

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第594號

原告 華煒資產開發有限公司

法定代理人 鄭仲凱

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

林孟儒律師

被告 汪同伊

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落彰化縣○○市○○段○○○段0000○號即門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷00○00號4樓房屋全部騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國112年6月8日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2,279元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔10分之8，餘由原告負擔。

五、本判決第1項得假執行；如被告以新臺幣137,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項就已到期部分得假執行，但被告如按月以新臺幣2,279元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限；該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴聲明請求坐落彰化縣○○市○○段○○○段0000○號即門牌號碼為彰化縣○○市○○路0段000

01 巷00○00號4樓房屋全部遷讓返還予原告，嗣於訴訟程序進  
02 行中追加聲明：被告應自民國112年6月8日起至遷讓前項房  
03 屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)8,000元，原告追加  
04 聲明部分與原請求請求主要爭點相同，且訴訟資料得相互援  
05 用，屬請求之基礎事實同一情形，與上開規定相符，應予准  
06 許。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列  
08 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：原告係彰化市○○段○○○段0000地號土地(下  
11 稱系爭土地)及其上門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷0  
12 0○00號4樓房屋(下稱系爭房屋)之所有權人。原告前曾將系  
13 爭房屋出租予訴外人陳慶豐，因陳慶豐於租賃期滿不交還系  
14 爭房屋而提起遷讓房屋之訴，經本院以112年度彰簡字第443  
15 號判決陳慶豐應將系爭房屋遷讓返還予原告確定(下稱系爭  
16 執行名義)。原告持系爭執行名義向本院聲請強制執行，於  
17 本院112年司執字第62292號、109年司執字第28572號強制執  
18 行程序(下稱系爭执行程序)中發現被告為現占有人，且於10  
19 0年9月即遷入設籍於系爭房屋所在地，惟兩造並無租賃關  
20 係，被告未經原告同意占有系爭房屋，侵害原告對系爭房屋  
21 之所有權，被告並因此受有相當租金之利益致原告受有損  
22 害，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定提起本訴等  
23 語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原  
24 告。(二)被告應自112年6月8日起至遷讓返還前項房屋之日  
25 止，按月給付原告8,000元。

26 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
27 述。

28 三、得心證之理由

29 (一)原告主張其所有之系爭房屋現為被告占有中等情，有本院執  
30 行命令、土地及建物登記謄本、房屋稅繳款書、戶籍謄本等  
31 在卷可稽(見本院卷第21、23、45、79-83頁)，且經本院職

01 權調取系爭執行卷宗核閱無訛，而被告而已於相當時期受合  
02 法通知仍未到庭，亦未提出書狀爭執，則依民事訴訟法第43  
03 6條第2項、第280條第3項前段、第1項前段之規定，應視同  
04 自認，堪認原告之前開主張為真實。

05 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對  
06 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
07 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權  
08 占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在  
09 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有  
10 權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應  
11 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  
12 台上字第1120號民事判決意旨參照)。本件被告未經原告同  
13 意占用系爭房屋，被告既未證明有何占用系爭房屋之合法權  
14 源，堪認為無權占用，對於原告就系爭房屋之所有權已生妨  
15 害，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭  
16 房屋遷讓返還予原告，應予准許。

17 (三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
18 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可  
19 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61  
20 年台上字第1695號判決要旨參照)。又城市地方房屋之租  
21 金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土  
22 地法第97條第1項定有明文。而土地法第97條規定土地價  
23 額，係指法定地價即申報地價而言，亦為土地法施行法第25  
24 條、土地法第148條所明揭。再者，基地租金之數額，除以  
25 基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮  
26 之程度，使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與  
27 鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%  
28 最高額(最高法院68年台上字第3071號判決意旨可資參照)。

29 (四)查本院執行處人員於系爭執行程序中，於109年年8月13日至  
30 系爭房屋現場執行時，發現被告為系爭房屋之現占有人，有  
31 執行筆錄及執行命在卷可稽(見109年司執字第28572號執行

01 筆錄、本院卷第21頁)；且被告自100年9月即設籍該處，亦  
02 有戶籍謄本可證(見本院卷第45頁)，然被告欠缺占有使用系  
03 爭房屋之合法權源，已如前述，則原告請求被告自112年6月  
04 8日起，按月給付相當於租金之不當得利，自屬有據。次  
05 查，系爭房屋位於彰化市，係屬城市地方房屋，是依土地法  
06 第97條第1項規定，被告因占有使用系爭房屋可得租金利  
07 益，自不得超過土地及其建築物申報總價年息10%，且原告  
08 亦同意以土地法第97條第1項規定作為計算被告占有系爭房  
09 屋可得租金之利益標準(見本院卷第104頁)。再查，彰化市  
10 ○○段○○○段0000○號為5層樓鋼筋混凝土造建物，系爭  
11 房屋為第4層樓並為已辦理保存登記之建物，建築完成日期  
12 為70年12月29日，屋齡已40幾年，位於彰化市，有建物登記  
13 謄本可佐(見本院卷第81頁)，附近有中小學、圖書館、藝  
14 術館、八卦山風景區及各類商家，有Google地圖網頁列印資  
15 料附卷可憑。本院審酌系爭房屋新舊程度，及房屋周邊交通  
16 及工商繁榮程度、被告使用房屋之經濟價值等情狀，認應以  
17 系爭土地申報地價加系爭房屋價額按年息8%計算被告應返  
18 還之不當得利價額。再依系爭房屋登記謄本記載，系爭房屋  
19 面積為68.1平方公尺，足見系爭房屋占用之基地面積為68.1  
20 平方公尺；系爭土地於109年起至今之申報地價為每平方公  
21 尺3,040元，有彰化縣地方稅務局地價查詢資料可稽(見本院  
22 卷第97頁)，系爭房屋課稅現值為134,800元(見本院卷第83  
23 頁)，合計341,824元(計算式：3,040元×基地面積68.1平方  
24 公尺+134,800元=341,824元)。而依此標準計算，原告所  
25 得請求被告按月給付相當於租金之不當得利數額為2,279元  
26 (計算式：341,824元×8%÷12=2,279元，元以下四捨五  
27 入)。逾此金額之請求，則非有據，不應准許。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及民法第179條等  
29 規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，及被告自112年6  
30 月8日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2,279元，為有理  
31 由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

01 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡  
02 易訴訟程序，並為被告一部敗訴之判決，爰依同法第389條  
03 第1項第3款規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行；並依  
04 民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項之規定，依職權酌  
05 定相當擔保金額，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
08 彰化簡易庭 法 官 范嘉紋

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應  
13 一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
15 書記官 趙世明