臺灣基隆地方法院民事判決

115年度訴字第156號

原　　告　廖博榮

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　郭祐舜律師

被　　告　卞淑嫕　籍設新北市○○區○○路00巷00號0樓之00

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼為基隆市○○區○○路○○○巷○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一五年一月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳仟柒佰捌拾玖元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第256條分別定有明文。又原告於判決確定前，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；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項亦定有明文。是原告於被告為本案之言詞辯論前撤回其訴者，無須徵得被告之同意，即生訴之撤回之效力（最高法院80年度台抗字第246號裁判意旨參照）。經查，本件原告於起訴時原聲明為：㈠被告應將門牌號碼基隆市○○區○○

路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空，並遷讓返還予原告；㈡被告應將汽車廠牌:Smart；牌照號碼:6001-NB暨鑰匙返還予原告；㈢被告應自民國115年1月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)5,579元。嗣於115年8月13日被告為本案言詞辯論前之115年6月12日以民事變更聲明狀撤回上開聲明第二項之請求，並變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應自115年1月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2,789元(見本院卷第89至91頁、第119頁)。經核原告上開所為撤回及變更聲明部分，與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張:

兩造原為夫妻關係，婚姻關係存續期間共同居住於原告所有之系爭房屋，嗣兩造於114年10月7日經法院裁判離婚確定後，兩造已無共同 居住之義務，是被告已無合法占有系爭房屋之權源，詎被告仍持續居住於系爭房屋至今，經原告多次請求遷離，均置之不理。又被告上開無權占用行為已侵害原告就系爭房屋使用收益，故原告自得請求被告給付自115年1月1日起至返還系爭房屋止，相當於租金之不當得利等語。爰依民法第767條第1項前、中段、第179條規定，提起本訴，並聲明：如上開變更後之聲明。

二、被告則以:

系爭房屋雖登記在原告名下，然原告於婚姻存續期間內積欠被告200萬元，且被告就系爭房屋亦有支付抓漏等相關費用，故原告應支付被告搬家費；再者，原告係主動離開系爭房屋，非被告要求其離開等語。並聲明:原告之訴駁回。

三、系爭房屋為原告所有，且兩造已於114年10月7日經法院裁判離婚確定等情，業據原告提出戶籍謄本、系爭房屋、土地所有權狀、土地及建物第二類登記謄本、臺灣基隆地方法院114年度婚字第39號民事判決暨確定判決證明書等(見本院卷第21至38頁)為證，並為被告所不爭執，是此部分事實，自堪

信為真實。

四、得心證之理由

原告主張被告為無權占有系爭房屋等節，惟為被告所否認並以前揭情詞置辯。是本院應審酌者為：㈠原告依民法第767條第1項請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，有無理由?㈡若有理由，原告得否依民法第179條向被告請求相當於租金之不當得利？若可，其數額為何?

㈠原告得依民法第767條第1項請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，理由如下：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。以無權占有為原因，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實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。查系爭房屋為原告所有，被告主張其有權占有系爭房屋，應由被告就其主張之事實負舉證責任，先予敘明。

2.經查，被告固抗辯原告於婚姻存續期間內積欠被告200萬元，被告亦有支付相關抓漏費用等語，然未據被告提出相關事證以實其說，且遲至本院言詞辯論終結之日，被告均未能提出其他就系爭房屋有合法占有權源、其有支出相關修繕費用之相關事證，自難為有利於被告之認定，是被告前揭抗辯，無從採認。從而，原告依民法第767條第1項請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

㈡原告得否依民法第179條向被告請求相當於租金之不當得利？若可，其數額為何?

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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情

形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。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號裁判意旨參照）。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。經查：

1.被告無權占有系爭房屋乙情，業經本院認定如前，堪信為實。則被告受有占有、使用系爭房屋之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告依不當得利返還請求權，請求被告就系爭房屋給付相當於租金之不當得利，當屬有據。

2.又按相當於租金損害之計算標準，應參酌土地法第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339號判決意旨參照）。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條第1項定有明文。所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段定有明文；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而言。而房屋之申報價額，因目前市縣地政機關並未進行估定，故無房屋之申報價額可資認定，然房屋課稅現值為稅捐機關之認定，此亦係由政府機關就系爭房屋價值所為之估定，以此作為房屋價額之估定，自無不可。而所謂年息10%，乃指房屋租金之最高限額，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價值、所受之利益等情事，以為決定。查，系爭房屋為鋼筋混凝土造2層建物，自72年1月間建築完成，屋齡約43年等節，有建物登記第二類謄本、系爭房屋所有權狀在卷可稽（見本院卷第23、35頁），並參酌系爭房屋周遭環境之繁榮程度、經濟用途、交通便利性、生活機能完善及被告對於系

爭房屋係作為住家使用等一切情狀，認本件原告主張以114年1月公告之附表土地現值年息百分之5計算相當於租金之不當得利尚屬妥適，故原告請求被告按月給付其無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利2,789元【計算式：65平方公尺（原告持分約65.28平方公尺，原告主張以65平方公尺計算）×10,300元×5%/12個月=2,789元，元以下捨棄】，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第179條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及自115年1月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,789元之相當於租金之不當得利，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第二庭　法　官　石蕙慈

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（上訴狀須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　陳維仁

附表：

土地部分						
土　　地　　坐　　落					面積	權利範圍
縣　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
基隆市	安樂區	代天府段		0443	1,023.26	30000分之1914

建物部分					
建 號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料 /房屋層數	建物面積 （平方公尺）		權利範圍
			樓層總面積 /層次面積	附屬建物主要建築材料及用途	
00214	基隆市○○區○○○段0000地號 ---------- 基隆市○○區○○路000巷00號	鋼筋混凝土造/2層	樓層總面積：78.30 第一層面積：45.60 第二層面積：32.70	陽台：15.11 平台：2.20	全部