臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第47號

原　　告　台灣自來水股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　胡南澤

訴訟代理人　李慶興

複代理人　　吳杰庭

被　　告　袁淑鈞

000000000000000000

　　袁欣平

000000000000000000

　　陳瑞容

000000000000000000

　　范子鈺

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路○○○號房屋遷讓返還予原告。

被告袁淑鈞應給付原告新臺幣參仟肆佰元，及自民國一百一十年一月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十年一月三十日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍拾陸元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

本判決第二項前段得假執行，同項後段於所命各期給付到期後得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告袁欣平、陳瑞容、范子鈺經合法通知，未於言詞辯

論期日到場，且無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：門牌號碼基隆市○○區○○路 00號房屋(即基隆市○○區○○段00○號建物，下稱系爭房屋)，原係訴外人袁忠孝因任職原告公司時與原告成立使用借貸契約所獲配住。袁忠孝於民國75年10月1日自原告公司退休，嗣後死亡，其與原告間就系爭房屋之使用借貸關係，當應視為使用完畢而消滅。詎系爭房屋迄今仍由袁忠孝之繼承人即被告袁淑鈞、袁欣平及寄居之被告陳瑞容、范子鈺占有中，而上開被告既無繼續占有系爭房屋之權源，即負有將系爭房屋騰空遷讓返還原告之義務，原告自得依民法第470條第1項、第767條規定請求被告返還房屋。又被告無權占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告亦得依民法第 179條規定，請求被告袁淑鈞給付自起訴之日起回溯5年、按建物申報總價年息10%計算之不當得利共新臺幣（下同）3,400元（計算式：建物申報總價6,800元×10%×5年），及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告56元（計算式：建物申報總價6,800元×10%÷12）。並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷讓並返還予原告。(二)被告袁淑鈞應給付原告3,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告袁淑鈞應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告56元。

二、被告答辯：

(一)被告袁淑鈞：伊不否認確實占有系爭房屋，也同意搬遷。惟系爭房經過加蓋，原告應該另外給伊搬遷費。且伊現在是低收入戶，要另覓他處居住，也需要花錢等語置辯。

(二)被告袁欣平、陳瑞容、范子鈺未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文，而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，倘被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，惟以非無權占有為抗辯者，則原告對於被告無權占有之事實，即無舉證責任，而被告就其占有係有正當權源之事應負舉證之責，如不能證明，即應認原告之請求為正當（最高法院72年台上字第1552、2516號判決意旨參照）。次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物，未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第1項前段、第2項分別定有明文。又因任職關係，獲准配住宿舍，屬使用借貸之性質，其目的在使任職者安心盡其職責，是倘借用人喪失其與所屬機關之任職關係，例如離職、退休等，當然應認依借貸之目的，已使用完畢，配住機關自得請求返還，而無待乎另為終止借貸契約之意思表示（最高法院91年台上字第1926號判例、85年度台上字第816號判決意旨參照）。大法官會議釋字第557 號解釋所載「行政機關、公立學校、公營事業機構，為安定現職人員生活，提供宿舍予其所屬人員任職期間居住，本屬其依組織法規管理財物之權限內行為，至因退休、調職等原因離職之人員，原應隨即歸還其使用之宿舍」，即寓此旨。

(二)查本件原告主張系爭房屋為其所有，並配予其職員袁忠孝居住，而袁忠孝已於75年10月1日退休、復而死亡，被告袁淑鈞、袁欣平為其繼承人，被告陳瑞容、范子鈺為系爭房屋之寄居人等情，業據提出基隆市地政事務所建物所有權狀、建物登記第一類謄本、戶籍資料（現戶全戶）、原告106年10月11日台水一總字第106001194號函、基隆市稅務局房屋稅110年課稅明細表、房屋稅籍證明書等件為憑（頁19至35），並經本院職權調取袁忠孝除戶戶籍謄本（按：袁忠孝歿於83年2月20日）附卷可佐（頁77），並為被告袁淑鈞所不爭

執，其餘被告則經合法通知，無正當理由未到場，亦未提出任何書狀作何聲明及陳述，堪信原告之主張為真實。是揆諸前揭說明，袁忠孝既退休且已死亡，袁忠孝就系爭房屋，依原來使用借貸契約關係所預定之使用目的，顯已使用完畢。而原告與袁忠孝間之使用借貸關係，既已因使用目的完成而當然消滅，則該借貸關係早已消滅而不生任何效力，袁忠孝之繼承人即被告袁淑鈞、袁欣平亦無承繼該使用借貸契約之理，寄居之被告陳瑞容、范子鈺就系爭房屋更無任何法律上權源。是原告於本件使用借貸關係消滅後，本於所有權之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，即屬有據。至被告袁淑鈞雖辯稱其同意搬遷，但原告應額外給付其搬遷費，因系爭房屋業經增建，且其遷離系爭房屋另覓居所，也需要錢云云，惟縱認被告袁淑鈞增建房屋之事屬實，本與其對原告負擔返還系爭房屋之責任，互無對價關係，尚難藉此拒絕返還系爭房屋（最高法院33年上字第2326號判例意旨參照）；況被告袁淑鈞既係無權占用系爭房屋，業經本院認定如上，其當無權利請求原告給付任何搬遷費用，亦堪認定，是被告袁淑鈞仍執前詞置辯，自乏所據，無足憑採。

(三)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，為民法第179 條前段所明定。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。被告無權占有系爭房屋，業如前述，則被告受有占有系爭房屋之利益，致原告受有相當於租金之損害，則原告依不當得利返還請求權，請求被告袁淑鈞給付相當於租金之不當得利，自屬有據。次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10%為限，土地法第97條規定甚明。觀諸系爭房屋係木石磚造（磚石造）之建物，興建已逾30年，坐落於基隆市政府所有之基隆市○○段00000地號土地，併審酌房屋位置、利用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益各情，認原告主張僅以系爭房屋申報房屋稅課稅總現值之年息10%計算租金

數額，尚屬適當。又系爭房屋之房屋課稅現值為6,800 元，則原告請求本件被告袁淑鈞自起訴之日回溯5年，給付因占用系爭房屋所獲取之不當得利數額，合計3,400元（計算式：6,800元×10%×5年）；另請求被告袁淑鈞自起訴狀繕本送達翌日(即110年1月30日，頁69)起至返還系爭房屋之日止，按月給付不當得利每月56元（計算式：6,800元×10%÷12月），自屬有據。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告袁淑鈞給付3,400元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年1月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自110年1月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付56元，尚無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依據民法第767 條第1 項前段及第179 條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告袁淑鈞給付原告3,400元，及自110年1月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自110 年1月30日起至系爭房屋遷讓返還之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利56 元，即屬有據，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第385條第1項前段、第78條、第85條第1項前段、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

基隆簡易庭法　官　曹庭毓

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聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　黃婉晴