臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第650號

原告 馮和美
訴訟代理人 陳樹村律師
匡載禾律師
被告 黃俊銘

黃金城

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國111年4月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、本判決第二項已到期部分得假執行；但被告如按期以新臺幣3,500元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之九十，其餘由原告負擔。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項

- 一、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查原告起訴未請求假執行宣告（鳳補卷第7頁），嗣於訴狀送達後，原告補充聲明：願供擔保，請准宣告假執行，並未

01 變更聲明第1、2項（本院卷第113頁），核其所為，係補充
02 法律上陳述，非為訴之變更及追加，先予敘明。

03 乙、實體事項

04 一、原告主張：原告為址設高雄市○○區○○路000巷00號房屋
05 （下稱系爭房屋）所有權人，兩造互不相識，且無租賃或任
06 何法律關係存在，被告亦無合法使用系爭房屋之權源，竟未
07 經原告同意，自民國111年4月1日起以放置私人雜物之方式
08 占有使用系爭房屋，嗣經原告對被告提起侵入住宅刑事告
09 訴，雖經臺灣高雄地方檢察署（下稱高雄地檢署）檢察官偵
10 查後，而以112年度偵字第17235號為不起訴處分（下稱系爭
11 刑案），但被告於系爭刑案偵查中自承其等於111年4月起將
12 私人雜物堆置於系爭房屋，並承諾將配合清空，惟迄今仍未
13 移除私人雜物，其等之行為顯屬無權占有，依民法第767條
14 第1項規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
15 又被告未經原告同意，占有使用系爭房屋，而獲有相當於租
16 金之利益，併依民法第179條規定，請求被告給付相當於租
17 金之不當得利，因系爭房屋為3層樓透天厝，該屋西側臨高
18 雄市林園區仁愛路，離主要幹道鳳林路二段、王公路均僅約
19 2-3分鐘車程，鄰近林園國小、林園醫院、銀行、超市及餐
20 飲店，系爭房屋所在區域生活交通便利、生活機能良好，附
21 近條件相當之房屋租金行情每月約為新臺幣（下同）15,000
22 元，因此請求被告自111年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之
23 日止，按月給付原告15,000元等語，為此，爰依民法第767
24 條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應
25 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應自111年4月1日
26 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元；(三)
27 願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告經合法通知後，未於本院言詞辯論期日到庭，亦未提出
29 書狀作任何之聲明或陳述。

30 三、本院之判斷

31 (一)原告主張之前揭事實，業據本院調系爭刑案偵查卷證並查閱

屬實，且有系爭房屋之登記謄本、陳金福除戶戶籍謄本、系爭刑案不起訴處分書、現場照片在卷可佐（鳳補卷第11-12、13-27頁、審訴卷第35-36頁、本院卷第155-156頁）；再參以原告雖將系爭房屋無償借予前夫陳金福居住使用，但陳金福無權將系爭房屋借貸予被告供其等堆置私人雜物使用之權限；又被告於本院審理中，經合法通知（本院卷第135、137、159-163頁），未到庭陳述意見，亦未提出書狀答辯，本院依上開證據而為調查，原告主張之前揭事實，應堪信實，是以原告請求被告將系爭房屋騰空返還原告，洵屬有據，應可採認。

(二)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，民法第179條前段定有明文。本件被告將私人物品堆置於系爭房屋，且於原告於系爭刑案112年6月28日偵查庭當場請求返還後迄今，被告所有私物品仍堆置於系爭房屋，均未清空返還系爭房屋；又依社會通常之觀念，被告所為將使原告受有因無法使用系爭房地所生相當於租金之損害，應屬無法律上原因而受有使用系爭房屋之利益，並使原告受有損害，依民法第179條前段之規定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利甚明。

(三)系爭房屋為透天3層樓建物，面積共計94.741平方公尺（換算後約為27坪；鳳補卷第11頁、審訴卷第19頁），又審酌系爭房屋位於高雄市林園區仁愛路182巷弄內，可通行至林園北路，有餐飲店、超商、霖園醫院、藥房等商店、醫院，生活機能尚可；另系爭房屋亦可通行至王公路、文化街，若駕車約需4-5分鐘，若步行則約需10分鐘，有google map、街景圖在卷可佐（審訴卷第41-45頁、本院卷第119-127、155-156、171-174頁），交通尚屬便利；再參酌591租屋網關於房屋租金價格（鳳補卷第29-31頁），鄰近系爭房屋之王公路，相同條件之房屋（即透天厝、面積27坪），每月租金為135,00元，但考量系爭房屋之位置離王公路尚有距離、生活機能、交通便利性等因素亦不同，本院認原告請求相當於租

01 金之不當得利金額，以每月10,000元為適當，逾此部分之請
02 求，難認有據，不予採認。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條前段規定，
04 請求(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應自
05 占有之日即111年4月1日起（系爭刑案偵卷第23-27頁、本院
06 卷第173-181頁）至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
07 告10,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無
08 理由，應予駁回。

09 五、原告雖陳明願供擔保，請准宣告假執行，而本判決主文第2
10 項原告勝訴部分乃命被告給付金額未逾50萬元，應依職權宣
11 告假執行；另依職權宣告被告按期預供擔保，則免為假執
12 行，爰分別酌定相當之擔保金額併宣告之。又本判決主文第
13 1項部分，若准予原告供擔保而為假執行宣告，將因執行宣
14 告，被告堆置於系爭房屋內之其等所有私人物品遭清空，將
15 使被告所有私人物品容有滅失之疑慮而無從回復，此部分之
16 聲請，不能准許，應予駁回；至原告敗訴部分，假執行亦失
17 所附麗，亦應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

20 據上論結，原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟
21 法第79條、第85條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

23 民事第五庭法官 賴寶合

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

28 書記官 王珮綺