

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度鳳簡字第607號

原告 洪玉珍
訴訟代理人 張坤明律師
被告 愛光有限公司
兼法定
代理人 廖聰明
被告 洪玉對
前三人共同
訴訟代理人 戴榮聖律師
呂坤宗律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪玉對應將門牌號碼高雄市○○區○○街○○○巷○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告洪玉對應自民國一百零七年九月五日起至遷讓返還房屋止，按月給付原告新台幣壹仟壹佰肆拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告洪玉對負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告洪玉對如以新台幣貳萬柒仟陸佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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。原告原起訴聲明：(一)被告愛光有限公司（下稱愛光公司）、廖聰明、洪玉對應將門牌號碼高雄市○○區○○街○○○巷○號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告愛光公司、廖聰明應連帶給付原告新台幣（下同）63,992元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告愛光公司、廖聰明、洪

玉對應自民國107年9月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1,140元。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴狀繕本送達後，更正聲明為：(一)被告愛光公司、廖聰明、洪玉對應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告愛光公司應給付原告63,992元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被告愛光公司應自107年9月5日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告1,140元。(四)被告洪玉對應自107年9月5日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1,140元。(五)前二項給付，如有任一被告已為給付，他被告於給付範圍內免給付義務。(六)願供擔保，請准為假執行之宣告（卷第71頁、第75頁背面、第95頁）。核其所為係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

二、原告起訴主張：系爭房屋為原告所有，出租予被告愛光公司作為營業場所使用，未定租賃期限及書面租約（下稱系爭租約），約定每年租金13,680元，詎自104年1月1日起被告愛光公司竟未依約給付103年之租金，亦未將系爭房屋返還予原告而繼續占用，合計遲繳租金期間為4年8月4日，積欠租金共63,992元（計算式：《 $13,680 \times 4$ 》+《 $13,680 \times 8/12$ 》+《 $13,680 \div 12 \div 30 \times 4$ 》=63,992）。經原告於107年9月4日寄發存證信函終止系爭租約，請求遷讓返還系爭房屋及給付遲延租金，惟均未置理。又被告廖聰明為被告愛光公司之負責人，與被告洪玉對為配偶關係，渠2人明知原告已與被告愛光公司終止系爭租約，並無任何權源得以占有系爭房屋，仍將私人家用物品及電腦設備閒置在系爭房屋內而拒不遷讓返還。準此爰依系爭租約及民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條等規定，聲明求為判決：(一)被告愛光公司、廖聰明、洪玉對應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告愛光公司應給付原告63,992元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被告愛光公司應自107年9月5日起至遷讓返

還系爭房屋止，按月給付原告1,140元。(四)被告洪玉對應自107年9月5日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1,140元。(五)前二項給付，如有任一被告已為給付，他被告於給付範圍內免給付義務。(六)願供擔保，請准為假執行之宣告。

三、被告則以：系爭房屋係被告洪玉對與原告之母親借用原告名義登記，於66年間原告母親同意被告洪玉對居住使用，且要求負擔房屋稅、地價稅，原告從未就系爭房屋主張權利，亦未曾收租，故系爭房屋應屬原告及被告洪玉對母親之遺產，被告洪玉對係基於使用借貸之關係占有使用系爭房屋，並非無權占有。另被告愛光公司與原告間並無系爭租約，占有之初即為無償使用，且被告愛光公司及廖聰明早已於105年遷出系爭房屋至高雄市○○區○○路○○○號，並未占有使用該屋，故原告請求被告遷讓返還系爭房屋，被告愛光公司及廖聰明應給付遲繳租金，被告愛光公司、洪玉對應至遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告1,140元云云，為無理由。為此聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告等語。

