

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1309號

原告 力興資產管理股份有限公司

法定代理人 宮文萍

訴訟代理人 柯俊丞

被告 喻志鵬

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼高雄市○○區○○路○段000○○號6樓房
屋遷出並將房屋騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣91,838元，及自民國113年6月14日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自民國114年4
月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣
13,000元。
- 三、本判決第一項，於原告以新臺幣700,000元為被告供擔保
後，得假執行。
- 四、本判決第二項得為假執行。但被告以新臺幣91,838元，暨各
按月給付已到期部分之總金額，為原告預供擔保，得免為假
執行。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

被告經合法通知，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。

乙、實體事項

一、原告主張：

01 (一)原告經由本院113年度司執字第10877號清償票款強制行事件
02 (臺灣金融資產服務股份有限公司113年雄金職字第185號；
03 下稱系爭執行程序)拍定門牌號碼高雄市○○區○○路○段
04 000○0號6樓房屋及坐落基地(下稱系爭房屋)，並於民國
05 113年8月30日領得不動產權利移轉證書，取得系爭房屋所有
06 權，且於113年9月18日辦理所有權移轉登記完畢。

07 (二)系爭房屋為被告占有使用並以借住為由，拒絕遷出返還該屋
08 予原告。雖系爭執行程序之拍賣公告記載被告借住該屋，若
09 屬實，亦僅可認被告與執行債務人間有使用借貸法律關係存
10 在，而可借住系爭房屋，但該使用借貸法律關係之效力仍不
11 及於原告。因此原告先後於113年11月29日、114年2月12日
12 寄發存證信函予被告，通知被告應自系爭房屋遷出並該屋返
13 還予原告而無結果。因此被告既無正當權源占用系爭房屋迄
14 今，原告為系爭房屋所有權人，請求被告遷出並返還系爭房
15 屋予原告。

16 (三)被告無權占有使用系爭房屋而受有利益，且系爭房屋所在位
17 置生活機能完善、交通便利，參考類似屋型實價登錄之租金
18 行情，每月約為新臺幣(下同)13,566元，因此請求被告返
19 還相當於租金之不當得利，金額每月為13,000元。請求期間
20 自113年8月30日起迄114年3月31日止，金額共計91,838元。
21 另請求被告應自114年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按
22 月給付原告13,000元。

23 (四)為此，爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴
24 訟，並聲明：1.被告應自門牌號碼高雄市○○區○○路○段
25 000○0號6樓房屋遷出並將房屋騰空返還原告。2.被告應給
26 付原告91,838元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
27 按週年利率5%計算之利息。並應自114年4月1日起至返還上
28 開房屋之日止，按月給付原告13,000元。3.願供擔保，請准
29 宣告假執行。

30 二、被告經合法通知(本院卷第19-21頁)，未於本院言詞辯論
31 期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

01 三、本院之判斷

02 原告主張之事實，業據其提出113年契稅繳款書、系爭執行
03 程序拍賣公告、存證信函暨郵政回執、不動產權利移轉證
04 書、建物所有權狀、系爭房地第一類登記謄本、內政部不動
05 產交易實價查詢在卷可佐（審訴卷第19-61頁）。復經本院
06 就上開證據所載調查之結果，核與原告所述事實相符，堪信
07 原告主張為真；又被告已於相當時期受合法之通知，其於言
08 詞辯論期日未到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法
09 第280條第3項之規定，視為自認。基此，原告依民法第767
10 條第1項、第179條規定，請求被告應給付如主文所示，洵屬
11 有據，應予准許。

12 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
13 (一)被告應自門牌號碼高雄市○○區○○路○段000○○號6樓
14 房屋遷出並將房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告91,838
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起即114年6月14日起（審訴卷
16 第93頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自114
17 年4月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告13,000
18 元。為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告
19 假執行，經核與法相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

22 據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第385條
23 第1項，判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
25 民事第五庭法 官 賴寶合

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日
30 書記官 王珮綺