

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第71號

原告 御姿沛國際股份有限公司

法定代理人 張聖源

被告 邱碧雲

訴訟代理人 邱家興

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路○○○號三樓房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。

二、被告應給付原告新臺幣玖仟柒佰參拾柒元，及自民國一百一十年十二月二十四日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息，暨自民國一百一十年十二月二十四日起至遷讓返還第一項房屋予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣捌佰玖拾陸元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣肆仟參佰元由被告負擔。

五、本判決第一項命遷讓返還房屋部分，於原告以新臺幣貳拾壹萬伍仟壹佰參拾貳元為被告供擔保後、本判決第二項命給付金錢部分，就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一金額為被告供擔保後，得為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告起訴主張：

03 (一)原告主張如附表所示之門牌號碼基隆市○○區○○路000號3
04 樓房屋(權利範圍3分之1)及其坐落基隆市○○區○○段000
05 地號土地(權利範圍30分之1；下稱系爭土地，合稱系爭房
06 屋)原為被告邱碧雲共有，前經執行債權人華南商業銀行股
07 份有限公司向本院聲請強制執行，經本院民事執行處以109
08 年度司執字第15963號清償債務強制執行事件(下稱系爭強制
09 執行事件)受理在案，而為原告於民國109年12月9日以新臺
10 幣(下同)863,800元拍定並於110年1月25日取得系爭房屋之
11 不動產權利移轉證書，而為系爭房屋之共有權人。惟系爭房
12 屋現仍由被告占有使用中而屬無權占有，原告自得本於民法
13 第767條第1項、第821條之規定，請求被告將系爭房屋騰空
14 遷讓返還原告及全體共有人。

15 (二)又被告無權占有使用系爭房屋，自係侵害原告就系爭房屋之
16 共有權，並因而獲有相當於租金之不當得利。觀諸591租屋
17 網、實價登入比價王於系爭房屋附近之公寓租屋價格，每坪
18 租金約294元至301元，原告自得本於民法第179條之規定，
19 請求被告應自110年1月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
20 按月給付原告及全體共有人相當於租金之不當得利11,400元
21 (計算式：系爭房屋約39坪，以每坪租金約294元至301元計
22 算，每月租金應為11,466元至11,739元)，並按年息百分之5
23 計算之利息，為此提起本件訴訟。

24 (三)併聲明：

25 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人。

26 2.被告應自110年1月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
27 給付原告及全體共有人11,400元，並按年息百分之5計算之
28 利息。

29 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其之前到場之聲明
30 為：原告之訴駁回；其答辯意旨略以：被告本來有意買回原
31 告就系爭房屋之共有部分，但協調不成。所以被告在110年1

01 0月間已經搬離系爭房屋，同時亦將戶籍遷出系爭房屋，被
02 告已非系爭房屋之現占有人，原告請求被告遷讓返還系爭房
03 屋及請求相當租金之不當得利，並無理由等語。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告主張之上開事實，業據提出本院110年1月25日基院麗10
06 9司執清字第15963號不動產權利移轉證明書、591租屋網暨
07 實價登入比價王之租屋資料等件為證，復經本院依職權調借
08 系爭強制執行事件卷宗核閱屬實，且被告對於其曾占有系爭
09 房屋之情並不爭執，惟抗辯其於110年10月間已搬離系爭房
10 屋，已非系爭房屋之現占有人等語。

11 (二)原告請求遷讓系爭房屋部分：

12 1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定
13 有明文。所謂對於物有事實上管領之力，乃基於空間關係
14 (人與物已有場所上之結合)、時間關係(人與物已有相當時
15 間之結合)而對標的物之事實支配，因此占有，因占有人喪
16 失其對物之事實上管領力而消滅，亦即破壞基於空間關係與
17 時間關係所結合之事實支配關係，始屬占有之消滅，是以，
18 在占有人以言語或行為具體向權利人表示其對占有物解除占
19 有之意思，而喪失其對物之事實支配之關係外，不因管領力
20 之一時不能實行、弛緩或怠於行使而使占有關係消滅。

21 2.被告雖抗辯其已遷出系爭房屋，僅餘部分物品尚在系爭房屋
22 之內，應非屬現占有人等語，惟被告住居占有系爭房屋已有
23 相當期間，在一般觀念上，被告與系爭房屋有空間結合關係
24 且具有相當時間之繼續性，對於系爭房屋已有確定與繼續之
25 支配關係，已立於得排除他人干涉之狀態，對於系爭房屋已
26 有事實上之管領力，自屬占有，縱如被告所抗辯，被告嗣已
27 於110年10月間遷出系爭房屋，然尚餘部分物品在系爭房屋
28 之內，揆諸前開說明，對系爭房屋仍具有時間與空間之事實
29 支配而不能解免其占有之事實。此外，被告於111年2月15日
30 言詞辯論期日表示願儘速將尚餘部分物品搬出系爭房屋並將
31 系爭房屋回復為原告及其他共有人之占有狀態，請求本院再