四、得心證之理由：

(一)、關於請求遷讓返還系爭房屋部分：

①、原告主張系爭房屋及所坐落之高雄市○○區○○○段○○○段0000000號土地登記為其名義所有，現由被告洪玉對占有使用中，原告於107年9月4日發送存證信函通知被告愛光公司終止系爭租約等情，此有建物所有權狀影本、存證信函、系爭房屋內部照片、系爭房屋及土地登記謄本（見卷第12頁、第18頁至第23頁、第32頁、第133頁）可資佐憑，且為兩造所不爭執，堪信為真。又被告洪玉對曾主張系爭房屋為其母洪黃埤出資購買，借名登記在原告名下，洪黃埤於82年間死亡後，借名登記之委任關係消滅，系爭房屋應由全體繼承人共同共有，故依繼承、民法第179條第767條後段等規定，請求原告移轉登記為全體繼承人共同共有，惟經法院判

01 決駁回其訴及上訴而確定，復經調取本院106年度訴字第
02 828號及台灣高等法院高雄分院107年度上易字第98號所有
03 權移轉登記事件卷宗核閱屬實。故被告抗辯系爭房屋係被告
04 洪玉對與原告之母親洪黃埤借用原告名義登記云云，自無所
05 據。

06 ②、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張被告洪玉對無
08 權占有使用系爭房屋，而請求遷讓返還，故被告洪玉對自應
09 就占有系爭房屋有正當權源存在之事實，負舉證之責（最高
10 法院88年度台上字第1164號民事裁判意旨參照）。準此，固
11 據被告洪玉對陳稱：系爭房屋登記在原告名下，於66年我剛
12 結婚時我媽媽叫我搬到系爭房屋就近照顧，我媽媽於82年或
13 83年過世時原告沒有請求我遷讓房屋等語（見卷第76頁），
14 足認被告洪玉對係受其母指示占有使用系爭房屋，並非基於
15 與原告間之使用借貸關係。且參諸原告於62年間即取得系爭
16 房屋及坐落土地之所有權（見卷第32頁、第132頁），已於
17 洪黃埤指示被告洪玉對前往系爭房屋居住之前，被告洪玉對
18 在無法證明其母係經由原告授權代理同意使用系爭房屋前，
19 自難僅憑係無所有權或使用收益者之洪黃埤指示及原告未向
20 其請求返還乙節，而認係基於與原告間使用借貸關係占有使
21 用系爭房屋，並非無權占有。故被告洪玉對所辯，尚屬無據
22 。

23 ③、至於原告主張被告愛光公司及廖聰明為系爭建物之現占有人
24 乙節，固提出系爭房屋內之照片16張為證，惟細觀其內固有
25 辦公桌椅1座及電腦設備1組，然其內部其他傢俱諸如客廳
26 、臥室、廚房、餐桌椅等物，均與一般家庭自住使用無誤（
27 見卷第20頁至第23頁），上開照片顯示之屋內物品固足認係
28 被告洪玉對占有使用系爭房屋，惟欲佐憑被告愛光公司及廖
29 聰明為現占有人，則尚難謂足。參諸被告愛光公司自103年
30 12月2日起至106年12月21日為止均設址在高雄市○○區○
31 ○路○○○號1樓，復有高雄市政府108年3月21日之高市府

經商公字000000000000號函檢送之公司變更登記表可佐（見卷第84頁至第93頁），堪認被告愛光公司及廖聰明辯稱：早已於105年遷至高雄市○○區○○路○○○號，現在並未占有使用系爭房屋之詞，尚非子虛，自難認渠等為系爭建物之現占有人。

④、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。被告洪玉對未與原告成立任何可使用收益系爭房屋之契約，是原告主張與被告洪玉對間現在並無租賃或使用借貸關係，其非系爭房屋之用益物權人，屬無權占有，故依前揭規定請求被告洪玉對返還系爭房屋等語，應屬可採。至於原告主張被告愛光公司及被告廖聰明亦為系爭房屋之現占有人云云，則無所憑，難認為真。

