臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第36號

原　　告　林鳳如
訴訟代理人　馬興平律師
被　　告　鎧鉉不銹鋼有限公司
000000000000000000
兼法定代理人　劉素蘭
被　　告　賴姵伶
　　賴唯翔
　　賴筱涵
共　　同　柯淵波律師
訴訟代理人　張碧雲律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告Ａ０６應將門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號房屋如附圖所示建物保存登記部分、建物未保存登記部分，騰空遷讓返還原告。

二、被告Ａ０６應給付原告新台幣玖萬陸仟玖佰柒拾貳元，及自民國一一五年三月十五日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告Ａ０６應自民國一一四年八月二十三日起，至返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新台幣壹萬陸仟壹佰陸拾貳元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告Ａ０６負擔。

六、本判決第一項、第二項於原告以新台幣貳佰伍拾萬元為被告Ａ０６供擔保後，得假執行。但被告Ａ０６如以新台幣柒佰陸拾肆萬陸仟玖佰肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項就各期已到期部分，原告以新台幣伍仟元為被

告Ａ０６供擔保後，得就已到期部分假執行。但被告Ａ０６以各期總金額新台幣壹萬陸仟壹佰陸拾貳元，為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴以「鎧鉉不銹鋼有限公司」（下稱鎧鉉公司）為被告（見114年度審重訴字第133號卷，下稱審重訴卷，第7頁），嗣於民國114年9月12日具狀追加Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５為被告（見審重訴卷第63頁），後又追加Ａ０６為被告，並變更聲明（見115年度訴字第36號，下稱訴卷，第147、159頁），係依同一基礎事實所為追加，核無不合。

二、原告主張：原告於114年1月8日以新台幣（下同）23,339,999元拍得本院113年司執字第6424號（勇股）執行標的即坐落高雄市○○區○○段000000地號土地（面積162.58平方公尺）與其上同段1497建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○○街00號1至5層房屋，所有權全部）及未保存登記暫編建號2353號（所有權範圍全部，與1497建號建物合稱系爭房屋），雖不點交，然已取得權利移轉證書後，並於114年2月13日登記為所有權人。系爭房屋為5樓透天電梯車庫型房屋，土地地坪49.2台坪，房屋含增建有高達137.12台坪，在租屋市場係屬罕見之大地坪含電梯且1樓可停4台自小客車庫之透天厝，亦可辦理商業登記，鄰近大中交流道，3分鐘車程即可上高速公路，大中交流道系統係國道1號及10號之交會點，可北上、南下、往東及往西，距離高雄榮民總醫院約10分鐘車程，大春一街在仁武區八德西路旁，鄰近左營區及楠梓區，為仁武區商業及住宅發展核心地區，生活機能便利，與系爭房屋地點、類型相似之房屋，每月房屋租金介於35,000元至53,000元之間，因此系爭房屋之月租金45,000元

應屬合理之市場租賃價格。被告無權占有系爭房地，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。被告應給付於114年2月13日至114年8月23日間，相當於租金之不當得利270,000元（45,000元×6=270,000元），及按月給付45,000元至返還房屋為止。又因此債務為不真正連帶債務，故如其中一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責任。爰依民法第767條第1項、第179條第1項及第181條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋如附圖所示建物保存登記部分、建物未保存登記部分，騰空遷讓返還原告。㈡被告應分別給付原告270,000元，及鎧鉉公司、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５應自民事起訴狀（補正）送達翌日起，Ａ０６應自民事追加被告暨調查證據聲請狀送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如其中一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責任。㈢被告應自114年8月23日起，至返還第一項所示建物之日止，分別按月給付原告45,000元，如其中一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責任。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯：

㈠鎧鉉公司、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５：鎧鉉公司登記地址在高雄市大寮區，亦無使用系爭房屋，且鄰近類似房屋每月租金僅25,000元。Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５於系爭房屋拍賣前，早因結婚而均搬出系爭房屋，無繼續占用事實等語置辯。

㈡Ａ０６：不爭執無權占用，會歸還系爭房屋等語。

㈢被告均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益之判決，願供擔保，請准為免於假執行之宣告。

四、兩造不爭執事項（見訴卷第161頁）：

㈠原告主張拍定土地及系爭房屋之過程、價金。

㈡原告拍定取得權利移轉證書後，於114年2月13日登記為系爭房屋之所有權人。

㈢門牌號碼高雄市○○區○○○街00號之稅籍編號：00000000

000號，原納稅人德尚建設企業有限公司於102年6月移轉持分全部予賴春槐，賴春槐於106年12月14日移轉持分全部予鎧鉉公司，鎧鉉公司於108年12月移轉持分全部予正豐海事工程有限公司，嗣後112年8月判決回復所有權移轉持分全部予鎧鉉公司，鎧鉉公司於114年1月移轉持分全部予原告。

