

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1025號

原告 林沂璇

被告 陳合成

陳林美華即林美華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月26日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街○○○巷○○號五樓房屋  
遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十三年二月十六日起至返還上開房屋之日  
止，按月給付原告新臺幣壹萬零玖佰肆拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國112年12月20日經本院112年度司執字  
第93785號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣取得門  
牌號碼高雄市○○區○○街00巷00號5樓房屋（下稱系爭房  
屋）及其坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地（權利範  
圍262/10000，下稱系爭土地），經繳足價金後，於113年1  
月12日辦理所有權移轉登記完畢。詎被告無權占有使用系爭  
房屋，經原告於113年1月19日寄發存證信函予被告，請求被  
告於113年2月15日前遷讓返還系爭房屋，然被告仍繼續居住  
使用迄今，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告應將  
系爭房屋遷讓返還原告。又系爭房屋所處區域交通便捷，通

01 過萬大橋即可抵達屏東，且鄰近捷運站、火車站及台88快速  
02 道路，發展蓬勃，參考系爭房屋附近租金行情每月新臺幣  
03 （下同）15,000元，爰依民法第179條規定，請求被告自催  
04 告期滿翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告15,000元。  
05 並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應自11  
06 3年2月16日起至返還房屋之日止，按月給付原告15,000元。  
07 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：系爭房屋為被告購買，自99年起居住迄今，雖已  
09 過戶女兒而遭其債權人聲請拍賣，然被告應當可以住到終  
10 老，系爭房屋附近租金行情每月僅7、8千元，原告請求不當  
11 得利金額每月15,000元太高等語置辯。並聲明：原告之訴駁  
12 回。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷第23頁）：

14 (一)原告於112年12月20日經系爭執行事件拍定取得系爭房屋，  
15 並於113年1月12日辦理所有權移轉登記完畢。

16 (二)系爭房屋由被告自99年起居住使用迄今，目前仍占有使用  
17 中。

18 四、本件之爭點：

19 (一)原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭  
20 房屋，有無理由？

21 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？金額  
22 以若干為適當？

23 五、本院之判斷：

24 (一)原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭  
25 房屋，為有理由：

26 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，  
27 民法第767條第1項前段定有明文。又原告以無權占有為原  
28 因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，應  
29 就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院105年度台上字  
30 第1729號判決意旨參照）。另原告以無權占有為原因，請求  
31 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

01 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之  
02 事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之  
03 事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最  
04 高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

05 2.經查，原告於112年12月20日經系爭執行事件拍定取得系爭  
06 房屋，並於113年1月12日辦理所有權移轉登記完畢；系爭房  
07 屋由被告自99年起居住使用迄今，目前仍占有使用中等情，  
08 此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)、(二)），且有原告  
09 提出之系爭房屋及土地之登記謄本為證（見本院113年度鳳  
10 補字第134號卷，下稱鳳補卷，第11、13頁），堪認原告為  
11 系爭房屋之所有權人，且被告自99年起占有使用系爭房屋迄  
12 今等情屬實，則原告以無權占有為原因，提起返還所有物之  
13 訴，依前開說明，被告自應就其占有權源之存在負舉證責  
14 任。被告雖辯稱：系爭房屋為渠等購買，自可住到終老云  
15 云，然系爭房屋已於109年11月26日登記為被告女兒陳惠音  
16 所有，陳惠音之債權人以其積欠借款未還而聲請拍賣系爭房  
17 屋及土地，並由原告拍定取得所有權等情，業經本院依職權  
18 調取系爭執行事件全卷，核閱無誤，尚難以系爭房屋初始係  
19 由被告出資購買，即認被告有合法占有權源，被告此部分所  
20 辯，委不足採。準此，原告依民法第767條第1項前段規定，  
21 請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

22 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，以每月10,944元  
23 為適當：

24 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  
25 益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人房屋者，  
26 通常可享有相當於租金之不當得利，權利人得請求占用人返  
27 還。經查，原告為系爭房屋之所有權人，被告無權占有系爭  
28 房屋，業如前述，則原告自得依民法第179條前段規定，請  
29 求被告返還相當於租金之利益。

30 2.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  
31 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第

97條所謂土地及建築物之總價額，土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。而法定地價，依土地法第148條規定，係為土地所有人依該法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，其於公告期間自行申報之地價，未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價而言（平均地權條例第16條參照）。再按房屋及基地之租金數額，按其地區，於土地法第97條定有限制，當事人間約定之租金超過此限制者，出租人對超過部分無請求權，法院就出租人超過部分之請求，予以駁回，與行政機關強制減定前開超限租額，併行不悖（最高法院59年台上字第793號判決先例意旨參照）。查原告主張以系爭房屋附近出租行情，請求每月以15,000元計算本件相當於租金之利益，固提出內政部大寮區租金實價登錄等為證（見本院113年度審訴字第441號卷第33頁），然系爭房屋經高雄市稅捐稽徵處核定113年度之移轉價格為122萬元（見鳳補卷第17頁），其坐落基地即系爭土地總面積794.8m<sup>2</sup>，權利範圍262/10000，於113年1月之申報地價為4,480元/m<sup>2</sup>（見鳳補卷第11頁），土地價額為93,290元【計算式：4,480元/m<sup>2</sup>×794.8m<sup>2</sup>×262/10000=93,290（元以下四捨五入）】，土地及建築物之價額為1,313,290元（計算式：93,290元+122萬元=1,313,290元），本院審酌系爭房屋面積約30餘坪，屋齡約30餘年，系爭房屋所處區域交通便捷等情，有華淵不動產估價師事務所鑑定報告書所附之現場相片、位置（街道）圖等在卷可參（見系爭執行事件卷宗 所附之鑑定報告書），認原告請求相當於租金之利益，依土地及建築物申報總價年息10%計算為適當，則本件相當於租金利益之法定上限為每月10,944元（計算式：1,313,290元×10%÷12月=10,944元），原告請求之金額在每月10,944元之範圍內，應予准許，逾此範圍之請求，應予駁回。

六、綜上所述，被告無權占有系爭房屋，應負返還系爭房屋之義

務，又被告無權占用系爭房屋迄今，原告得請求相當於租金之利益為每月10,944元。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條前段規定，請求被告自催告期滿翌日即113年2月16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付10,944元之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍外之請求，則屬無據，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，為民事訴訟法第79條所明定。本件原告之訴雖一部為無理由，惟本院衡諸原告請求無理由部分，為相當於租金部分之不當得利，於原告全部請求所占比例極微，且本件訴訟標的價額之核定，僅以遷讓返還系爭房屋部分為計算標準，不當得利部分屬附帶請求而未併算訴訟標的價額，認應由被告負擔本件訴訟費用，始為合理，併此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據方法，經本院斟酌後認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十、結論：本件原告之訴，為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
民事第四庭法 官 秦慧君

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 113 年 12 月 20 日  
書記官 賴怡靜