

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

114年度彰簡字第54號

原告 李林寶卿

訴訟代理人 陳樹村律師

郭智仁律師（於民國114年7月8日終止委任）

李采憶律師

被告 周美足

訴訟代理人 柯開運律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00○號（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號）建物騰空並遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬3,175元，及自民國113年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年5月31日起至返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣9,656元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔83%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣4萬5,700元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣2萬3,175元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第3項已到期部分得假執行。但被告如以已到期之金額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、訴訟委任之終止，非通知他造，不生效力；前項通知，應以書狀或言詞提出於法院，由法院送達或告知於他造，分別於民事訴訟法第74條第1及2項定有明文。原告於民國114年1月

01 22日委任郭智仁律師為訴訟代理人，嗣郭智仁律師於114年7
02 月8日提出民事解除委任狀，表明與原告合意終止委任關係
03 （見本院卷第263頁），且本院並當場告知被告前揭原告與
04 郭智仁律師終止委任關係之情形（見本院卷第267頁），已
05 生合法終止委任關係之效力。至被告訴訟代理人主張郭智仁
06 律師未於書狀簽名，不生終止委任之效力（見本院卷第267
07 頁）云云，因委任之終止，依民法第549條第1項及民事訴訟
08 法第74條第3項規定，得由訴訟代理人單方為終止委任之意
09 思表示，是郭智仁律師既於書狀上用印且該書狀已提出至本
10 院，故被告訴訟代理人前揭爭執內容，為不可採。

11 二、原告主張：

12 (一)原告為坐落彰化縣○○鎮○○段00○號（即門牌號碼彰化縣
13 ○○鎮○○路000號）建物（下稱系爭建物）之所有權人。

14 而系爭建物遭被告無權占有，原告依民法第767條第1項前段
15 規定，請求被告遷讓返還系爭建物予原告。

16 (二)系爭建物坐落於彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系
17 爭土地）上，位處彰化縣和美鎮中心，附近有德美公園、彰
18 化縣和美鎮公所等，距離全聯福利中心僅300公尺，距離和
19 美菜市場僅130公尺，週遭生活機能完善、商業繁榮，鄰近
20 巷道之房屋租金為每月新臺幣（下同）2萬5,000元。原告以
21 系爭建物與系爭土地申報總價額年息10%計算相當於租金之
22 不當得利，每月以1萬5,834元【計算式：（系爭建物之113
23 年房屋課稅現值4萬5,700元+系爭土地之申報地價2萬4,400
24 元×76平方公尺）×10%÷12月，元以下四捨五入】計算。
25 原告依民法第179條規定，請求被告給付自113年3月19日

26 （即原告因分割繼承而取得系爭建物之日）起至113年5月30
27 日止，共3萬7,379元相當租金之不當得利，及自起訴日（即
28 113年5月31日）起至被告返還系爭建物之日止，按月給付1
29 萬5,834元相當於租金之不當得利等語，並聲明：1.被告應
30 將系爭建物騰空遷讓返還予原告；2.被告應給付原告3萬7,3
31 79元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息，暨自起訴日起至被告返還系爭建物之日
02 止，按月給付1萬5,834元；3.願供擔保，請准宣告假執行。

03 三、被告答辯：

04 (一)依原告所提出系爭建物之房屋稅籍證明書，系爭建物之折舊
05 年數至少69年。被告於68年6月7日與配偶李芳銘結婚時，即
06 開始定居於系爭建物內，當時之戶長為李能山（即李芳銘之
07 父親），迄至李芳銘於106年5月21日死亡，被告居住於系爭
08 建物內從未中斷，已達55年以上，足證原告主張被告無權占
09 有系爭建物，顯然違背經驗法則及論理法則。

10 (二)復李東隆（即原告配偶）曾於71年10月12日書寫內容為「茲
11 李東隆與李芳銘兩兄弟所有財產為共同所有，等到適當的時
12 候，再從新分配，為恐有誤，特立此證以上」之書證1紙交
13 付李芳銘，並由被告保管至今。李東隆及李芳銘更於81年12
14 月5日下午1時許，在彰化縣伸港鄉津味香餐廳協商祖產分配
15 之歸屬，敦請李溫能（即李能山之第七胞弟）、李森榮（即
16 李能山之第八胞弟）及李建章（即李能山之第四胞弟之子）
17 為見證人，達成祖產分配如下「李東隆分配得到位於和美鎮
18 中山路壹壹柒號貳層樓房壹棟之土地及房屋全部，估計市價
19 為新台幣壹仟伍佰萬元整，李芳銘分配得到位於和美鎮彰美
20 路四段貳肆肆號參層樓房壹棟之土地及房屋全部，估計市價
21 為新台幣陸佰萬元整，另外李東隆須支付李芳銘新台幣肆佰
22 伍拾萬元整，餘額新台幣肆佰壹拾萬元整，於辦理祖產之分
23 配完成即日全部付清】之證明書1份，但李東隆迄今仍未支
24 付餘額410萬元，原告卻提起本件訴訟，對被告顯失公平，
25 被告對原告主張同時履行抗辯等語，並聲明：1.原告之訴及
26 假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣
27 告免為假執行。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告主張其為系爭建物之所有權人，業據其提出系爭建物之
30 建物登記第二類謄本（見本院補字卷第15頁）附卷可稽，另
31 有系爭建物之土地建物查詢資料（見本院卷第61頁）附卷可

