臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第713號

原告 宋宜薰

訴訟代理人 辜肇煌

被告 張東隆 住彰化縣○○市○○路0段000巷00○○
號

張嘉琪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表所示之房屋騰空遷讓返還原告及全體共有
人。
- 二、被告應自民國113年9月4日起至遷讓返還上開建物之日止，
按月給付原告新臺幣81元。
- 三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，被告應給付原告新臺
幣1,000元及自本判決確定之翌日起至訴訟費用清償日止，
按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣10萬436元為原
告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺
幣81元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、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；不變更訴訟標的，而
補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
加；又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3款、第256條、第436條第2項分別定有明
文。本件原告原起訴聲明係請求：(一)被告應將如附表所示之

01 房屋(誤載為544巷55之4號房屋，下稱系爭房屋)騰空遷讓返
02 還原告及全體共有人。(二)被告應給付原告自民國113年6月7
03 日起至將前項房屋遷讓返還原告之日止，按月付原告新臺幣
04 (下同)83元。迭經訴之變更追加，嗣於113年11月19日言詞
05 辯論時變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告
06 及全體共有人。(二)被告應給付原告自113年9月4日起至將前
07 項房屋遷讓返還原告及全體共有人之日止，按月付原告81
08 元。原告所為上開訴之變更、補充，係因起訴時就請求返還
09 之房屋地址誤載，而於訴訟繫屬中更正房屋之地址，所為之
10 補充及更正事實上陳述，並屬減縮應受判決事項之聲明，合
11 於前開規定，應予准許。

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

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：

16 (一)原告於113年6月7日經本院執行程序拍賣取得系爭房屋之不
17 動產權利移轉證書(權利範圍4分之1)，惟系爭房屋現為被告
18 無權占有，經原告分別於113年7月12日、同年9月3日至系爭
19 房屋處要求被告搬離，惟被告置之不理，爰依民法第767
20 條、第821條之規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
21 原告及全體共有人。

22 (二)被告占有使用系爭房屋欠缺合法權源，係無法律上原因而受
23 有利益，致原告受損害，爰請求被告返還相當於租金之利
24 益。又系爭房屋位於彰化市偏遠地區，生活機能不便利，依
25 土地法第97條之規定，應以建築物申報總價按年息5%計算每
26 月相當於租金之不當得利81元(計算式：建築物申報總價78,
27 500元×年息5%÷12個月×1/4=81元)，爰依民法第179條之規
28 定，請求自原告通知被告搬離之日起至遷讓返還予原告及全
29 體共有人止，按月給付原告相當於租金之不當得利81元等
30 語。

31 (三)聲明：如主文第1、2項所示。

01 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
02 述。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書
05 之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產
06 者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。其次，基於強
07 制執行而取得不動產物權者，屬於民法第759條規定之範
08 圍，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產
09 物權之效力；倘非更予處分，則不以登記為生效要件(最高
10 法院56年台上字第1898號判決意旨參照)；其依強制執行法
11 第98條，於領得權利移轉證書之日起取得拍定不動產之所有
12 權，自不因尚未受領點交而否認其對於系爭房地之所有權，
13 其自得依該所有權之法律關係對於侵害其所有權之第三人請
14 求賠償(最高法院87年度台上字第1987號判決意旨參照)。

15 (二)經查，系爭房屋為未辦保存登記建物，原告於113年3月7日
16 經本院112年度司執字第33182號清償債務強制執行事件(下
17 稱系爭執行事件)，由法院拍定買受，並於113年6月7日取得
18 不動產權利移轉證書等情，業據其提出本院不動產權利移轉
19 證書、彰化縣彰化地政事務所建物測量成果圖、建物登記謄
20 本等為證(見本院卷第15至19頁)，並經本院調取系爭執行事
21 件卷宗核閱屬實，是原告於113年6月7日領得本院發給權利
22 移轉證書時，即取得系爭房屋所有權(權利範圍4分之1)。

