

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

109年度苗簡字第763號

原告 高瑞雲
訴訟代理人 劉邦繡律師
被告 四維清潔有限公司
法定代理人 何程洋
訴訟代理人 黃敬唐律師
複代理人 劉尹惠律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼苗栗縣○○市○○○路○○號1樓之房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國109年10月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一、二項得假執行；但被告如以新臺幣446,421元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、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。本件原告起訴時，原就如主文第2項給付併請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣於訴訟進行中表示不為前開利息之請求（見卷第133頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。
- 二、原告主張：門牌號碼苗栗縣○○市○○○路○○號房屋（下稱系爭房屋），為原告之父即訴外人高建財購地興建所有，嗣高建財於民國108年7月將系爭房屋贈與原告，已於108年7月23日完成所有權移轉登記。原告受贈系爭房屋之前，因高建財與被告之前法定代理人彭鳳梅熟識，又係被告公司之股東（由高建財借用高建保之名義登記為股東），高建財乃

01 將系爭房屋1樓出租予被告作為辦公室使用，約定每月租金
02 新臺幣（下同）3萬元，而成立不定期租賃關係（下稱系爭
03 租賃關係）。詎被告自108年7月起拒不給付租金，經高建
04 財及原告委由律師分別於109年3月20日、109年6月10日
05 發函催告被告給付積欠之租金，被告均置之不理，高建財遂
06 再委由律師於109年9月8日發函通知被告系爭租賃關係於
07 109年9月30日終止。系爭租賃關係依民法第425條第2項
08 規定，並無買賣不破租賃原則之適用，故原告不繼受高建財
09 與被告間不定期租賃關係之出租人地位，且系爭租賃關係業
10 經高建財合法終止，被告自109年10月1日起已無權繼續占
11 用系爭房屋之1樓，爰依民法第767條第1項前段規定，請
12 求被告將系爭房屋1樓遷讓返還予原告。又被告繼續占用前
13 開房屋，受有相當於租金之不當得利，原告得依民法第179
14 條規定，請求被告自109年10月1日起至遷讓返還日止，按
15 月給付相當於租金之不當得利3萬元等語。並聲明：如主文
16 第1、2項所示；暨願供擔保請准宣告假執行。

17 三、被告則以：被告於94年5月22日與訴外人鄭蘭秋合資購買坐
18 落苗栗縣○○市○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），當
19 時因原告父親高建財深受被告前法定代理人彭鳳梅之信任，
20 負責掌管被告公司之財務會計事務，保管公司大小章及相關
21 帳冊，被告遂委由高建財出面與地主簽訂買賣契約並辦理給
22 付價金事宜，並於同年6月17日將系爭土地借名登記在高建
23 財名下。後於101年間，被告在系爭土地上出資興建系爭房
24 屋，亦委由高建財出面簽立承攬契約並辦理相關工程款匯款
25 事宜，待系爭房屋於102年3月8日完工後，復借用高建財
26 之名義辦理建物第一次保存登記。而高建財明知系爭房地之
27 實際所有權人為被告，且被告業已終止前揭借名登記關係，
28 高建財本應將系爭房地返還回復登記予被告。然高建財為脫
29 免返還系爭房地之義務，竟將系爭房地以贈與為原因移轉登
30 記予原告。是被告占有使用系爭房屋，係基於真正所有權人
31 之地位，並非無權占有，原告請求被告遷讓返還系爭房屋暨

01 給付相當於租金之不當得利，並無理由等語為辯。並聲明：
02 原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔
03 保請准宣告免為假執行。

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告主張系爭房屋興建完成後，原登記為其父高建財所有，
06 嗣於108年7月23日移轉登記予原告，系爭房屋1樓係由被
07 告占有作為辦公室使用等情，為被告所不爭執，並有系爭房
08 屋建物登記謄本在卷可稽（見卷第23頁），堪信為真實。

09 (二)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
10 法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，乃登
11 記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對
12 其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之
13 情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三
14 人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法院108年度台
15 上字第2154號判決參照）。又不動產借名登記契約為借名人
16 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
17 約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權
18 利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於
19 第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動
20 產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為
21 善意或惡意而有異（最高法院106年度台上字第304號、10
22 7年度台上字第139號判決參照）。查系爭房屋興建完成後
23 ，高建財既登記為所有權人，依上開說明，高建財將系爭房
24 屋贈與移轉登記予原告，屬有權處分，原告自得因高建財之
25 有權處分行為而取得系爭房屋之所有權，並得以其所有權登
26 記對抗直接前手外之其他任何人。至被告辯稱其與高建財就
27 系爭房屋為借名登記關係，其始為真正所有權人云云，縱令
28 屬實，被告亦僅得依其與高建財間借名登記（債權）契約之
29 約定，對抗高建財主張為系爭房屋實際所有權人，惟效力不
30 及於第三人。而所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得
31 請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。本件被告

既不得以其與高建財間有借名登記關係一事對抗原告，其復未舉證證明自109年10月1日起，就系爭房屋1樓對原告有何其他權利可資主張，應認被告屬無權占有。從而，原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭房屋1樓，自屬有據。

(二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段亦有明文。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。本件被告無權占用系爭房屋1樓，既如前述，自足使原告受有損害，則原告依民法第179條前段規定，請求被告自109年10月1日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，尚無不合。又被告係將系爭房屋1樓作為其公司之辦公室，藉以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，應返還之利益即相當於房屋租金不受土地法第97條規定之限制（最高法院108年度台上字第753號、102年度台上字第912號判決參照）。本院審酌系爭房屋之其他樓層，前經高建財將每層分隔為數間另出租他人，其中2樓F室每月租金8,000元（見卷第191頁），3樓C室每月租金6,000元（見卷第185頁），3樓F室每月租金7,500元（見卷第197頁）、4樓A室、B室、C室、D室每月租金各6,000元（見卷第199、195、171、179頁），4樓F室每月租金7,000元至7,500元（見卷第173、189頁），5樓B室、E室每月租金各6,000元（見卷第181、175頁），5樓F室每月租金7,500元（見卷第193頁），6樓C室每月租金5,500元（見卷第177頁），6樓F室每月租金7,000元（見卷第183、187頁），有原告所提之租賃契約書在卷可參。足見系爭房屋之每月租金行情，應可達每層樓3萬元以上（以每層樓分隔為6間、每間租金5,500元至8,000元計算）。從而，原告主張被告應給付相當於租金之不當得利數額，應以每月3萬元計算，自堪憑採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定

，請求被告將系爭房屋1樓遷讓返還予原告，暨自109年10月1日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告3萬元，均為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院之職權發動，無庸為准駁之諭知。另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 4 月 29 日
苗 栗 簡 易 庭 法 官 顏 苾 涵

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。

書記官 楊 慧 萍

中 華 民 國 110 年 4 月 29 日