㈣系爭房屋為5樓透天電梯車庫型房屋，土地地坪49.2台坪，房屋含增建有高達137.12台坪，在租屋市場係屬罕見之大地坪含電梯且1樓可停4台自小客車庫之透天厝。

㈤系爭房屋鄰近大中交流道，3分鐘車程即可上高速公路，大中交流道系統係國道1號及10號之交會點，可北上、南下、往東及往西，距離高雄榮民總醫院約10分鐘車程，大春一街在仁武區八德西路旁，鄰近左營區及楠梓區，為仁武區商業及住宅發展核心地區，生活機能便利。

五、本件爭點（見訴卷第162頁）：

㈠被告是否占有使用系爭房屋？

㈡原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭房屋騰空後遷讓返還予原告，有無理由？

㈢原告依民法第179條及第181條規定，請求被告應分別給付原告相當於租金之不當得利270,000元，及法定遲延利息，有無理由？

㈣原告依民法第179條及第181條規定，請求被告應自114年8月23日起，至返還系爭房屋時止，分別按月給付原告各為45,000元，有無理由？及另依民法第184條第1項前段、後段規定，請求Ａ０６應自114年8月23日起，至返還系爭房屋時止，按月給付原告45,000元，有無理由？

六、本院得心證之理由：

㈠原告僅得請求Ａ０６遷讓房屋：

1.按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞

者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。按對於物有事實上管領之力者，為占有人，此包括直接占有人與間接占有人（最高法院90年度台上字第183號判決參照）。被告否認其現在占有之事實，即應由原告就所主張被告占有之事實負舉證責任，如不能證明時，應認原告之請求為無理由（最高法院104年度台上字第942號判決參照）。

2.Ａ０６不爭執無權占有事實（見訴卷第162頁），核與執行事件程序中到場查封之記載相符。然未見有何鎧鉉公司在該處營運之記載，有113年3月11日查封筆錄可憑（見審重訴卷第51至52頁），且鎧鉉公司登記及營業地址均為高雄市○○區○○街000○0號，有經濟部登記公示資料查詢、財政部高雄國稅局鳳山分局112年6月17日財高國稅鳳銷字第1123247812號函可考（見審重訴卷第97頁、訴卷第55至56頁），是難認鎧鉉公司有何占有事實。

3.原告主張Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５占有，並舉查封筆錄中Ａ０６所述其子女居住中、證人Ａ０１之證述為證。然該查封筆錄做成時間113年3月11日顯為原告於114年2月13日登記為所有權人之前，不能作為其等於原告成為所有權人後仍占有之事證。且Ａ０４於110年6月28日結婚，於111年2月18日遷入戶籍地高雄市○○區○○○街0巷0號，於113年5月27日與訴外人林淑惠簽立住宅租賃契約書，經臺灣橋頭地方法院所屬民間公證人張瑞芬以113年度橋院民公瑞字第00333號公證書公證，並繳付租金，後於114年11月7日與訴外人黃皓禹簽立房屋租賃契約，經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人胡詩梅以114年度雄院民公梅字第818號公證書公證，並繳付租金；Ａ０５於109年7月1日結婚後，遷入戶籍地高雄市○○區○○路00號9樓；Ａ０３於111年10月6日結婚，於112年11月24日遷入戶籍地高雄市○○區○○路00號15樓等情，有戶口名簿、公證書暨契約書、中國信託商業銀行交易紀錄查詢、與房東113年7月18日通訊軟體LINE對話紀錄可考（見訴卷第47至51、93至134頁），真正性均為原告所不爭執（見

訴卷第181頁），衡情足見Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５已另有住處與家庭生活，難認仍占用系爭房屋與其等母親Ａ０６同住。

4.證人即雄信不動產營業員Ａ０１結稱：伊受原告委託代標後，尚未得標時，詢問左鄰右舍說系爭房屋內有夫妻跟小孩在住，原告得標過戶後，於114年3月7日下午2點多，到系爭房屋拜訪Ａ０６與其配偶，大約3點多離開，有在客廳洽談搬遷費事宜，也有到2樓Ａ０６主臥室、3、4樓拍照錄影，裡面放很多生活用品，Ａ０６說增建部分用料較好，要求450萬元搬遷費，原告與伊表明增建部分已在法拍估價範圍，後續因為金額相差太多，於114年6月10日到仁武區公所調解，Ａ０６仍要求300萬元搬遷費，原告有釋出善意要給50萬元搬遷費，調解結果不成立，法院現場履勘之後，伊還有向左鄰右舍詢問，對面修車廠一位瘦瘦的老闆，大約170公分高，說還有一個小女兒住在裡面，平常上下班大概下午5點左右回來，隔壁56號屋主當時在門口清洗，跟伊說Ａ０６之小女兒仍住在系爭房屋，下午5點左右回來，車子常停在三角窗旁邊的停車場，原本兒子媳婦於去年已經搬離，伊經理也有拜訪52號屋主，但都無拍照或錄音等語（見訴卷第162至166頁）。由證人Ａ０１證述可知，Ａ０６之子Ａ０４早已搬走，屋內用品應係如Ａ０６所稱係小孩來玩之用品等語（見訴卷第167頁）。證人亦未聽聞鄰居有見到Ａ０６之長女Ａ０５，至於次女Ａ０３雖於每日下午5點多會到系爭房屋，然Ａ０３婚後於112年11月24日之戶籍地已遷至小港區，有戶籍謄本、Ａ０３所住小港區住處管理委員會出具其於112年12月間起居住迄今之證明書可考（見訴卷第51、193頁），形式真正為原告所不爭執（見訴卷第183頁），亦無其他足認仍長期住在系爭房屋內之事證，是Ａ０６稱Ａ０３僅係下班後到系爭房屋內用餐等語（見訴卷第167頁），尚非不可採信，自難認Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５仍住在系爭房屋內之而構成占有之事實。

