

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第729號

原告 陳俊霖

陳金綉

共同

訴訟代理人 周慶順律師

被告 陳儷月

訴訟代理人 陳樹村律師

彭敏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○號即門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一一三年二月十六日起至搬遷返還前項房屋之日止，按月給付原告各貳仟玖佰肆拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新台幣參仟陸佰捌拾元由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣參拾伍萬捌仟捌佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於給付期日屆至部分，得假執行。但被告如按月以新臺幣貳仟玖佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明：被告應自坐落高雄市○○區○○段00地號土地上建物393建號即

01 門牌號碼高雄市○○區○○街000 號房屋（下稱系爭房屋）
02 遷出，將系爭房屋返還原告；及應自本件起訴狀繕本送達翌
03 日起至搬遷返還系爭房屋之日止，按月給付原告各新臺幣
04 （下同）7,000元（見本院卷第7頁）。嗣於本院審理時，變
05 更訴之聲明為：被告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還原
06 告；及應自本件起訴狀繕本送達翌日起至搬遷返還系爭房屋
07 之日止，按月給付原告各4,200元（見本院卷第181頁），核
08 與上開規定相符，應予准許。

09 貳、實體部分

10 一、原告主張：原告與被告，及訴外人陳正行為兄弟姊妹關係，
11 訴外人陳正行於民國107年12月29日死亡，其名下遺留坐落
12 高雄市○○區○○段00地號土地及其上系爭房屋（下合稱系
13 爭房地）、存款、慰問金、保險金等遺產，亦留有房貸、稅
14 款、卡債、借款等債務，兩造共同繼承上開遺產及債務，並
15 達成協議：「被繼承人陳正行之遺產應優先清償債務，有剩
16 餘時兩造再按應繼分平均分配，為此兩造協議將上開系爭房
17 地出售，所得款項於清償債務後，再行分配。另原告甲○○
18 及被告同意拋棄上開房地之繼承權並配合代書辦理將系爭房
19 地以原告乙○○名義為繼承登記，以方便房地出售事宜，兩
20 造就上述有關被繼承人陳正行遺產之協議於108年6月22日簽
21 立切結書（下稱系爭切結書），並已完成繼承登記在案，不
22 動產登記所有權在原告名下。兩造切結中定有備註「被告丙
23 ○○在房子出售之前，必須在三個月內時間搬出系爭房屋，
24 並完全清理乾淨才能出售，買者看了方會喜歡買。」；惟，
25 被告迄今仍居住使用系爭房屋，未依約搬離、交付予原告乙
26 ○○，以便完成房屋修繕整理、出售事宜，經原告多次要求
27 被告搬遷，仍未搬遷，其行為顯無自願、自動履行搬離並清
28 空系爭房屋之意願，爰依民法第767條第1項前段規定提起本
29 訴，請求被告自系爭房屋搬遷、交還房屋，被告占有使用系
30 爭房屋，受有利益，致原告受有損害，被告所受利益與原告
31 之損害間有因果關係，被告應以房屋租金計算其損益，返還

01 不當得利予原告各4,200元及利息等語，並聲明：如上開之
02 聲明。

03 二、被告則以：被告並未向法院辦理拋棄繼承，兩造仍共同共有
04 系爭房屋，然因代書辦理登記錯誤致使房屋登記為乙○○所
05 有，於原告履行系爭房屋所有權正確登記前，被告得行使同
06 時抗辯而無庸自系爭房屋遷出。訴外人陳正行生前即與被
07 告、家屬同住於系爭房屋，與被告間存在未定期限之借貸契
08 約，被告係有權占有系爭房屋。被告以另訴對原告提起確認
09 繼承權存在事件，目前繫屬臺灣高雄少年及家事法院，該案
10 件之法律關係為本件法律關係成立與否之判斷依據，如有必
11 要應先行停止訴訟，以避免裁判矛盾等語資為抗辯，並聲
12 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
13 免為假執行。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一)兩造係兄妹，乙○○、甲○○為長子及三女、被告為四女，
16 次子即訴外人陳正行於107年12月29日辭世，因未婚且無子
17 女，其遺產由兩造共同繼承，因被繼承人尚有債務，為方便
18 處分陳正行遺產，以清償其債務，清償其債務後如有剩餘，
19 繼承人三人均分，兩造因此於108年6月22日簽立系爭切結
20 書，甲○○、丙○○同意拋棄繼承方式，將系爭房地繼承登
21 記於乙○○名下，被告曾向原告乙○○提告背信及行使偽造
22 私文書等罪，案經台灣橋頭地方檢察署檢察官以109年度偵
23 字第13950號偵查終結，為不起訴之處分等事實，有系爭切
24 結書、系爭房屋之土地及建物登記第一類謄本、不起訴處分
25 書附卷可稽（本院卷第15至25頁），自堪認定。被告辯稱：
26 因代書辦理錯誤，致使系爭房屋物登記為乙○○一人所有，
27 被告得行使同時抗辯而無庸自系爭房屋遷出云云，與事實不
28 符，顯非可採。

