

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第1011號

原告 曾文志

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

複代理人 康琪靈律師

被告 曾惠蓉

兼上列一人

訴訟代理人 蔡蕙貞即蔡麗珠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段00○號建物騰空遷讓返還原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣205,432元，及自民國114年2月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民國114年2月14日起至返還系爭建物之日止，按月連帶給付原告新臺幣3,424元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決於原告以新臺幣310,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣928,400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00○號建物（門牌號碼為同區大舍南路96巷14弄3號，下稱系爭建物）為原告所有，被告無合法占有權源居住使用系爭建物，依民法第767條第1項規定，原告得請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告。又被告居住使用系爭建物而受有利益，致原告受有損

01 害，原告先位主張依民法第184條第1項、第185條規定，請
02 求被告連帶給付5年相當於租金之損害賠償；備位主張依民
03 法第179條請求被告返還5年相當於租金之不當得利，金額為
04 新臺幣（下同）216,000元，並請求被告按月給付3,600元等
05 情，並聲明：(一)被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告。(二)被
06 告應連帶給付原告216,000元，及自民事訴之變更及準備書
07 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
08 利息；並自民事訴之變更及準備書狀繕本送達翌日起至返還
09 第一項建物之日止，按月連帶給付原告3,600元。(三)原告願
10 供擔保請求准予宣告假執行。

11 二、被告則以：被告就原告因繼承取得系爭建物，雖不爭執，惟
12 被繼承人曾登陸之兄丁○○及丙○○同意給予被告永久無償
13 居住使用系爭建物。又被告將印章交付代書甲○○，用以辦
14 理曾登陸之繼承登記，惟甲○○逾越授權辦理分割繼承登
15 記，將系爭建物登記為原告所有，而有偽造文書之情形。原
16 告請求被告遷讓系爭建物並給付不當得利，於法無據等語，
17 資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
18 如受不利益之判決，被告願供擔保，請准為免為假執行之宣
19 告。

20 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
22 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。以無權占
23 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事
24 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其
25 土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占
26 有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2
27 511號判決意旨參照）。經查：

28 (一)系爭建物為原告所有，被告居住使用系爭建物等情，為兩造
29 所不爭執，並有建物登記謄本在卷可稽（見審訴字卷第33
30 頁），堪信為實在。

31 (二)被告雖辯稱系爭建物因代書甲○○偽造文書而分配予原告，

01 並已提出刑事告訴，原由臺灣高雄地方檢察署以114年度偵
02 字第7065號偵查中，惟已移轉至臺灣台中地方檢察署等語，
03 惟本院本不受上開偵查結果之拘束，且被告身為告訴人，並
04 未提出任何甲○○偽造文書之證據，而被告就原告因繼承而
05 取得系爭建物所有權之事實，既不爭執，則依上開說明，本
06 件仍應由被告就其有合法占有權源負舉證責任。

07 (三)被告雖辯稱其占有使用系爭建物，係經被繼承人曾登陸之兄
08 丁○○及丙○○同意永久無償居住使用等語，並提出同意書
09 為證（見本院卷第67-71頁）。經查，該同意書固記載「大
10 社甲房子母親、三兄弟簽同意承諾書保障母女（蔡麗珠、乙
11 ○○）永久居住權」等語，惟並無丁○○及丙○○之簽名或
12 用印，且被告自承上開手稿嗣後由代書以電腦繕打，打完後
13 就沒有消息，也沒有簽名等語（見本院卷第62頁），則丁○
14 ○及丙○○是否有此同意之表示，即非無疑。況曾登陸之繼
15 承人為兩造及訴外人曾蕙卿，僅有曾登陸生前，或曾登陸之
16 全體繼承人於分割繼承登記前，或原告因分割繼承而取得系
17 爭建物後，方為有權利同意被告無償使用系爭建物之人，丁
18 ○○及丙○○既從未為系爭建物所有權人，自無同意被告無
19 償使用之權利，縱使丁○○及丙○○確曾同意被告無償居住
20 使用，亦不得認被告為有權占有。

21 (四)依上，原告為系爭建物所有權人，被告未能舉證證明其占有
22 使用系爭建物有何合法權源，則原告依民法第767條第1項規
23 定，請求被告遷讓返還系爭建物，於法即屬有據。

24 四、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
26 任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明
27 文。又無權占用他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為
28 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
29 照）。經查：

30 (一)本件被告明知其無合法權源，占有使用系爭建物，有如前
31 述，此行為致原告無從使用系爭建物，而受有相當於租金之

01 損失，則原告請求被告連帶給付相當於租金之損失，於法即
02 屬有據。

03 (二)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 年息百分之10為限。土地法第97條第1項定有明文。本件原
05 告主張按系爭建物課稅現值及系爭土地113年度申報地價總
06 和之年息百分之10計算其損失等語，查系爭建物現值為365,
07 300元，系爭土地113年度之申報地價每平方公尺1,760元
08 (見審訴字卷第35、41頁)，則系爭建物課稅現值及系爭土
09 地113年度申報地價總和為513,580元(計算式： $365,300 + 8$
10 $4.25 \times 1,760 = 513,580$)。又系爭土地為乙種建築用地，所
11 在位置鄰近台17線及台19甲線，周圍商業活動尚稱發達，有
12 google地圖及現場照片在卷可稽(見審訴字卷第75-79頁、
13 本院卷第78頁)，應以系爭建物現值及土地申報地價總和年
14 息百分之8計算原告之損失，則原告請求起訴前5年相當於租
15 金之損害賠償，即為205,432元(計算式： $513,580 \times 8 / 100 \times 5$
16 $= 205,432$)，原告得請求被告按月給付之租金損失即為3,4
17 24元(計算式： $513,580 \times 8 / 100 \div 12 = 3,424$ ，未滿1元部分四
18 捨五入)，超過部分，應予剔除。

19 (三)至原告備位主張依民法第179條為請求部分，因本院認其先
20 位主張有理由，則備位之主張部分，即無庸再加裁判，附此
21 敘明。

22 五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項及第184條第1項、
23 第185條規定，請求判決：(一)被告應將系爭建物騰空遷讓返
24 還原告。(二)被告應連帶給付原告205,432元，及自民事訴之
25 變更及準備書狀繕本送達翌日(即114年2月14日)起至清償
26 日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民事訴之變更
27 及準備書狀繕本送達翌日(即114年2月14日)起至返還系爭
28 建物之日止，按月連帶給付原告3,424元。又原告勝訴部
29 分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經
30 核符合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗
31 訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併駁回之。

01 六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
02 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

05 民事第二庭 法 官 林昶燁

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

10 書記官 林慧雯