

臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第155號

原告 四葉草管理顧問有限公司

法定代理人 洪震宇

訴訟代理人 陳俊茂律師

複代理人 王聰儒

被告 李錦樑

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國110年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自坐落南投縣○○鎮○○段○○○地號土地上如附圖即南投縣埔里地政事務所複丈日期民國一百一十年九月三日土地複丈成果圖所示：編號A，面積九二點七二平方公尺建物騰空遷出，並將南投縣○○鎮○○段○○○地號土地及上開建物返還原告。被告應自民國一百一十年四月十九日起至返還第一項所示土地及建物之日止，按月給付原告新臺幣肆仟貳佰陸拾柒元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖拾伍萬玖仟玖佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣壹仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如就各期給付各以新臺幣肆仟貳佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；於有訴訟代理人時不適用之；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項分別定有明文。經查：本件原告之法定代理人原為李炫賦，嗣於訴訟進行中變更為洪震宇，洪震宇以民國110年7月12日提出到院之民事聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟，繕本已送達被告，有原告公司變更登記表、送達回執在卷可佐（見本院卷第115頁至第116頁、第128-1頁），依法已生承受訴訟效力。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

(一)原告於109年8月25日買受南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段158建號建物即門牌號碼南投縣○○鎮○○路0段000號房屋即如附圖即南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政）複丈日期110年9月3日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示：編號A，面積92.72平方公尺建物（下稱系爭房屋，系爭土地及系爭房屋下合稱系爭房地），並於109年12月29日辦畢所有權移轉登記，原告即為系爭房地之所有權人。然被告無權占有系爭房地，原告自得基於所有權人地位，請求被告自系爭房屋騰空遷出，並將系爭房地返還原告。

(二)被告無權占有原告所有之系爭房地，受有相當於租金之不當得利，並致原告受有無法使用系爭房地之損害，被告應返還其所受利益。以系爭土地於110年1月公告地價每平方公尺新臺幣（下同）1,200元、占有面積92.72平方公尺計算，被告每月占有系爭土地、系爭房屋之利益分別為927元（計算式： $92.72 \times 1,200 \times 10\% \div 12 = 927$ ）、3,460元（計算式：415,

200×10%÷12=3,460)，合計4,387元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。爰依民法第767條第1項、第179條、第184條第1項前段規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示；被告應自起訴狀繕本送達翌日即110年4月19日起至返還系爭房地之日止，按月給付4,387元，暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於勘驗、言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)系爭房屋坐落於系爭土地，占有系爭土地面積92.72平方公尺，原告於109年8月25日買受系爭房地，並於109年12月29日辦畢所有權移轉登記，其為系爭房地之所有權人，有系爭房地登記第一類謄本、所有權狀、系爭房屋110年度房屋稅繳款書為證（見本院卷第19頁至第35頁），復經本院函囑埔里地政派員會同本院及原告於110年9月3日履勘現場查明屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片、埔里地政110年9月27日埔地二字第1100010139號函暨附圖在卷可佐（見本院卷第141頁至第151頁、第155頁至第157頁），堪認為真實。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認；但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定；但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限，民事訴訟法第280條第1、3項分別定有明文。經查：

1.原告為系爭房地之所有權人，已如前述，而原告主張被告無權占有系爭房地之事實，依南投縣政府警察局埔里分局110年5月19日投埔警偵字第1100008928號函暨訪查紀錄表所

01 示，被告確實居住在系爭房屋乙節，有上開函文附卷可憑
02 （見本院卷第65頁至第67頁），又被告非經公示送達已收受
03 開庭通知、起訴狀、民事變更訴之聲明狀繕本等件，未於言
04 詞辯論到場陳述意見或提出書狀爭執，依前揭民事訴訟法第
05 280條第1、3項規定，視同被告就原告前開主張之事實為自
06 認，堪信原告上開主張為真實。

07 2.系爭房地所有權人為原告，系爭房地遭被告無權占有，則原
08 告依民法第767條第1項之規定，請求被告自系爭房屋騰空
09 遷出，並將系爭房地返還原告，自屬有據。

10 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，民法第179條前段定有明文。於城市地方租用房屋之租
12 金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，土地
13 法第97條定有明文。土地法第97條第1項所謂之申報價額，
14 即指該土地之申報地價而言。無權占有他人之土地、房屋，
15 可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念。因房屋性
16 質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築
17 物及其基地之總價額為其基準，故無權占有他人房屋所受之
18 不當得利，自當以建築物及其基地之總價額為其基準（最高
19 法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。基地租金之數
20 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
21 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
22 項以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參
23 照）。而房屋與土地相同，均得出租收益，則無權占有他人
24 房屋，基於同一法律理由，應同有上開判決意旨之適用。經
25 查：

26 1.原告為系爭房地所有權人，被告又無合法權源占有使用系爭
27 房地，致原告受有無從使用系爭房地之損害，是原告依民法
28 第179條規定，請求被告返還因占有系爭房地所受相當於租
29 金之不當得利，即屬有據。

30 2.系爭土地使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，
31 有上開系爭土地登記第一類謄本在卷可憑，系爭房屋為加強

01 磚造2層樓房屋，3樓搭設鐵皮屋頂，系爭房屋臨西安路，距
02 埔里市區車程約7 分鐘，有柏油路面可供通行，交通及生活
03 機能普通等情，有上開本院勘驗筆錄、現場照片在卷可佐，
04 足見系爭房地所在地點生活機能普通，系爭土地屬乙種建築
05 用地，頗具價值，本院審酌上情認以系爭房屋總價及系爭土
06 地申報地價按週年利率10%計算相當於租金之不當得利，應
07 屬適當。系爭土地尚無110月之申報地價，109年之申報地價
08 為每平方公尺960元，系爭房屋110年課稅現值為415,200
09 元，有上開系爭土地登記第一類謄本、系爭房屋110年度房
10 屋稅繳款書、本院公務電話記錄表附卷可參（見本院卷第17
11 7頁），以此計算系爭房地之申報總額為512,045元（計算
12 式： $100.88 \times 960 + 415,200 = 512,045$ ，元以下四捨五入），
13 則被告無權占有系爭房地按月所受不當得利為4,267元（計
14 算式： $512,045 \times 10\% \div 12 = 4,267$ ，元以下四捨五入），故原
15 告請求被告自起訴狀繕本送達翌日至返還系爭房地之日止，
16 按月給付4,267 元，自屬有據。

17 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
19 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
20 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
21 明文。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
22 依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經
23 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條
24 第1項、第203條所明定。經查：被告無權占有系爭房地受有
25 相當於租金之不當得利，已如前述，原告對被告返還不當得
26 利之請求，為無確定期限之債，原告之起訴狀狀繕本於110
27 年4月8日寄存送達被告，並於110年4月18日發生效力，有本
28 院送達證書在卷可憑（見本院卷第47頁），依上開規定，被
29 告自應於110年4 月19日起負遲延責任，被告因原告起訴請
30 求而須負遲延責任，原告對此請求自各期應給付日之翌日起
31 至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有

據。

四、總上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條前段規定，請求被告自系爭房屋騰空遷出，並返還系爭房地，及自110年4月19日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告4,267元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權准被告供相當擔保後亦得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 11 月 23 日

民事第二庭 法 官 楊亞臻

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 110 年 11 月 23 日

書記官 陳雅雯