

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度訴字第987號

原告 陳雅雯
訴訟代理人 莊美玲律師
被告 謝志賢
訴訟代理人 張瑋漢律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地上之同段三四一八建號即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○號之建物騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一〇七年六月十二日起至騰空遷讓返還前項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣叁佰陸拾貳萬壹仟貳佰捌拾叁元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國107年6月5日經拍賣程序取得訴外人王建文所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上同段3418建號即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○號建物（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）所有權，同年月12日辦理所有權移轉登記完竣。被告雖曾為系爭房地所有權人，惟自伊取得系爭房地所有權後已無合法使用權源，迭經伊要求遷離，均置之不理，伊自得本於所有權人之地位，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。又被告於伊取得系爭房地所有權後繼續占用即屬無法律上之原因而受利益，致伊受有損害，依土地法第97條第1項規定計算結果，系爭房地每月租金上限為新臺幣（下同）33,480元，伊僅請求以每月30,000元計算相當於租金之不當得利或損害賠償。為此，爰依民法第767條第1

01 項、第179條、第184條等規定提起本訴，就不當得利及侵權
02 行為請求擇一為有利之判決等語。並聲明：(一)被告應將系爭
03 房屋騰空遷讓並返還原告。(二)被告應自107年6月12日起至騰
04 空遷讓返還之日止，按月給付原告30,000元。(三)第1項聲明
05 願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：伊因繼承取得系爭房地所有權，詎受訴外人林信
07 宏詐騙，佯稱要以系爭房地向銀行辦理抵押貸款，實際上卻
08 夾帶系爭房地過戶文件予伊簽名，而擅將系爭房地移轉登記
09 至王建文名下，伊與王建文並不認識，亦未與之洽談過系爭
10 房地買賣事宜，實無買賣系爭房地之合意，買賣契約及物權
11 移轉契約均不成立，不生物權移轉之效力。又伊另案訴請王
12 建文塗銷系爭房地所有權移轉登記，嗣於106年11月28日成
13 立訴訟上和解，王建文亦承認與伊並無買賣關係，同意塗銷
14 系爭房地所有權登記，回復為伊所有，是系爭房地雖經債權
15 人聲請強制執行，惟伊始為系爭房地真正所有權人，該拍賣
16 行為應屬無效，原告承受屬伊所有之系爭房地亦屬無效，伊
17 得對原告提起回復所有權之訴，請求原告返還。另伊於發現
18 受詐騙後，即於105年11月18日對包括原告在內之相關人等
19 提出詐欺取財、偽造文書等刑事告訴，原告嗣於強制執行程
20 序中聲明承受系爭房地，顯已知悉系爭房地為伊所有而遭詐
21 騙移轉過戶一情，並非善意第三人，不得依善意取得之規定
22 取得系爭房地所有權，自無權要求真正所有權人即伊遷讓返
23 還系爭房屋。退步言之，縱認拍賣有效且原告取得系爭房地
24 所有權，每月租金應以3,758元計算為當，原告請求每月30,
25 000元，亦屬過高等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
26 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
27 執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)系爭房地原為被告所有，於104年5月21日以買賣為原因移轉
30 所有權登記至王建文名下。

31 (二)王建文以系爭房地先後於105年4月20日、同年6月20日各設

01 定設定擔保債權總金額600萬元、240萬元之第二、三順位普
02 通抵押權予原告，原告並委由其員工即訴外人邱威標先後於
03 105年4月22日匯款4,356,000元、105年6月21日匯款179萬元
04 至王建文設於上海商業儲蓄銀行台南分行（下稱上海銀行台
05 南分行）帳號0000000000000000號之帳戶。

06 (三)原告以本院105年度司拍字第669號拍賣抵押物確定裁定對系
07 爭房地聲請強制執行，經本院以106年度司執字第18994號拍
08 賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，於106
09 年10月25日由原告以最低拍賣價額24,320,000元承受，並於
10 107年5月31日繳清買賣價金18,067,505元，同年6月1日核發
11 不動產權利移轉證明書（原告於同年5月5日領取），並於同
12 年月12日辦理所有權移轉登記完竣。

13 (四)被告對王建文提起塗銷系爭房地所有權移轉登記之訴，由本
14 院106年度重訴字第74號受理（下稱系爭塗銷所有權移轉登
15 記事件），嗣於106年11月28日成立訴訟上和解，王建文同
16 意塗銷系爭房地於104年5月21日以買賣為原因所為之所有權
17 移轉登記，回復為被告所有。

