

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第203號

原告 華邦開發建設有限公司

法定代理人 劉維中

訴訟代理人 嚴庚辰律師

江立偉律師

被告 黃嚴品

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應將門牌號碼嘉義縣○○鎮○○街0號及嘉義縣○○鎮○○街0號之房屋（下合稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。其履行期間為3月。

二、被告應自民國110年3月9日起，至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6千元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分於原告以328,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以982,000元為原告預供擔保，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：

(一)原告於110年2月25日經本院109年度司執字第29669號拍賣抵押物強制執行案件之拍賣程序（下稱系爭強制執行程序），買受系爭房屋及其座落基地之所有權（地號嘉義縣○○鎮○○段○○○段000○○00000地號，下合稱系爭土地），並於同年3月9日取得不動產權利移轉證書。

(二)系爭強制執行程序之拍賣公告之附表2中，系爭土地及系爭房

01 屋之使用情形欄記載「二、拍賣標的物現由第三人黃嚴品無償
02 借用中，拍定後不點交」。又被告占有系爭房屋，係因訴外人
03 即系爭強制執行程序之債務人林峻榮無償借用予使用，而使用
04 借貸契約屬債權契約，僅存在於被告與林峻榮間，不得對原告
05 告，故被告無權占有系爭房屋。

06 (三)被告無合法占有權源占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，
07 致原告受有損害。爰依民法第767條第1項前段，請求被告騰空
08 遷讓返還系爭房屋予原告；並依民法第179條，請求被告自109
09 年3月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租
10 金之不當得利等語。

11 (四)聲明：(一)如主文第1項所示；(二)被告應自109年3月10日起 至返
12 還系爭房屋之日止，按月給付原告6千元；(三)願供擔保，請准
13 宣告假執行。

14 二、被告則以：系爭房屋當初是林峻榮借給被告居住，現已由原
15 告拍賣取得，目前仍居住於系爭房屋，但想要向原告買系爭
16 房屋等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、爭點事項：

18 (一)不爭執事項：

19 1、原告因拍賣取得系爭土地、房屋之所有權。

20 2、系爭房屋係訴外人林峻榮借予被告居住，被告現仍居住於
21 此。

22 (二)爭執事項：

23 1、原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋是否有理？

24 2、原告可請求不當得利之數額為何？

25 四、本院判斷：

26 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋是否有理？

27 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
28 法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事
29 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有
30 明文。故以無權占有為原因，請求返還房屋者，房屋占有人對
31 房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，

01 房屋所有權人對其房屋被無權占有之事實不負舉證責任，房屋
02 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

03 2.原告經強制執行程序買受系爭房屋及土地之所有權，並於110
04 年3月9日取得不動產權利移轉證書，有本院110年3月9日臺灣
05 嘉義地方法院嘉院傑109司執速29669字第1100003025號不動產
06 權利移轉證書影本1份、系爭土地謄本2份、系爭房屋謄本2份
07 在卷可證（本院卷第17-30頁），此亦為被告所不爭執（本院卷
08 第54頁），故原告為系爭土地及房屋之所有權人，首堪認定。

09 3.系爭房屋係訴外人林峻榮借予被告居住，被告現仍居住於此之
10 事實，為被告所不爭執（本院卷第54頁），是被告為系系爭房
11 屋之現占有人，亦堪認定。

12 4.按債權契約為特定人間之權利義務關係，不得以之對抗契約以
13 外之第三人，此為債之相對性原則。查，被告占有系爭房屋係
14 因林峻榮無償借用予其使用，又觀之系爭制執行程序之拍賣公
15 告之附表2中，系爭土地及房屋之使用情形欄記載「二、拍賣
16 標的物現由第三人黃嚴品無償借用中，拍定後不點交」，有本
17 院110年1月21日臺灣嘉義地方法院嘉院傑109司執速字第29669
18 號拍賣公告1份附卷可憑（本院卷第31至37頁），堪認被告占
19 有系爭房屋，確係基於林峻榮與被告間成立之使用借貸關係。
20 而使用借貸契約屬債權契約，基於債之相對性，僅存在於林峻
21 榮與被告間，並無拘束原告之效力。原告取得系爭土地及房屋
22 之所有權後，被告自不得以上開使用借貸契約對抗原告，對原
23 告主張有權占有，復被告亦未能另行舉證證明其有何得以之對
24 抗原告之正當占有權源，故被告占有系爭房屋，應無合法占有
25 權源，而屬無權占有。則原告依民法第767條第1項前段，請求
26 被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，自屬有據，應予准許。

27 (二)原告可請求不當得利之數額為何？

28 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
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
30 9條定有明文。次按無權占有他人所有物或地上物，可能獲得
31 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，並應以客觀上占有人

所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷。再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年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。當事人間約定之租金倘超過此限制，其超過部分無請求權，且上開限制，係指房屋租金之最高限額而言，非謂所有房屋租金均照申報價額年息百分之10計算。準此，占有人無權占有他人之房屋自用，其可能獲得相當於租金之客觀利益，自以土地法第97條第1項所定土地及其建築物申報總價年息百分之10為上限，並應斟酌其基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用房屋之經濟價值、所受利益等以為決定。

2.被告自原告於110年3月9日取得系爭土地及系爭房屋所有權後無權占用系爭房屋，依前揭意旨，自獲有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，從而原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自無不可。再查，系爭219地號土地之面積為58平方公尺，219之1地號土地之面積為57平方公尺，原告所有權範圍均為全部，109年度申報地價均為每平方公尺4,640元，此有系爭土地謄本2份在卷可稽（本院卷第23至26頁），故系爭土地之申報地價總額為533,660元【 $4,640 \times (58+57)$ 】；另原告取得系爭房屋之拍賣價格為982,000元（ $416,000+409,000+77,000+80,000$ ），亦有系爭房屋之權利移轉證書影本1份附卷可憑（本院卷第17至21頁），是系爭土地及房屋之申報總價合計為1,515,660元（ $533,660+982,000$ ）。審酌系爭房屋之坐落位置，並參以被告無權占有系爭房屋僅供住家使用，未從事商業利用等情，認原告得請求被告給付無權占有期間之不當得利數額，應按上開申報總價年息5%計算，即每月6,315元（ $1,515,660 \times 5\% \div 12$ ，元以下四捨五入）為適當。

3.是原告請求被告自110年3月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付6千元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

(三)綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告；並依民法第179條，請求被告自110年3

01 月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,000元，為有
02 理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又
03 衡酌騰空遷讓返還房屋並非易事，其性質非長期間不能履行，
04 爰依民事訴訟法第396條之規定，酌定履行期間為3月。

05 (四)原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合
06 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部
07 分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。另依民事訴訟
08 法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假
09 執行。

10 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本
11 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

12 五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 110 年 5 月 12 日
14 民事第一庭法 官 馮保郎

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
17 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
18 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 5 月 12 日
20 書記官 蔡沛圻