23 (三)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
24 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，
25 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
26 求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前、
27 中段、第821條分別定有明文。本件原告主張被告張東隆及
28 其友人即被告張嘉琪未經原告同意，現仍無權占有使用系爭
29 房屋等情，有原告提出現況照片為證(見本院卷第73至77
30 頁)，被告自應就占有系爭房屋有正當合法權源之有利於己
31 事實負舉證之責，然被告迄至言詞辯論終結前均未提出任何

01 其有何繼續占有系爭房屋之合法權源，自屬無權占有，則原
02 告本於系爭房屋所有權人之地位，依民法第767條第1項、第
03 821條之規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告
04 及全體共有人，應屬有據。

05 (四)無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利
06 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
07 額；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應
08 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利
09 益，附加利息，一併償還，民法第179條前段、第181條後
10 段、第182條第2項分別定有明文。其次，無權占有他人之土
11 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
12 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
13 相當於租金之利益(最高法院97年度台上字第294號判決意旨
14 參照)。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
15 申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。再
16 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
17 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
18 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必
19 達申報總地價年息10%最高額(最高法院68年台上字第3071
20 號判決意旨參照)。經查：

- 21 1.原告於113年9月4日至系爭房屋處，發現被告2人在屋內，有
22 告知被告2人遷離系爭房屋，但被告均不願意遷離(見本院卷
23 第67頁)，是被告2人自113年9月4日起迄今，無法律上原因
24 占有使用系爭房屋，受有占有使用系爭房屋之利益，致原告
25 受有無法使用系爭房屋之損害，是依前開說明，原告依不當
26 得利之法律關係，請求被告給付自113年9月5日起至騰空遷
27 讓返還系爭房屋予原告及全體共有之日止，按月給付原告
28 相當於租金利益之不當得利，應屬有據。
- 29 2.本院審酌依112年度司執字第33182號執行案卷所附之鑑價報
30 告書，系爭房屋之應有部分4分之1鑑定價格為10萬436元，
31 本院衡酌該鑑定價格係經訴外人陳啟峰建築師事務所受託於

01 112年8月23日進行鑑定所得，距離本件起訴時間甚近，且該
02 鑑定書中針對各項影響價格之因素均有詳細分析，是應可認
03 為接近系爭房屋之應有部分4分之1之市場價值，應屬可採，
04 是原告就系爭房屋之持分之價值應為10萬436元。另系爭房
05 屋為中山國小東南側，公共設施可及性良好、整體而言交通
06 便捷性良好、商業活動主要分布於中山路2段、民生路兩
07 側，生活機能良好等情，有上開估價報告書可佐，故本院審
08 酌上情，認本件被告無法律上原因占有使用系爭房屋期間所
09 受相當於租金之不當得利，應以系爭房屋之鑑定價格7%計算
10 為適當。據此，原告自113年9月5日起至被告遷讓返還系爭
11 房屋之日止，得請求被告二人共同給付每月相當於租金之不
12 當得利為586元【計算式：10萬436元×7%÷12月＝586元，小
13 數點以下四捨五入】。惟原告僅請求每月相當於租金之不當
14 得利81元，未超過上開金額，是原告請求為有理由，應予准
15 許。

16 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請
17 求被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告及全體共有人；並依
18 民法不當得利之法律關係，請求被告2人應自113年9月14日
19 起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告81元，均為有
20 理由，應予准許。

21 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
22 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
23 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
24 供相當擔保，得免為假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
26 文、第91條第3項。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
28 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭
29 法 官 范嘉紋

30 以上正本係照原本作成。

31 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(須

01 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 02 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
 03 書記官 趙世明

04 附表：系爭房屋
 05

編號	建號	基地座落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主要建 築材料及用途	
1	12825	彰化縣○○ 市○○段○ ○○段0000 0○00000地 號 ----- 彰化縣○○ 市○○路0 段000巷00 ○0號	住家	第一層：103.60 第二層：40.80 合計：144.4	第一層雨遮45.28	100000分 之25000
	備考	本建物係未辦保存登記建物、建號係會測後暫編。				

06 附圖：彰化縣彰化地政事務所112年8月3日112年彰建測字第707
 07 0號建物測量成果圖。