

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2208號

原告 許立經

訴訟代理人 蕭力維

被告 曾素玲

兼訴訟
代理人 黃佳慧

上一人

訴訟代理人 謝國允律師

上列當事人間請求遷讓房屋及不當得利事件，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○鎮區○○路000巷0○0號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬壹仟壹佰玖拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新台幣伍仟壹佰捌拾元由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行；但被告以新臺幣貳拾柒萬貳仟柒佰捌拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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105年12月2日向訴外人黃庭鈺購買門牌號碼高雄市○鎮區○○路000巷000號之未保存登記建物（下稱系爭房屋），並簽有權利移轉同意書（下稱系爭讓渡書），是系爭房屋之事實上處分權人為原告，原告復於110

01 年11月25日向高雄市政府申購系爭房屋坐落之土地，並取得
02 土地所有權。被告明知系爭房屋買賣之情事，仍未經原告同
03 意違法占用系爭房屋，且拒絕搬離。原告多次委託訴外人蕭
04 力維與被告協調，詎料被告拒絕到場而未果，雖被告曾表明
05 有意承租，惟未有實際行動，亦多次拒絕遷離，侵害原告使
06 用系爭房屋之權益，爰依法提起本訴等語。並聲明：(一)被告
07 應將高雄市○鎮區○○路000巷000號房屋騰空遷讓返還予原
08 告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)420,000元。(三)願供
09 擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：伊不爭執系爭讓渡書形式上之真正，然原告未提
11 供取得占有系爭房屋之證據，以證明其取得系爭房屋之事實
12 上處分權，且稅籍登記移轉與事實上處分權並無關係，系爭
13 房屋自始均由伊占有使用中，是原告自無權請求伊遷讓系爭
14 房屋或請求相當於租金之不當得利，縱認原告請求有理，然
15 系爭房屋因其老舊且位於狹窄巷弄內，價值不高，不當得利
16 部分之請求應參酌土地法關於租金不得超過申報地價年息1
17 0%之規定，按系爭房屋課稅價值年息1%計算為合理等語資
18 為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
19 擔保請准宣告免為假執行。

20 三、本院得心證之理由

21 原告主張伊為系爭房屋事實上處分權人，被告無權占有系爭
22 房屋等事實，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件
23 應審酌為：(一)原告是否為系爭房屋之事實上處分權人？原告
24 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？(二)原告得否向
25 被告請求相當於租金之不當得利？若可，得請求之金額若
26 干？

27 (一)原告為系爭房屋之事實上處分權人，請求被告騰空遷讓返還
28 系爭房屋，為有理由：

29 1.按占有人，其占有物被侵奪者，得請求返還其占有物；占有
30 物被妨害者，得請求除其妨害；占有物有被妨害之虞者，得
31 請求防止其妨害。民法第962條定有明文。又以占有被侵奪

01 為原因請求返還占有物，惟占有人始得為之。所謂占有人，
02 係指對於物有事實上管理之力者而言，此觀民法第962條、
03 第940條之規定自明（最高法院42年台上字第922號判決意旨
04 參照）。

05 2.經查：系爭房屋現為被告占有使用乙節，為兩造所不爭執
06 （見本院卷第155頁）。原告上開主張之事實，業據其提出
07 與所述相符之高雄市政府函及不動產移轉證明書、系爭讓渡
08 書、土地所有權狀、房屋稅籍證明書等件為證（見本院卷第
09 35至47頁），可知系爭房屋係原告於105年間向黃庭鈺購
10 買，惟當時系爭房屋尚未登記，故以讓渡書之方式成立買賣
11 契約，並向當時系爭房屋之土地之所有權人高雄市政府承租
12 使用，嗣原告於110年間購入系爭房屋坐落之土地，應堪認
13 原告為對系爭房屋有事實上管理之力而為占有人，至於被告
14 固抗辯系爭房屋自始均由伊有權占有使用中，然均未提出相
15 關證據以供本院審酌其為合法有權占用之人，本件即無以證
16 明被告占有系爭房屋具有正當權源，自難採信。從而，被告
17 妨害原告就系爭房屋之使用管理狀態，侵奪原告之占有，原
18 告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，即屬有據。

19 (二)原告請求被告應給付相當於租金之不當得利，為有理由：

20 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通
21 常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法
22 律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請
23 求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受
24 損害若干為準，惟於審酌對方所受之利益時，如無客觀具體
25 數據可資計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計算
26 不當得利之標準，最高法院92年度台上字第324號判決要旨
27 參照。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
28 報總價年息10%為限，為土地法第97條所明定。

29 2.經查：被告無權占用系爭房地已認定如前，而被告迄未返還
30 系爭房屋，則系爭房屋現由被告無權占有使用中，應認被告
31 受有無權占有系爭房屋之利益，致原告受有相當租金之損

01 害，是原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告
02 給付相當於租金之利益，自屬有據。本院審酌被告無權占用
03 之系爭房屋，位於高雄市前鎮區，鄰近國民中學及國民小
04 學、圖書館、新衙公園、德昌夜市、捷運前鎮高中站(700公
05 尺)、高雄草衙購物中心等，此有系爭房屋之Google map地
06 圖附卷可稽（見本院卷第156至157頁），交通便利程度、生
07 活機能尚佳，惟系爭房屋為57年之磚建房屋，屋況老舊且位
08 於狹窄之巷弄之中，本院認以系爭房屋坐落土地申報總價及
09 系爭房屋課稅現值之年息6%計算被告所受相當於租金之不當
10 得利，尚屬適當合理，又系爭房屋之課稅現值為15,700
11 元，坐落土地即高雄市○鎮區○○段000000號土地，面積為
12 82平方公尺，申報地價為8,800元/平方公尺，權利範圍均為
13 全部，有系爭房屋坐落土地之第一類登記謄本、113年度房
14 屋稅籍證明書（見本院卷第65頁至第67頁、第101頁）在卷
15 可稽，據此計算，原告請求被告占有系爭房屋近5年所受相
16 當租金之利益為，元【計算式：（15,700元+8,800元□82平
17 方公尺）□6%□5年=221,190元（元以下四捨五入）】。

18 四、綜上所述，原告請求應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，暨依
19 不當得利法律關係，請求被告給付原告221,190元，為有理
20 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又
21 本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
22 告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依
23 職權就被告敗訴部分宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執
24 行之聲請失所附麗，應予駁回。

25 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
26 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
27 敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

30 高雄簡易庭 法 官 張茹蓁

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

05 書記官 黃振祐