18 (五)被告於106年8月11日以其為系爭房地真正所有權人，對原告
19 、王建文提起第三人異議之訴，經本院以107年度重訴字第4
20 8號判決駁回其訴（現由臺灣高等法院高雄分院以108年度重
21 上字第9號事件審理中）。

22 (六)被告以系爭房地抵押貸款及移轉所有權登記均係受詐欺為由
23 ，向臺灣橋頭地方檢察署（下稱橋頭地檢署）對原告、林信
24 宏、王建文及辦理系爭房地抵押貸款及過戶等事宜之訴外人
25 即抵押權人詹顯福、地政士謝政橋、地政士助理員程玉娟、
26 上海銀行台南分行專員謝獻德、原告所經營之當舖員工邱威
27 標等人提出共同詐欺取財、偽造文書等刑事告訴，經橋頭地
28 檢署偵查後，以106年度偵字第6546號、107年度調偵字第55
29 5號就詐欺取財部分為不起訴處分確定（下稱系爭詐欺刑事
30 案件）；另以被告與王建文就系爭房地並無買賣之真意，亦
31 未實際交付價金，認被告與林信宏、王建文共同涉犯刑法第

01 214條使公務員登載不實罪提起公訴（現由本院刑事庭以108
02 年度審易字第222號案件審理中）。

03 四、本件爭點：

04 (一)原告是否為系爭房地所有權人？倘是，被告就系爭房地有無
05 合法占有使用權源？原告請求被告遷讓返還系爭房屋，有無
06 理由？

07 (二)原告請求被告給付占用系爭房地所獲相當於租金之不當得利
08 ，有無理由？倘有理由，數額若干？

09 五、本院之判斷：

10 (一)原告是否為系爭房地所有權人？倘是，被告就系爭房地有無
11 合法占有使用權源？原告請求被告遷讓返還系爭房屋，有無
12 理由？

13 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；
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
15 段、中段定有明文。本件原告主張其以拍賣為原因取得系爭
16 房地所有權，業據提出本院不動產權利移轉證書、系爭房地
17 登記第一類謄本、異動索引等件為證（本院107年度審訴字
18 第666號卷《下稱審訴卷》第22至31、64至83頁），並經本
19 院調閱系爭執行事件卷宗核閱屬實，堪信為真。

20 2.被告固以其係受林信宏、王建文等人共同詐欺而無出賣及移
21 轉系爭房地所有權予王建文之意思表示，並以王建文係無權
22 處分及原告並未善意取得系爭房地所有權等語為辯。惟查：

23 (1)被告於系爭詐欺刑事案件偵查中陳稱：104年4月27日不動產
24 買賣契約書立契約書人乙方，連同住址、身分證字號都是伊
25 簽署，印鑑證明上其圓形印章是伊親自辦理，土地登記申請
26 書上之印鑑章就是伊去申請印鑑證明之同一顆印章；林信宏
27 有帶伊去程玉娟事務所簽上海銀行房貸資料，伊是在他們指
28 示之聲請貸款文件的空白處簽名，若有買賣契約或是過戶文
29 件，簽名是伊簽的；林信宏通知伊帶身分證去楠梓地政辦理
30 實價登錄，伊去櫃臺說要辦理實價登錄，就交給櫃臺人員身
31 分證件，之後就去電腦登錄，辦理實價登錄，不動產買賣成

