

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第572號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 陳韻如律師

被告 姚錦池

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號未辦保存登記建物如附圖所示編號A部分（面積219.04平方公尺）遷出，並騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣11萬元，及自民國113年10月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國113年11月1日起至返還第一項建物之日止，按月給付原告新臺幣1萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

本判決第三項所命給付到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。本件原告起訴原以姚錦池、王秋東、社團法人台灣關懷地中海型貧血協會為被告，請求姚錦池、王秋東、社團法人台灣關懷地中海型貧血協會自門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號未辦保存登記建物（下

01 稱系爭建物）遷出，並騰空返還予原告（本院卷第17至18
02 頁），嗣因王秋東、社團法人台灣關懷地中海型貧血協會已
03 將其等占用系爭建物部分遷出並返還原告，原告乃於民國11
04 4年2月11日具狀撤回對王秋東、社團法人台灣關懷地中海型
05 貧血協會之起訴（本院卷第211至213頁），而王秋東、社團
06 法人台灣關懷地中海型貧血協會則未自撤回書狀送達日起10
07 日內提出異議，視為同意撤回（本院卷第219至223頁），揆
08 諸前揭規定，於法均無不合，應予准許。

09 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
10 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
11 在此限，為民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別
12 定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律
13 上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條復有明
14 定。本件原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告應自系爭建物如
15 起訴狀附圖所示編號A部分（面積約180平方公尺）（位置與
16 面積以實測為準）遷出，並騰空返還予原告。(二)願供擔保請
17 准宣告假執行（本院卷第17至18頁），嗣於本院審理中變更
18 聲明為：(一)被告應自系爭建物如附圖即臺中市豐原地政事務
19 所113年10月30日豐土測字第222900號土地複丈成果圖（複
20 丈日期113年12月13日）所示編號A部分（面積219.04平方公
21 尺）遷出，並騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣
22 （下同）11萬元，即自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息；暨自113年11月1日起至返還第1
24 項建物之日止，按月給付原告1萬元（本院卷第211至212
25 頁、第227頁；本院114年3月11日言詞辯論筆錄），核原告
26 所為係基於系爭建物遭無權占用之同一基礎事實，並為聲明
27 更正及聲明擴張、減縮，又原告依附圖變更請求拆除系爭建
28 物所在位置及面積之聲明，亦為事實上之補充、更正，非屬
29 訴之變更或追加，均應准許。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：系爭建物自112年12月1日起為原告所有，被告未

01 經原告同意，亦無合法權源，而占有使用如附圖所示編號A
02 部分，原告自得依民法第767條規定請求被告返還其無權占
03 有之系爭建物如附圖所示編號A部分。又被告無法律上之原
04 因，占有原告之系爭建物如附圖所示編號A部分受有利益，
05 原告受有相當於租金之損害，原告自得依民法第179條規定
06 向被告請求相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應
07 自系爭建物如附圖所示編號A部分（面積219.04平方公尺）
08 遷出，並騰空返還予原告。(二)被告應給付原告11萬元，即自
09 追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
10 利息；暨自113年11月1日起至返還第1項建物之日止，按月
11 給付原告1萬元。

12 二、被告則以：原告應將水電表更換伊才能搬遷等語，資為抗
13 辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告主張其自112年12月1日起為系爭建物之所有人，被告占
16 有系爭建物如附圖所示編號A部分等情，業據其提出本院112
17 年11月21日中院平108司執冬字第135176號不動產權利移轉
18 證書暨證明書、臺中市雅潭地政事務所土地所有權狀、臺中
19 市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、本院民事執行處查封筆
20 錄、現場照片為證（本院卷第33至42頁、第49頁），並經本
21 院囑託地政機關指派測量員於113年12月13日上午會同兩造
22 實地履勘現場，製有勘驗筆錄及命測量員繪製如附圖所示之
23 測量成果在卷可證（本院卷第165至179頁、第195頁），且
24 為被告所不爭執，堪信為真實。

25 (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，
26 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
27 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
28 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
29 有之事實無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源
30 之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參
31 照）。查系爭建物為原告所有，業如前述，而被告未能證明

其具備占有使用系爭建物之正當權源，則其占有系爭建物如附圖所示編號A部分當然即屬無權占有，是原告依前揭規定請求被告騰空遷讓返還系爭建物如附圖所示編號A部分，於法有據，應予准許。

(三)次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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條著有規定。又無權占有使用他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，顯然侵害所有人之權利，此為社會通常之觀念。經查，被告無權占用系爭建物如附圖所示編號A部分，業經本院認定如前，則被告於占用系爭建物如附圖所示編號A部分期間即受有相當於租金之利益，並致原告無法使用收益而受有損害，被告之行為自屬無法律上原因而受占有使用系爭建物如附圖所示編號A部分之利益，致使原告受有相當於租金之損害，且二者間有直接因果關係，而被告既不爭執其於112年12月1日前即占有使用系爭建物如附圖所示編號A部分，且被告占有使用系爭建物如附圖所示編號A部分迄今仍無遷讓返還之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，是以原告請求被告給付自112年12月1日起至返還系爭建物如附圖所示編號A部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。又原告以系爭建物之租屋行情即每月1萬元作為本件不當得利損害金額之計算基準，尚屬允當。從而，原告請求被告自112年12月1日起至113年10月31日止之相當於租金之不當得利11萬元（計算式： $10,000 \times 11 = 110,000$ ）及113年11月1日起至返還系爭建物如附圖所示編號A部分之日止按月給付租金之不當得利1萬元，為有理由，應予准許。

四、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。而遲延之債務，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

01 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。至應付利息之債
02 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
03 5。民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別有所明
04 定。原告上開請求相當租金之不當得利，屬以支付金錢為標
05 的，揆諸上開說明，原告請求給付自民事追加起訴狀繕本送
06 達被告之翌日即113年10月19日（本院卷第153頁送達證書）
07 起，按週年利率5%計算之遲延利息，即無不合。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項所有物返還請求權之法
09 律關係，請求被告應將系爭建物如附圖所示編號A部分騰空
10 遷讓返還原告，並依民法第179條不當得利法律關係，請求
11 被告給付11萬元及自113年10月19日起至清償日止，按週年
12 利率5%計算之利息；並自113年11月1日起至返還系爭建物
13 如附圖所示編號A部分之日止，按月給付原告1萬元，為有理
14 由，應予准許。

15 六、本件為判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
16 料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述
17 。

18 七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
19 法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

20 八、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
22 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

23 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
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 以上正本與原本相符。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
29 書記官 許家豪