

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第238號

原告 白漣築
訴訟代理人 黃教倫律師
被告 莊明煌

莊火炎

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告莊明煌、莊火炎應將門牌號碼基隆市○○區○○街00○0號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告莊明煌應自民國113年5月20日起至遷讓返還本判決主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬4,000元。
- 三、被告莊火炎應自民國113年5月20日起至遷讓返還本判決主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬4,000元。
- 四、前2項所命給付，倘任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其給付範圍內免為給付之義務。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決主文第1項於原告以新臺幣33萬元為被告莊明煌、莊火炎預供擔保後，得假執行。
- 七、本判決主文第2項於原告以各期已到期金額之3分之1，為被告莊明煌預供擔保後，得就已到期部分假執行。
- 八、本判決主文第3項於原告以各期已到期金額之3分之1，為被告莊火炎預供擔保後，得就已到期部分假執行。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮訴之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加。民事訴訟

01 法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查本件原告
02 起訴時聲明原為：(一)被告莊明煌、莊明煌之父應將門牌號碼
03 基隆市○○區○○街00○0號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷
04 讓返還原告。(二)被告莊明煌、莊明煌之父應自起訴狀繕本送
05 達之翌日起至被告騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告
06 新臺幣（下同）5,000元；前項聲明任一被告已為給付者，
07 其他被告於給付範圍內免給付義務。(三)原告願供擔保，請准
08 宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣原告於查得「莊明煌之
09 父」之年籍資料後，更正「莊明煌之父」之姓名為「莊火
10 炎」（見本院卷第45頁），並以民事準備1狀擴張請求被告2
11 人按月給付之金額為1萬4,000元（見本院卷第153頁），均
12 核與首揭規定相符，應予准許。

13 二、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
14 訴訟法第386條所列各款情形，爰准原告之聲請，由其一造
15 辯論而為判決。

16 貳、實體事項

17 一、原告主張：伊於民國97年間購入門牌號碼基隆市○○區○○
18 街00○0號房屋（下稱系爭房屋），為系爭房屋之所有人，
19 惟因伊長期居住在外縣市，難以就近管理系爭房屋，僅能將
20 系爭房屋閒置。詎伊於111年12月間偶然返回基隆探視親友
21 並查看系爭房屋現況，竟發現系爭房屋遭訴外人即原告之妹
22 白玉宸出租予被告莊明煌，供其與其父即被告莊火炎居住使
23 用。惟原告並未同意白玉宸將系爭房屋出租予被告2人，被
24 告2人實屬無權占有系爭房屋，且被告2人因持續占有使用系
25 爭房屋卻未向原告給付租金而受有相當於每月1萬4,000元之
26 不當得利。為此，原告依民法第767條第1項前段所有物返還
27 請求權及民法第179條不當得利之法律關係，提起本件訴訟
28 等語。並聲明：(一)被告莊明煌、莊火炎應將系爭房屋騰空遷
29 讓返還原告。(二)被告莊明煌、莊火炎應自起訴狀繕本送達之
30 翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬
31 4,000元；前項聲明任一被告已為給付者，其他被告於給付

01 範圍內免給付義務。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書
03 狀作何聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)查原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋建物
06 及坐落土地登記第一類謄本、基隆市稅務局112年房屋稅繳
07 款書、被告莊明煌與白玉宸簽定之租賃契約節本翻拍照片等
08 件為證（見本院卷第17頁、第19頁、第23頁、第39頁），並
09 有基隆市警察局第三分局113年6月25日基警三分三字第1130
10 308935號函檢送之系爭房屋實際居住人查訪表（下稱系爭查
11 訪表）附卷可稽（見本院卷第115頁、第117頁），而被告2
12 人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀為
13 任何聲明或陳述，是本院綜合上開證據調查之結果，自堪信
14 原告之主張為真實。

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 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
17 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
18 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
19 有之事實無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源
20 之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參
21 照）。查系爭房屋為原告所有，業如前述，而被告2人未能
22 證明其等具備占有使用系爭房屋之正當權源，則其等占有系
23 爭房屋當然即屬無權占有，是原告依前揭規定請求被告騰空
24 遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予准許。

25 (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
26 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
27 第179條著有規定。又無權占有使用他人之不動產，可能獲
28 得相當於租金之利益，顯然侵害所有人之權利，此為社會通
29 常之觀念。準此，被告迄今仍繼續無權占有使用系爭房屋，
30 並未將該房屋騰空返還原告等情，有系爭查訪表可憑，自屬
31 無法律上原因而受有使用系爭房屋之利益，致原告受有相當

01 租金之損害，應償還相當於租金之不當得利。本院審酌系爭
02 房屋面積約為24.9坪（即82.35平方公尺，見本院卷第19頁
03 系爭房屋登記第一類謄本），而與系爭房屋坐落位置、屋齡
04 及使用面積相近之房屋每坪租金約為579元，有原告提出之
05 實價登錄資料可佐（見本院卷第155頁），應為市場合理之
06 價額，爰以此為據，估定系爭房屋每月合理租金應為1萬4,4
07 17元（計算式：579元/坪×24.9坪=1萬4,417元，元以下四
08 捨五入），是原告主張以每月1萬4,000元作為本件不當得利
09 損害金額之計算基準，尚屬允當。從而，原告請求被告2人
10 自起訴狀繕本送達之翌日起即自113年5月20日起（按：本件
11 起訴狀繕本自113年5月9日起寄存送達於基隆市警察局第三
12 分局暖暖派出所，於113年5月19日發生送達效力，見本院卷
13 第65頁、第69頁送達證書），至騰空遷讓返還系爭房屋之日
14 止，按月給付原告1萬4,000元，自屬有據，應予准許。又被
15 告2人對原告所為之不當得利給付，乃其等因無權占有使用
16 同一房屋所承擔之給付責任，具有同一給付目的，係本於各
17 別之發生原因，對原告各負全部給付之義務。是原告主張被
18 告2人間就上開債務為不真正連帶關係，若因其中1人為給
19 付，其他人即應同免給付責任，亦屬有據，附此敘明。

20 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求
21 權、民法第179條不當得利之法律關係，請求被告應將系爭
22 房屋騰空遷讓返還原告，並自113年5月20日起至騰空遷讓返
23 還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬4,000元；倘其中1名
24 被告已為給付者，其他被告於給付範圍內免給付義務，為有
25 理由，均應予准許。

26 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核合於法律規定，爰
27 酌定相當之擔保金額宣告之。

28 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
30 論駁，附此敘明。

31 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78

01 條、第85條第1項前段，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

03 民事第一庭審判長法官 周裕暉

04 法官 高偉文

05 法官 張逸群

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
09 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
10 判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

12 書記官 顏培容