01 交案件實際資訊申報書上的印章是林信宏帶來給伊，伊自己
02 蓋的；兩次向邱威標借款，伊都有去等語（橋頭地檢署106
03 年度偵字第6546號卷《下稱106偵6546卷》一第208頁；卷二
04 第304、476、477、519頁）。稽之系爭房地以買賣為原因移
05 轉登記至王建文名下前，王建文與被告簽立日期為104年4月
06 27日之不動產買賣契約書，並出具予上海銀行台南分行申辦
07 貸款，又被告於104年5月25日檢附簽章申報書，以申報代理
08 人身分經核對身分作業程序，至高雄市政府地政局楠梓地政
09 事務所（下稱楠梓地政事務所）臨櫃辦理表單登錄紙本送件
10 ，完成不動產實價申報登錄，亦有上海銀行台南分行106年5
11 月16日上台南字第1060000032號函暨檢附之貸款資料及不動
12 產買賣契約書影本、楠梓地政事務所107年4月20日高市地楠
13 價字第10770350600號函暨所檢附有被告簽章之土地登記申
14 請書、有被告簽章之土地所有權買賣移轉契約書、有被告及
15 謝政橋蓋章之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，及楠梓
16 地政事務所107年10月18日高市地楠價字第10770926500號函
17 各1份附卷可憑（106偵6546卷一第61頁；卷二第493至507頁
18 背面、615頁）。足見系爭房地以買賣為原因辦理過戶及貸
19 款時，被告所簽立之不動產買賣契約書、土地登記申請書、
20 土地所有權買賣移轉契約書，均足使被告知悉系爭房地將以
21 買賣為原因辦理所有權移轉登記至王建文名下，而過戶完成
22 後，復以申報代理人身分至楠梓地政事務所辦理實價登錄，
23 觀諸不動產買賣成交案件實際資訊申報書之抬頭已載明有「
24 不動產買賣成交」等字樣，需登錄之欄位包括交易標的、標
25 的資訊、價格資訊、交易標的清冊，細項欄位包括建物門牌
26 、交易筆棟數、建物現況格局、房地交易總價（填載為29,0
27 00,000元）、交易日期等，被告親自填寫此等欄位並送件，
28 實難認被告至此仍不知系爭房地係以不實之買賣為原因移轉
29 登記至王建文名下，始能向上海銀行台南分行貸得款項，復
30 於105年4月及同年6月間，因王建文仍登記為系爭房地所有
31 權人，故向原告經營之永全當舖借款時，王建文方會應邱威

01 標要求在本票上共同與被告簽名以擔保借款。如被告確不知
02 系爭房地以買賣為原因移轉登記至王建文名下情事，至遲在
03 地政事務所親自辦理實價登錄時應即可發現上情，然被告當
04 時未提出質疑，又在時隔約1年後即105年4月、同年6月間，
05 再與林信宏、王建文向原告借得款項兩次，實難認被告確係
06 受林信宏、王建文、程玉娟、謝政橋、謝獻德、邱威標及原
07 告等人共同施用詐術而將系爭房地移轉登記至王建文名下用
08 以向上海銀行台南分行借貸款項，約1年後又設定第二、三
09 順位普通抵押權予原告擔保借款，被告以林信宏嗣後未能按
10 時給付紅利及清償貸款，致被告同遭債權人追償，即遽認係
11 受詐欺移轉系爭房地所有權云云，委無足採。

12 (2) 又被告與王建文均不否認就系爭房地無買賣關係，王建文於
13 系爭塗銷所有權移轉登記事件並以其僅係出名登記為系爭房
14 地所有權人俾便辦理貸款等語為辯（本院106年度重訴字第7
15 4號卷第42、70頁），被告雖否認與王建文間有借名登記契
16 約存在，惟被告以系爭房地先於104年4月間向詹顯福辦理抵
17 押借款300萬元並將款項交付林信宏，而自104年6月至105年
18 4月，按月取得林信宏所交付約2至4萬元之獲利，為被告所
19 自承（106債6546卷一第95、159頁），再系爭房地於104年5
20 月21日以買賣為原因移轉所有權登記至王建文名下後，復先
21 後向上海銀行台南分行及原告借貸款項，期能繼續自林信宏
22 獲取投資利益（106債6546卷一第95頁），被告復自承其前
23 曾因學貸遲繳而有信用不良情形，縱有擔保品，仍未必能向
24 銀行貸得款項等語（106債6546卷一第91、159頁），堪認被
25 告為取得貸款以繼續投資林信宏所經營之事業而獲取較優渥
26 之利潤，亦有同意以王建文名義登記為系爭房地所有權人之
27 意思表示，而成立借名登記契約。按借名登記契約為借名人
28 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
29 約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權
30 利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於
31 第三人。出名人既登記為該財產之所有權人，則在借名關係

存續中，其將該財產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有異。本件被告將系爭房地登記在王建文名下，王建文既為系爭房地之出名人，其在借名關係存續中，將系爭房地設定抵押權，嗣因未依約清償而遭債權人聲請拍賣並由原告拍定，即非無權處分，王建文既為有權處分系爭房地之人，縱原告於取得不動產權利移轉證書前已知悉被告與王建文間就系爭房地成立訴訟上和解及系爭刑事詐欺案件等訟爭，亦不影響其係經權利人之處分取得系爭房地所有權，被告辯稱原告並非系爭房地所有權人，並以其仍屬真正權利人而非無權占有云云為辯，自不足採。

