

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第604號

原告 楊睿

訴訟代理人 楊傳廣

被告 陳清燈

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○0巷00號房屋即附圖所示433-1（1）面積119平方公尺鐵皮工寮、433-1（2）面積18平方公尺建物、433-5面積17平方公尺鐵皮工寮及門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○0巷0000號如附圖所示433（1）所示之鐵皮工寮面積89平方公尺，遷讓返還予原告。

被告應自民國113年6月20日至遷讓第一項所示房屋之日止，按年給付原告新臺幣16萬元。

被告應給付原告新臺幣6萬6667元，及自民國113年6月20日至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二（已屆期部分）、三項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴聲明為：一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○0巷00號之房屋（下稱系爭37號房屋）全部騰空，遷讓返還予原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）16,000元。二、被告應給付原告80,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、願供擔保請准宣告假執行

01 (本院卷第15頁)，嗣於本院審理中變更聲明為：一、被告
02 應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段○○0巷00號房屋即附
03 圖所示433-1(1)面積119平方公尺鐵皮工寮、433-1(2)
04 面積18平方公尺建物、433-5面積17平方公尺鐵皮工寮及門
05 牌號碼臺中市○○區○○路0段○○0巷0000號如附圖所示43
06 3(1)所示之鐵皮工寮面積89平方公尺，遷讓返還予原告。
07 並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按年給付原
08 告160,000元。二、被告應給付原告80,000元，並自起訴狀
09 繕本送達翌日(即113年6月20日)起至清償日止，按年息
10 5%計算之利息，合於前揭規定，應予准許。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：緣坐落臺中市○○區○○段000地號土地、環山
13 段433-1地號及同段433-5地號土地(下逕稱系爭433地號土
14 地、系爭433-1地號土地、系爭433-5地號土地，合稱系爭土
15 地)，為原告所有，茲因系爭433地號土地遭訴外人楊道明
16 占用，並出租予被告於附圖符號433(1)部分(面積為89平方
17 公尺)土地上搭建系爭18-1號地上物而占用；訴外人羅淑貞
18 則於如附圖符號433-1(1)部分(面積為119平方公尺)、符號
19 433-1(2)部分(面積為18平方公尺)、以及符號433-5部分
20 (面積為17平方公尺)所示土地上搭建系爭37號房屋而占
21 用，並以每年租金16萬元出租予被告，原告遂提起拆屋還地
22 訴訟，經本院以110年度原訴字第15號民事判決原告勝訴在
23 案。嗣楊道明、羅淑貞分別將系爭18-1號地上物、系爭37號
24 房屋讓與原告。而被告自113年1月1日起無權占有系爭18-1
25 號地上物、系爭37號房屋，爰依法提起本件訴訟，請求被告
26 騰空返還系爭18-1號地上物、系爭37號房屋，並給付相當於
27 租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭18-1號地上
28 物、系爭37號房屋全部騰空，遷讓返還予原告，並自起訴狀
29 繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按年給付原告160,000
30 元。(二)被告應給付原告80,000元，並自起訴狀繕本送達翌日
31 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 二、被告則以：系爭18-1號地上物、系爭37號房屋亦有占用到其
02 他人之土地，伊不知系爭18-1號地上物、系爭37號房屋須返
03 還與何人；原告請求之租金過高，且伊與系爭37號房屋前屋
04 主即訴外人羅淑貞間尚有押租金，原告應扣除該押租金後始
05 得向伊請求相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並聲
06 明：原告之訴駁回。

07 三、本院得心證之理由：

08 (一)原告主張其所有之系爭18-1號地上物、系爭37號房屋現為被
09 告占有中等情，有協議書、建築改良物所有權贈與移轉契約
10 書、房屋稅繳款書、房屋稅籍紀錄表、房屋稅課稅明細、全
11 國財產稅總歸戶財產查詢清單、房屋稅籍證明書在卷可稽，
12 且為被告所不爭執，堪信為真實。

13 (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。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
16 占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存
17 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有
18 權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
19 就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年度
20 台上字第1120號民事判決意旨參照)。本件被告未經原告同
21 意占用系爭18-1號地上物、系爭37號房屋，被告既未證明有
22 何占用系爭18-1號地上物、系爭37號房屋之合法權源，堪認
23 為無權占用，對於原告就系爭18-1號地上物、系爭37號房屋
24 之所有權已生妨害，故原告依民法第767條第1項前段規定，
25 請求被告將系爭18-1號地上物、系爭37號房屋遷讓返還予原
26 告，應予准許。

27 (三)次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
28 還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。
29 民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當
30 得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要
31 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非

01 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
02 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
03 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
04 利益（最高法院61年度台上字第1695號民事判例、97年度台
05 上字第294號民事判決意旨參照）。查被告無權占用系爭18-
06 1號地上物、系爭37號房屋，業經本院認定如前，則被告於
07 占用系爭18-1號地上物、系爭37號房屋期間即受有相當於租
08 金之利益，並致原告無法使用收益而受有損害，被告之行為
09 自屬無法律上原因而受占有使用系爭18-1號地上物、系爭37
10 號房屋之利益，致使原告受有相當於房屋租金之損害，併觀
11 被告與訴外人羅淑貞就系爭37號房屋之租賃契約約定之租金
12 為每年16萬元，自應以該數額作為計算不當利益之基準。從
13 而，原告得請求自113年1月1日起至同年5月31日相當於租金
14 之不當利為66,667元（計算式： $160,000 \div 12 \times 5 = 66,667$ ，小
15 數點以下四捨五入），及自起訴狀繕本送達翌日起即113年6
16 月20日（本院卷第69頁）至遷讓系爭18-1號地上物、系爭37
17 號房屋之日止，按年給付16萬元；逾此範圍之請求，則無理
18 由，應予駁回。至於被告辯稱押租金部分，則基於被告與訴
19 外人羅淑貞已屆期租約之法律關係，訴外人羅淑貞有無交付
20 原告押租金20萬元，尚有未明，被告自難用以在本件主張與
21 原告對被告請求相當於租金之不當得利抵銷。

22 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
26 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
27 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債
28 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
29 5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明
30 文。本件原告對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給
31 付，原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即113年6月20日（本

01 院卷第69頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，與上
02 開規定核無不合，應予准許。

03 五、綜上所述，原告依所有物返還請求權之法律關係，請求被告
04 將系爭18-1號地上物、系爭37號房屋全部騰空，遷讓返還予
05 原告，並依民法第179條之規定，請求被告(一)自113年6月20
06 日至遷讓房屋之日止，按年給付原告160,000元。(二)給付66,
07 667元，及自113年6月20日至清償日止，按年息5%計算之利
08 息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應
09 予駁回。

10 六、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
11 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
12 假執行。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與本
14 件判決結果無影響，爰不一一論述。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 以上正本與原本相符。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
24 書記官 許家豪