 日給付 60,364 元，為有
30 理由，逾此範圍則無理由。又原告雖請求被告就上開相當於
31 租金之不當得利負連帶返還責任，然而，連帶債務應以法律

有規定或契約有約定為限，此參民法第277條規定可知。有關於不動產遭無權占用，得請求返還相當於租金之不當得利，於無權占有人有數人時，法無明文規定應負連帶返還責任，亦無契約可據，是以，原告請求被告應就上開不當得利負連帶給付之責，自無可採。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，主張其已為系爭4樓房屋之所有權人，被告為無權占有人，請求被告遷讓返還系爭4樓房屋，係有理由；另依民法第179條前段規定，請求被告遷讓返還系爭頂樓加蓋建物，亦有理由，均應予准許。原告另依民法第179條前段規定，主張被告應給付相當於租金之不當得利，於其請求被告應給付60,364元，及自107年12月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，以及應自107年11月起至返還上開不動產之日止，按月於每月10日給付60,364元，為有理由，應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。

七、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。該條項所稱之「以一訴附帶請求」，凡是附帶請求與主位請求間有主從、依附或牽連關係者，即有該條項規定之適用。本件訴訟標的價額前經本院以108年度北簡字第2257號裁定核定為7,243,688元確定，有裁定及送達證書存卷可憑（108年度北簡字第2257號卷第215至219頁、第257至263頁）。本院酌量原告以聲明第一項所提主位請求係獲勝訴判決，以聲明第二、三項所提附帶請求係獲一部勝訴、一部敗訴判決（此等附帶請求並未一併計入訴訟標的價額，此參前述裁定即足得知），爰依民事訴訟法第79條規定，就本件訴訟費用命均由被告負擔。

八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，均合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；本院併依職權，酌定相當之擔保金額，宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。至於原告敗訴部分，假執行之聲請已失所

01 依附，應併予駁回。

02 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘訴訟資料
03 經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。
04 被告雖聲請列陳瑞貞為證人到庭作證，欲證明系爭頂樓加蓋
05 建物係由被告周士惟及鄭文佩出資重建云云，然而，本院認
06 卷內此部分事證已屬明確，陳瑞貞縱能證明被告周士惟及鄭
07 文佩曾出面交涉裝修期間相關事宜，惟顯然無從就頂樓加蓋
08 建物裝修所需資金來源予以釐清，且上開裝修行為，尚非就
09 原增建建物全部拆除、使原建物滅失，再重建為如今之建物
10 業經說明如上，是以，本院認並無調查該證人之必要，附
11 此敘明。

12 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。訴訟
13 費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 109 年 1 月 6 日
15 民事第四庭 法官 張婷妮

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 109 年 1 月 6 日
20 書記官 鄭以忻