

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第900號

原告 農業部林業及自然保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處

法定代理人 黃妙修

訴訟代理人 陳雅純

複代理人 蔡秉杰

被告 周謝秀金

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月20日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼嘉義縣○○鄉○○○00號房屋即如嘉義縣竹崎地政事務所113年11月12日土地複丈成果圖即附圖建物編號A所示建物(二層樓)騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國113年5月31日起至騰空遷讓返還第一項房屋止，按月給付原告新臺幣352元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行。

六、本判決第二項屆期部分得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時原係主張兩造間原有借用關係，而原告已依規定終止借用契約，而請求騰空遷讓返還嘉義縣○○鄉○○○00號房屋(下稱系爭房屋)；嗣於113年6月27日以民事起訴狀追加兩造並無借用契約，被告係自始無權占用，請求返還系爭房屋之事實。經核原告上開所為訴之追

01 加，係本於同一請求遷讓系爭房屋之基礎事實，揆諸首揭說
02 明，尚無不合，應予准許。

03 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
04 訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
05 而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)系爭房屋為原告於民國107年7月1日成立後，由農業部林業
09 及自然保育署嘉義分署(改制前行政院農業委員會林務局嘉
10 義林管處)以「眷屬宿舍」移交原告管理，依原告所管的國
11 有公用房屋建築及設備財產卡顯示系爭房屋構造原為一層，
12 然現系爭房屋已有增建，但為增建第二層或係原先一層挑高
13 無從知悉，而增建部分因附合於第一層建築，所以亦均屬於
14 原告所有及管理，系爭房屋坐落於嘉義縣○○鄉○○段000
15 地號土地(下逕稱地號)上，而依國有公用房屋建築及設備財
16 產卡顯示系爭房屋與門牌號碼嘉義縣○○鄉○○○00○00○
17 00號房屋共用建號，惟依201地號上僅有登記嘉義縣○○鄉
18 ○○段000○號(下逕稱建號)、同段163建號(下逕稱建號)、
19 同段164建號(下逕稱建號)、同段165建號(下逕稱建號)，且
20 上開建號建物無門牌號碼之標示及未符系爭房屋主要建材，
21 故系爭房屋應為未保存登記建物。系爭房屋現由被告居住使
22 用，然經農業部林業及自然保育署嘉義分署查無原始配住資
23 料，且原告委請被告女兒周○○提供借用之佐證資料，未獲
24 回應，故認為被告並自始即無借用系爭房屋，再依嘉義○○
25 ○○○○○○113年4月17日查系爭房屋之設籍資料為被告，
26 可認被告居住於系爭房屋並未搬離，故主張被告從居住開始
27 即無權占用系爭房屋。另縱認被告系爭房屋確有借用關係
28 在，仍因被告已符合依查屬宿舍居住事實查考及認定作業原
29 則第5條規定而由原告終止借用，並經原告於113年4月19日
30 以林鐵秘字第1130350587號函請被告於113年4月30日前騰空
31 返還系爭房屋，並於113年4月24日寄存於竹崎郵局，再於11

01 3年5月22日以林鐵秘字第1130350805號函通知被告於113年5
02 月30日上午10點辦理點交，而於113年5月27日寄存於竹崎郵
03 局，而被告於113年5月30日後即屬無權占用。又被告未返還
04 系爭房屋予原告前，就系爭房屋仍持續占用所獲得每月相當
05 於租金之利益，而依竹崎鄉實價登錄租金行情平均每坪為34
06 8元，而以系爭建物面積12坪計算為4,176元，故請求被告自
07 113年5月31日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
08 4,176元。為此，爰依民法第767條第1項、第179條之規定提
09 起本件訴訟等語。

10 (二)並聲明：

11 1、被告應將系爭房屋即附圖建物編號A所示建物騰空遷讓返還
12 原告。

13 2、被告應自113年5月31日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
14 按月給付原告4,176元。

15 3、原告願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
17 狀作何聲明或陳述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告主張系爭房屋為原告所管理，因查無原始配住資料而認
20 被告自始無權占用之事實，業據提出與其所述相符之現場照
21 片、阿里山林業鐵路及文化資產管理處國有公用房屋建築及
22 設備財產卡、被告戶籍資料、201地號土地、142建號建物、
23 163建號建物、同段164建號、同段165建號建物土地建物查
24 詢資料、地籍圖資網路便民服務系統為證(見本院卷第15
25 頁、第45頁、第47頁、第49頁至第50頁、第53頁、第83頁至
26 第93頁)，並有本院113年9月4日勘驗筆錄及嘉義縣竹崎地政
27 事務所113年11月12日嘉竹地測字第1130006439號函暨複丈
28 成果圖可佐(見本院卷第145頁至第149頁、第167頁至第170
29 頁)，而被告經合法通知未曾到場爭執，亦未提出任何有利
30 於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，本院依上開調查
31 證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告之主張為真實。