3. 縱上，原告為系爭房地所有權人，被告未舉證證明其占有系爭房地有何正當合法權源，自屬無權占有，侵害原告對系爭房地之所有權。從而，原告本於所有權人權能之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，於法自屬有據。

(二) 原告請求被告給付占用系爭房地所獲相當於租金之不當得利，有無理由？倘有理由，數額若干？

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。民法第179條定有明文。又占有他人之物，因影響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於占有人實際從事何用途，則均非所問。又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，致他人受有損害為其條件，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（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。是請求無權占有人返還占有土地所得之利益，應以無權占有人可能獲得相當於租金之數額為計算標準。經查，被告無合法權源占有系爭房地，係屬無法律上原因受有使用系爭房地之利益，致原告受有損害，又依其利益之性質（即占有系爭房地之利益）不能返還，依前揭說

01 明，原告請求被告給付因無權占用系爭房地所受相當於租金
02 之不當得利，自屬有據。

03 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
04 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂法定地價
05 ，係指土地所有人依土地法所申報之地價而言，土地法第14
06 8條、土地法施行法第25條亦有明文，故土地法第101條第1
07 項所謂之法定地價，即指該土地之申報地價而言。又房屋租
08 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
09 置，工商業繁榮之程度，承租人利用房屋之經濟價值及所受
10 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年
11 台上字第3071號判例意旨參照）。查系爭房屋位於高雄市○
12 ○區○○路，屬於城市地方，且以自住或公益出租用課徵房
13 屋稅，自有上開規定之適用。又系爭房屋為鋼筋混凝土造之
14 5層建築物，於84年4月20日建築完成，108年度核課現值為1
15 ,791,700元，系爭土地面積105.12平方公尺，107年度申報
16 地價為每平方公尺25,140元，有系爭房地登記第一類謄本、
17 高雄市稅捐稽徵處房屋稅課稅明細表在卷可憑（審訴卷第24
18 至31、54頁），又系爭房地臨寬度約28公尺之華夏路，鄰近
19 大中交流道、高鐵左營站，交通便利性佳，附近有福山國小
20 、左營國中、公園、生鮮超市及餐廳，生活機能良好，有陳
21 慶龍建築師事務所出具之鑑估報告書附於系爭執行事件卷可
22 參（本院民事執行處106年度司執字第18994號卷《下稱106
23 司執18994卷》第53至75頁），本院審酌系爭房地坐落地點
24 、周圍環境、生活機能，及系爭房屋係供住宅使用等一切情
25 狀，認被原告所得請求於被告遷讓返還前無法使用收益系爭
26 房地所受相當於租金之損害，應以系爭房屋之核課現值及其
27 坐落基地申報地價總價額之年息8%計算為適當。依此計算結
28 果，原告請求被告自其登記為系爭房地所有權人之107年6月
29 12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元
30 {計算式：【(108.12m² × 25,140元) + 1,791,700元】 ×
31 8% ÷ 12 = 30,066元（小數點以下四捨五入），原告僅請求

01 30,000元}，為有理由，應予准許。被告抗辯應以年息1%計
02 算云云，自不足採。

03 六、綜上所述，原告依所有物返還請求權之法律關係，請求被告
04 騰空遷讓返還系爭房屋，及依不當得利之法律關係，請求被告
05 自107年6月12日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月
06 給付原告30,000元，為有理由，應予准許。原告雖另主張依
07 侵權行為之法律關係請求本院擇一有利者為判決，惟本院既
08 已依不當得利之法律關係就原告此部分之請求予以准許，自
09 無庸就其餘請求權再予審究，附此敘明。

10 七、原告就本判決主文第1項聲明願供擔保聲請宣告假執行，被
11 告亦陳明願供擔保免為假執行，經核無不合，爰審酌系爭房
12 屋於106年7月間經陳慶龍建築師勘估鑑定之價值為3,621,28
13 3元（106司執18994卷第56頁），較之系爭房屋108年度核課
14 現值僅1,791,700元，自以經鑑定之價格較符實際價值，爰
15 分別酌定相當擔保金額，予以准許。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 108 年 5 月 31 日
21 民事第三庭 法官 楊捷羽

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 108 年 5 月 31 日
26 書記官 周素秋