(二)、原告請求被告愛光公司給付自103年1月1日起至107年9月4日終止系爭租約前積欠之租金共63,992元，固提出財政部高雄國稅局101年至103年度對原告之個人綜合所得稅核定通知書為憑（見卷第14頁至第16頁），形式上固足認定原告於前揭年度自被告愛光公司獲有租金所得，據以核計個人綜合所得稅。惟實質上渠等間是否具有民法上租賃關係，則未見原告提出諸如租賃契約、給付證明或其他相關證據為憑，且經本院闡明斯旨後仍未提出（見卷第70頁）。參以納稅者權利保護法第7條第2項及第3項明定，認定課徵租稅之構成要件事實，應以實質經濟事實關係及所生實質經濟利益之歸屬為依據；如納稅者基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，以非常規交易規避租稅構成要件之該當時，稅捐機關仍得根據與實質上經濟利益相當之法律形式，成立租稅上請求權觀之。準此而言，原告所提出之綜合所得稅核定通知書載明其受領被告愛光公司之租賃所得，仍屬形式認定，尚不具有實質之證明力。故原告主張與被告成立租賃關係，約定每年租金13,680元，自104年1月1日起

01 被告愛光公司未依約給付103年之租金，亦未將系爭房屋返
02 還予原告而繼續占用，合計遲繳租金期間為4年8月4日，
03 積欠租金共63,992元云云，自屬無據。

04 (三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條定有明文。次按無權占有他人之不動產，
06 可能獲得相當於租金之利益，並致所有權人受有相當於租金
07 之損害，為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號
08 判例意旨參照。被告洪玉對無權占有系爭房屋，屬無法律上
09 權源，且顯已獲得相當於租金之利益，並致原告受有相當於
10 租金之損害，依上開說明，原告自得請求其返還占有期間之
11 不當得利。次按土地法第97條所謂土地及其建築物之總價額
12 ，土地價額依法定地價，建築物價額依該管地政機關估定之
13 價額，土地法第97條、土地法施行法第25條分別定有明文。
14 本院審酌系爭建物之評定現值為27,600元，而其坐落土地於
15 107年1月之申報地價為每平方公尺8,160元，有107年房
16 屋稅繳款書及土地登記第一類謄本在卷可參（見卷第13頁、
17 第133頁）。考諸系爭房屋屋齡40餘年，已近通常房屋合理
18 使用50年之期限，且位處巷弄內，係供自住使用，復有前揭
19 屋內照片可佐，故本院綜合上情，認原告主張以法定地價10
20 %作為相當於租金之不當得利數額計算之比率，尚屬過高，
21 應以法定地價5%計算較為妥適。故系爭房屋自107年9月5
22 日起占用期間相當於租金之不當得利應為每月為1,985元（
23 計算式：《27,600+8,160×55平方公尺》×0.05÷12=
24 1,985），故原告僅請求每月為1,140元計算，自屬有據。

25 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項所有物返還請求權
26 及民法第179條之不當得利請求權，請求被告洪玉對將系爭
27 房屋騰空遷讓返還；及請求被告洪玉對自107年9月5日起
28 至返還系爭房屋止，按月給付相當於租金之不當得利1,140
29 元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應
30 予駁回。

31 六、本判決主文第1項係依民事訴訟法第427條第2項第1款，

訴訟適用簡易程序所為被告洪玉對敗訴之判決，爰依同法第389第1項第3款規定，依職權宣告假執行。被告洪玉對陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至於原告其餘假執行之聲請，則失所附麗，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

八、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；經核原告之請求一部有理由、一部無理由，本院審酌原告起訴請求之金額與其經駁回部分金額之比例及利害關係，認訴訟費用由被告洪玉對負擔十分之三，其餘訴訟費用由原告負擔為適當，爰確定訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

九、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第436條第2項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 4 日
鳳山簡易庭 法 官 李代昌

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）。

中 華 民 國 108 年 6 月 5 日
書 記 官 陳秋燕