5.本件既僅能認定Ａ０６無權占有之事實，原告得依民法第767條第1項規定，請求Ａ０６應將系爭房屋騰空後遷讓返還予原告，然對其餘被告請求則屬無據。

㈡Ａ０６應按月給付16,162元：

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條前段定有明文。無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，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。無權占有他人房屋可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，僅相當於法定最高限額租金之數額（最高法院97年度台上字第2343號判決參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。土地法第97條第1項規定城市地方房屋之租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定之限制（最高法院109年度台上字第1944號判決參照）。審酌土地之坐落位置、工商業繁榮程度等情，及參酌土地法第97條第1項、第105條規定，其不當得利應按申報地價年息計算為適當（最高法院112年度台上字第912號判決、112年度台上字第2607號判決參照）。而相當於租金利益之數額，除以土地申報地價為基礎外，並須斟酌土地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用土地情形及所受利益等項，以為決定（最高法院106年度台上字第1750號裁定參照）。末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文；

又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，同法第233條第1項本文及第203條亦定有明文。

2.查系爭房屋為5樓透天電梯車庫型房屋，土地地坪49.2台坪，房屋含增建有高達137.12台坪，在租屋市場係屬罕見之大地坪含電梯且1樓可停4台自小客車庫之透天厝，系爭房屋鄰近大中交流道，3分鐘車程即可上高速公路，大中交流道系統係國道1號及10號之交會點，可北上、南下、往東及往西，距離高雄榮民總醫院約10分鐘車程，大春一街在仁武區八德西路旁，鄰近左營區及楠梓區，為仁武區商業及住宅發展核心地區，生活機能便利等情，為兩造所不爭執（見訴卷第161頁），堪信為真。次查，系爭土地113年度申報地價每平方公尺6,320元，及系爭房屋之最新課稅現值為911,900元，有系爭土地登記第一類謄本、高雄市稅捐稽徵處仁武分處114年10月15日高市稽仁房字第1149061108號函所附稅籍證明書可考（見審重訴卷第73、161至165頁）。以此計算土地、房屋之申報總價為1,939,406元（6,320元x162.58平方公尺＋911,900元＝1,939,406元），再依年息10%計算每月租金上限為16,162元（1,939,406元x10%÷12＝16,162元）。原告主張上開土地法規定僅係訓示規定，應依鄰近地區租金每月45,000元計算云云（見審重訴卷第9頁、訴卷第183頁），難以憑採。

3.是以，原告得依民法第179條規定，請求Ａ０６於114年2月13日至114年8月23日間，給付相當於租金之不當得利96,972元（16,162元x6＝96,972元），與自民事追加被告暨調查證據聲請狀送達之翌日即115年3月15日起（115年3月4日寄存送達回證見訴卷第135頁），按週年利率5%計算之利息，及114年8月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,162元。逾此部分，不應准許。

七、綜上所述，原告於114年2月13日登記為系爭房屋之所有權

人，依民法第767條第1項、第179條規定，請求現仍無權占有之Ａ０６將系爭房屋騰空遷讓返還原告，與給付114年2月13日至114年8月23日間相當於租金之不當得利96,972元（16,162元×6＝96,972元），及114年8月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,162元。逾此部分，則屬無據，應予駁回。

八、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額以起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準，民事訴訟法第77條之1第1、2項定有明文。準此，得以交易價額認定訴訟標的價額（最高法院112年度台抗字第524號裁定參照）。查本件遷讓房屋事件之訴訟標的價額，前經本院於114年9月19日，以114年度補字第803號，依拍定價額核定訴訟標的價額為7,549,999元，因兩造未抗告而確定，有本院裁定可考（見審重訴卷第101頁）。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核與規定相符，就主文第1項命遷讓房屋、第2項命給付金額部分，參酌上開訴訟標的價額、金額，就主文第3項按月返還不當得利部分，參酌各月應給付之金額，分別酌定相當擔保金額准許之，並宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。原告敗訴部分，假執行聲請失所附麗，併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘關於協商過程及攻擊、防禦方法暨舉證，對本件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　8　　日

民事第三庭　法　官　李俊霖

以上正本係照原本作成。

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訴理由，如於本判決送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內

補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　童郁惠

附圖：

仁武地政事務所115年2月10日複丈成果圖保存登記、未保存登記部分（出處見訴卷第141、143頁）