01 定言詞辯論期日，本院乃斟酌被告搬遷之日數，當庭告知同
02 年3月15日再行言詞辯論期日，被告卻未於該最後言詞辯論
03 期日到庭或陳報是否已將尚餘物品搬離，故被告抗辯其已未
04 占有系爭房屋等語，即無可採。

- 05 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
08 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
09 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
10 明文。原告既因系爭強制執行事件之拍賣程序而為系爭房屋
11 之共有人，被告復未能舉證證明其有占有系爭房屋之正當權
12 源，自係侵害原告就系爭房屋之共有權，而屬無權占有。從
13 而，原告本於民法第767條、第821條之規定，請求被告將系
14 爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人，即屬有據。

15 (三)原告請求相當於租金之損害部分：

- 16 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
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
18 179條定有明文。而無權占有他人之建物，可能獲得相當於
19 租金之利益亦為社會上通常之觀念(最高法院61年台上字第1
20 695號判決參照)；又請求返還不當得利，而其給付可分者，
21 各共有人得按其應有部分，請求返還(最高法院85年度台上
22 字第2391號、88年度台上字第1341號判決意旨參照)。本件
23 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，並無給付不可分
24 之情形，核諸前開說明，原告僅得按其應有部分，請求被告
25 給付相當於租金之不當得利，不得為共有人全體之利益，代
26 其他未起訴之共有人為請求。原告前於109年12月9日以863,
27 800元拍定取得系爭房屋，本院民事執行處係於110年1月25
28 日核發不動產權利移轉證書，而原告於同月29日受領不動產
29 權利移轉證書，此經本院依職權調借系爭強制執行事件卷宗
30 核閱屬實，依強制執行法第98條第1項之規定，買受人即原
31 告自領得執行法院所發給權利移轉證書之日即110年1月29日

始取得系爭房屋之所有權(應有部分3分之1)。從而，原告主張自110年1月29日起至遷讓返還系爭房屋之日止，依其應有部分3分之1，請求被告按月給付相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據。

2.至計算相當於房屋租金之不當得利金額，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。觀諸系爭房屋於110年之課稅現值為232,500元；而土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，所謂法定地價者，依土地法第148條規定，係土地所有權人依土地法所申報之地價，而系爭房屋所坐落之系爭土地於109年1月迄今之申報地價為3,200元，此有原告提出之系爭土地地價第一類謄本、基隆市稅務局111年1月19日基稅房貳字第1110000958號函各1件附卷可參，系爭房屋占用系爭土地之面積為129.03平方公尺(房屋118.57平方公尺+陽台10.46平方公尺)，則系爭土地之價額應為412,896元(計算式： $3,200\text{元} \times 129.03\text{m}^2 = 412,896\text{元}$)。另土地法第97條第1項之所謂年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定(最高法院68年臺上字第371號判決意旨參照)。本院參酌系爭房屋雖非位於基隆市之精華地段，惟交通及經濟機能尚佳等情，故認原告請求被告給付之租金，以按系爭土地、系爭房屋申報地價年息5%計算，始屬適當。從而，原告請求被告自110年1月29日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，依原告之應有部分3分之1計算，按月給付相當於租金之不當得利金額為896元〈計算式： $(412,896\text{元} + 232,500\text{元}) \times 5\% \div 12 \times$ 原告之應有部分 $1/3 \div 896\text{元}$ ；元以下4捨5入，以下同〉之範圍，為有理由，至逾此部分之請求，則屬無據。

3.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；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息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告對被告之不當得利返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本係於110年12月23日送達被告，有送達證書在卷可稽，則原告就前開自110年1月29日起至110年12月23日止之不當得利9,737元〈計算式：896元 $\times$ (10+26/30) $\div$ 9,737元〉，請求自起訴狀繕本送達翌日即110年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年12月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，依原告之應有部分3分之1計算，按月給付相當於租金之不當得利金額896元，並無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、第821條及不當得利之法律關係，請求判令如主文第1項至第2項所示，均有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、訴訟費用即第一審裁判費4,300元由被告負擔。

六、本件原告勝訴部分係按民事訴訟法第427條第1項訴訟標的價額50萬元以下之財產權訴訟，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款之規定，本院自應依職權宣告假執行。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 22 日
基隆簡易庭法 官 徐世禎

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 22 日

02 書記官 張雅婷

03 附表：111年度基簡字第71號

編 號	土 地 坐 落					地 目	面 積	權 利 範 圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地 號		平方公尺	
1	基隆市	中山區	德育段		0000-0000		360.26	30分之1

04

編 號	建 號	基地坐落	建築 式樣 主要 建築 材料 及房 屋層 數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍
		----- 建物門牌		樓 層 面 積 合 計 (平 方 公 尺)	附屬建物主要建築 材料及用途	
1	00000-000	基隆市○○區 ○○段000000 000地號 ----- 文化路201號3 樓	5 層 鋼 筋 混 凝 土 造	4 層：118.57 合計：118.57	陽台：10.46	3分之1
	備 考					