01 佐，堪信為真實。

02 (二)請求遷讓系爭建物部分：

03 1.起訴，應以訴狀表明訴訟標的及其原因事實，提出於法院
04 為之；簡易訴訟程序就民事訴訟法第244條第1項第2款所
05 定事項，原告於起訴時得僅表明請求之原因事實，分別於
06 民事訴訟法第244條第1項第2款及第428條第1項定有明
07 文。原告就請求被告遷讓系爭建物部分，其所主張之原因
08 事實已明確，且原告雖僅表明以民法第767條第1項前段規
09 定為請求權基礎，足認原告係以民法第767條第1項規定為
10 其請求之依據。

11 2.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之，分別於民法第767
13 條第1項前段及中段定有明文。占有人如主張其對所有物
14 係有權占有，即應由占有人就有合法占有權源負舉證責
15 任。

16 3.系爭建物於70年2月4日即因分割繼承之原因，所有權人從
17 李能山變更為李東隆等情，有系爭建物之手抄建物登記簿
18 (見本院卷第137頁)，是李東隆於70年2月4日起，即合
19 法取得系爭建物所有權。嗣李東隆於112年12月27日死
20 亡，其繼承人為遺產分割協議後，由原告取得系爭建物所
21 有權(見本院卷第155頁)。

22 4.被告辯稱其與李芳銘於68年6月7日結婚後，即居住於系爭
23 建物內，延續原有之居住權，非無權占有(見本院卷第22
24 3頁)等語。惟本院審酌，建物所有權人同意其他人同住
25 之原因甚多，可能出於租賃、使用借貸、基於親情或友誼
26 之恩惠或其他原因，單純同住且未遭收取租金或請求搬
27 離，未足證明同住者即對該建物有合法使用權源。被告因
28 與李芳銘結婚而搬入當時為李能山所有之系爭建物，未提
29 出其他積極證據證明被告與李能山間就系爭建物有合法使
30 用權源，自不能以未經李能山請求搬離即認被告係有權占
31 有系爭建物。

- 01 5. 況李東隆自70年2月4日起，因分割繼承而取得系爭建物所
02 所有權後，被告如欲合法居住於系爭建物，自應對李東隆取
03 得合法占有權源。而被告所提出如本院卷第87頁之文書，
04 僅能證明李東隆與李芳銘曾於71年10月12日約定「李東隆
05 和李芳明兩兄弟所有財產，為共同所有，到適當的時候再
06 從新分配」等情，該文書不足作為被告對李東隆就系爭建
07 物有合法占有權源之依據。至被告所提出如本院卷第89至
08 95頁之文書，除經原告否認其證據能力而被告無法提出文
09 書原本供本院查驗外，該文書上並無李東隆及李芳銘之簽
10 名，無從證明李東隆曾同意依該文書履行。
- 11 6. 至被告主張李東隆未依本院卷第89至95頁之文書，給付45
12 0萬元，對原告主張同時履行抗辯部分，因所謂同時履行
13 之抗辯，乃以基於雙務契約，雙方互負債務為要件（最高
14 法院106年度台上字第1219號民事判決參照）。本件原告
15 係依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓系爭建物，原
16 告與被告間就系爭建物之遷讓，並非雙務契約，自無民法
17 第264條第1項所定同時履行抗辯權之適用。被告此部分所
18 辯，自不足採。
- 19 7. 被告另辯稱僅占有面對系爭建物之1樓及2樓左側前半段，
20 其餘部分未占有（見本院卷第233頁）等語。本院審酌被
21 告是否使用系爭建物之全部空間，僅屬被告個人單方彈性
22 之運用而已。況被告自承系爭建物有前後門，1個樓梯及1
23 間廁所（見本院卷第266頁）等語，足認系爭建物在使用
24 上，必須使用藉由該樓梯及廁所，始得發揮其適宜居住之
25 功能，縱系爭建物有前、後門，亦不足以使系爭建物劃分
26 為2個獨立使用之空間。故被告前揭所辯，亦不可採。且
27 有無至系爭建物勘驗，均不影響此部分之認定，本院爰認
28 無至現場勘驗之必要。
- 29 8. 基上，被告未能提出其他證據證明其對系爭建物有合法占
30 有權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告騰空
31 遷讓並返還系爭建物，即非無據。