01 是本院既認原告所主張被告自始即無權占用可採，則原告所
02 主張終止借用部分即毋庸審酌。另自上開本院113年9月4日
03 勘驗筆錄及嘉義縣竹崎地政事務所113年11月12日嘉竹地測
04 字第1130006439號函暨附圖觀之，系爭房屋大部分坐落於
05 201地號土地，坐落面積為50.22平方公尺，門牌號碼為嘉義
06 縣○○鄉○○○00號、無稅牌、一層樓之高度為2.4公尺，
07 自外觀查看系爭房屋係兩層樓建築，2樓部分底部為搭設鋼
08 架之鐵皮建築，1、2樓共用1樓大門進出，2樓無其他方式進
09 出等情，可見2樓並無獨立出入口，且需與1樓建物合併使用
10 以達經濟上目的，另觀1、2樓之結構非毀損不能分離或分離
11 需費過鉅，是2樓鐵皮建築部分雖非屬原告所建，然因附合
12 於系爭房屋1樓建築，而成為1樓不動產之重要成分，而由1
13 樓建築之所有人取得所有權，故系爭房屋均屬原告所管理之
14 建物，附此敘明。

15 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
17 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。本件被告
18 無權占用系爭房屋，是原告依民法第767條第1項規定，請求
19 被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

20 (三)無權占用他人不動產者，通常可享有相當於租金之不當得
21 利，不動產所有權人得請求占用人返還。又依土地法第97條
22 規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
23 總價年息10%為限。該基地租金之數額，除以基地及其建築
24 物申報總價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
25 程度，占用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決
26 定，並非必達申報總地價年息10%最高額。經查：

27 1、自上開被告戶籍資料觀之，被告係於100年7月26日繼任為戶
28 長，可認被告自100年7月26日使用系爭房屋起迄今，無法律
29 上原因占有使用系爭房屋，受有占有使用系爭房屋之利益，
30 致原告受有無法使用系爭房屋之損害，參照前開說明，原告
31 依不當得利法律關係，請求被告給付自113年5月31日起至騰

01 空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告相當於租
02 金利益之不當得利，應屬有據。

03 2、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10%為限；土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，
05 土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）
06 地政機關估定之價額；土地所有權人依本法所申報之地價，
07 為法定地價，土地法第97條、第148條、土地法施行法第25
08 條分別定有明文。又依平均地權條例第16條前段規定，舉辦
09 規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申
10 報地價者，以公告地價80%為其申報地價。另所謂年息10%
11 為限，係指房屋租金之最高限額而言，並非必須依照申報總
12 價年息10%計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁
13 榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係
14 及社會感情等情事以為決定。本院審酌系爭房屋樓層為2
15 層、坐落之201地號土地之113年申報地價為1,400元、原告
16 陳報房屋現值等因素(見本院卷第15頁、第83頁、第75頁)，
17 認以系爭房屋坐落之201地號土地申報地價總價現值合計年
18 息6%計算該相當於租金之不當得利，始為適當。是原告依不
19 當得利之法律關係，請求被告自113年5月31日起至騰空遷讓
20 返還系爭房屋為止，按月給付352元(計算是1,400元/平方公
21 尺*50.22平方公尺*6%/12，元以下四捨五入)應予准許，逾
22 此部分為無理由，應予駁回。至原告雖主張應以竹崎鄉2樓
23 之實價登錄租金計算系爭房屋每月租金應為4,176元為依
24 據，並提出實價登錄表為證(見本院第61頁至第62頁)，
25 惟佐以系爭房屋係位於竹崎車站旁之宿舍群內，該宿舍群現
26 僅存一戶仍有人居住，其他均無人居住，且無商業活動等
27 情，此有上開本院勘驗筆錄可證，與原告所提出實價登錄之
28 建物均為私人住宅非屬機關宿舍，周圍商業發展情況與系爭
29 房屋均不相同，是以此為計算標準亦不妥適，自應以上開本
30 院之認定較為可採。

31 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定、第179條規定請

01 求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並請求被告給付原
02 告自113年5月31日至騰空遷讓系爭房屋止，按月給付原告
03 352元為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理
04 由，應予駁回。

05 五、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
06 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告
07 假執行。原告請求本院供擔保宣告假執行，僅係促使本院依
08 職權宣告假執行之發動，本院無庸為准駁之諭知。另原告其
09 餘之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
10 回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
12 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

13 七、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
14 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
15 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件
16 原告請求雖一部有理由、一部無理由，故本院審酌前開判決
17 結果，認原告訴之聲明第1項係獲勝訴判決，僅第2項聲明經
18 本院部分判決駁回，本件訴訟費用即第一審裁判費全部由被
19 告負擔，應較適當，爰判決如主文第4項所示

20 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

21 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

22 法 官 謝其達

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
25 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

28 書記官 黃意雯

29 附圖：嘉義縣竹崎地政事務所113年11月12日土地複丈成果圖