29 (二)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理由？

30 1.按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與
31 人得隨時請求返還借用物，民法第470條第2項定有明文。又

01 按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與
02 人無庸終止契約，即得依民法第470條第2項規定，隨時請求
03 返還借用物（最高法院89年度台上字第193號判決參照）。
04 再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
05 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；當事人主張有利
06 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民法第767條前
07 段、民事訴訟法第277條前段分別定有明文。又以無權占有
08 為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實
09 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土
10 地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有
11 係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120
12 號判決意旨參照）。

13 2.原告主張被告占有使用其所有之系爭房屋並無合法權源，被
14 告固抗辯陳正行於生前即與被告及其家屬共同居住於系爭房
15 屋，期間陳正行並未向被告收取相當於房租之款項，亦未約
16 定期限，因此陳正行與被告間存在未定期之使用借貸契約，
17 陳正行死後由其法定繼承人繼承該使用借貸契約，被告本於
18 使用借貸關係仍有權使用系爭房屋云云，參酌上開最高法院
19 之見解，原告無庸終止契約，即得依民法第470條第2項規
20 定，隨時請求返還借用物，原告係建物所有權人已如上述，
21 其多次口頭要求被告搬遷，而被告復未證明就系爭房屋有何
22 占有使用權源，從而，被告上開抗辯自無足採。

23 3.至被告另抗辯：其已另提確認繼承權存在訴訟，經台灣高雄
24 少年及家事法院以113年度家補字第278號受理在案，本件應
25 裁定停止訴訟云云。然查，原告於本院113年5月21日言詞辯
26 論庭就繼承權存在與否並不爭執（本院卷第180頁），本院
27 難認本件有何民事訴訟法第182條所定訴訟之全部或一部以
28 他訴訟之法律關係是否成立為據之情事，是本件自無裁定停
29 止訴訟之必要，併此敘明。

30 4.綜上，被告占有系爭房地並無合法權源，原告本於所有權人
31 之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還

01 系爭房屋，於法有據，應予准許。

02 (三)原告得否請求被告返還不當得利？若得請求，數額應以若干
03 為適當？

04 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
05 益，民法第179條前段定有明文。又按依不當得利之法則請
06 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
07 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
08 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
09 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
10 院61年台上字第1695號判決要旨參照）。該相當於租金之損
11 害金，其數額除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
12 置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受
13 利益等項，以為決定。另按城市地方房屋之租金，以不超過
14 土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1
15 項規定甚明。

16 2.被告無合法之權源占用原告所有之系爭房屋受有相當於租金
17 之利益，並致原告受有損害，原告依不當得利之法律關係，
18 請求被告返還相當於租金之利益，自屬有據。衡諸系爭房屋
19 坐落高雄市苓雅區，位於國立科學工藝博物館、高雄三民槌
20 球場附近，距離輕軌科工館站200公尺，周遭生活機能、交
21 通應屬便利、生活機能完善，有Google地圖可參（見本院卷
22 第186頁），再考量被告占有建物用途係居住等因素，認以
23 建物課稅現值總價額年息10%計算相當於租金之不當得利為
24 適當。而該建物課稅現值為352,800元一情，有高雄市稅捐
25 稽徵處113年房屋稅繳款單附卷可證（見本院卷第185頁），
26 據此原告得請求被告按月給付相當租金之不當得利金額為2,
27 940元（計算式：352,800元×10%÷12月=2,940元）。

28 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項及第179條規定規
29 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，及自起訴狀繕本
30 送達翌日即113年2月26日（見本院卷第35頁送達回證）起至
31 搬遷返還房屋之日止，按月給付原告各2,940元，為有理

01 由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。
02 五、兩造其餘攻防暨訴訟資料，經審酌後，認對本判決結果不生
03 影響，爰不逐一論駁，併此敘明。
04 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
05 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
06 定，應依職權宣告假執行。
07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
09 高雄簡易庭 法官 張茹荼

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）

14 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
15 書記官 黃振祐