01 (三)請求相當於租金之不當得利部分：

- 02 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人所有物或地
04 上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人
05 所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為
06 斷（最高法院104年度台上字第715號民事判決參照）。復
07 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
08 額年息10%為限，土地法第97條第1項亦有明定。所稱
09 「城市地方」係指依法發布都市計劃範圍內之土地而言，
10 （最高法院114年度台上字第399號民事判決參照）。而土
11 地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定
12 地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定
13 之價額，土地法施行法第25條亦有明定。且所謂法定地
14 價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定
15 所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之
16 土地公告現值（最高法院102年度台上字第2494號民事判
17 決參照）。
- 18 2.依系爭土地之土地建物查詢資料所示，其使用分區及使用
19 地類別均為空白（見本院卷第65頁），足認系爭土地屬都
20 市計劃範圍內之土地，故本件系爭建物既坐落於系爭土地
21 上，自有土地法第97條第1項規定適用。復系爭建物為2層
22 樓磚造建物（見本院卷第61頁），其於113年之房屋課稅
23 現值為4萬5,700元（見本院補字卷第25頁），而因系爭土
24 地及系爭建物所坐落之地點位處彰化縣和美鎮圓環內鬧
25 區、生活機能良好（見本院卷第267頁）。本院斟酌系爭
26 建物所使用之目的為供人居住使用，且目前作為被告經營
27 販售果汁使用（見本院卷第266頁），長年作為被告居住
28 使用等情，爰認為使用系爭土地及系爭建物所生相當於租
29 金之不當得利，以系爭土地申報地價及系爭建物總價額之
30 年息8%計算為適當。
- 31 3.原告依民法第179條規定，請求被告給付自113年3月19日

01 起至113年5月30日止，所生相當於租金之不當得利共2萬
02 3,175元【計算式：〔系爭建物113年房屋課稅現值4萬5,7
03 00元+系爭土地113年申報地價為每平方公尺2萬4,400元
04 ×系爭建物占有系爭土地之最大面積57.49平方公尺（即
05 系爭建物第一層占有面積，見本院卷第61頁）〕
06 ×8%×（73日÷365日），元以下四捨五入】及自民事起
07 訴日（即113年5月31日）起至返還系爭建物之日止，按月
08 給付原告9,656元【計算式：〔系爭建物113年房屋課稅現
09 值4萬5,700元+系爭土地113年申報地價為每平方公尺2萬
10 4,400元×系爭建物占有系爭土地之最大面積57.49平方公
11 尺（即系爭建物第一層占有面積，見本院卷第61頁）〕
12 ×8%÷12個月），元以下四捨五入】，均屬有據，應予
13 准許。逾此範圍之請求，則屬無據。

14 4.本件原告對被告請求自113年3月19日起至113年5月30日止
15 之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之
16 催告而未為給付，被告始負遲延責任。而原告起訴狀繕本
17 係於113年9月3日合法送達被告（見本院卷第69頁），惟
18 被告迄未給付，原告請求被告就此部分給付自113年9月4
19 日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，
20 亦屬有據。

21 五、據上論結，本件原告之訴，僅於如主文第1至3項所示範圍
22 內，為有理由，應予准許。逾此範圍部分，則屬無據，應予
23 駁回。

24 六、本件依民事訴訟法第427條第3及4項規定，適用簡易訴訟程
25 序，本院既為被告部分敗訴之判決，此部分依同法第389條
26 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告就此部分所為
27 宣告假執行之聲請，不過係促請法院注意應依職權宣告假執
28 行之義務，爰不另為准駁之諭知；併依同法第436條第2項及
29 第392條第2項規定，依職權宣告被告為原告預供如主文第6
30 至8項後段所示之擔保金後，得免為假執行。至原告敗訴部
31 分，其所為假執行之聲請，即失其依據，自應駁回。

01 七、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
02 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
03 一論列。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日
06 彰化簡易庭 法官 林彥宇

07 以上為正本係照原本作成。

08 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
09 上訴理由（上訴理由應表明：(一)原判決所違背之法令及具體內
10 容；(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於
11 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
12 訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由
13 書，法院得逕以裁定駁回上訴；並向本院繳足上訴裁判費（如委
14 任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規定）。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日
16 書記官 洪光耀