

臺灣新北地方法院民事判決

112年度原重訴字第2號

原告 李漢斌
訴訟代理人 張宜斌律師
被告 林湘昀

訴訟代理人 高琮程律師
被告 周世宏

訴訟代理人 陳軾霖律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林湘昀應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷0弄0號5樓房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告林湘昀應給付原告新臺幣16,020元，及自民國113年7月30日起至遷讓前項房屋之日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告林湘昀負擔50%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣1,143,850元供擔保後，得假執行；但被告林湘昀如以新臺幣3,431,552元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣5,340元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣16,020元為原告預供擔保者，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項
02 第2款規定甚明。查原告起訴對被告請求原以民法第359條、
03 第179條為訴訟標的，嗣追加民法第360條規定為訴訟標的
04 （見本院卷二第75頁、第79至81頁），經核與前揭法條規定
05 相符，應予准許。

06 貳、實體事項

07 一、原告主張：被告林湘昀、周世宏分別為原告前妻林周純鈴之
08 母親、手足，原告於民國97年4月18日因買賣自被告林湘昀
09 而取得新北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系
10 爭基地，權利範圍188/10000）及其上同區段1318建號建物
11 （即門牌號碼新北市○○區○○路00巷0弄0號5樓，權利範
12 圍全部，下稱系爭建物）及6樓（即5樓頂加蓋，下稱系爭增
13 建物，以下系爭建物與系爭增建物合稱系爭房屋），系爭增
14 建物雖無法辦理移轉登記，然依據不動產買賣之社會通念，
15 系爭增建物之事實上之處分權已併同系爭建物之不動產所有
16 權移轉於買受人即原告，是原告業已依買賣契約取得系爭增
17 建物之事實上處分權。然被告林湘昀更因不滿系爭建物現值
18 與出售時之價差過鉅，遂於110年間對原告提起塗銷不動產
19 所有權移轉登記之訴訟，經本院以110年度原訴字第6號判決
20 原告之訴駁回確定在案。惟被告等於訴訟期間持續占用系爭
21 建物及系爭增建物，經原告於112年4月15日以三重中山路郵
22 局第231號及第233號存證信函，分別催告被告林湘昀、周世
23 宏遷出系爭建物，並已合法送達於被告，縱有使用借貸（否
24 認之）亦已終止要收回自用，然被告迄今無權占用系爭建物
25 及系爭增建物，原告爰依民法第767條第1項或第962條（擇
26 一關係）請求被告返還系爭建物及系爭增建物、依第179條
27 規定請求被告返還無權占用系爭建物及系爭增建物相當於租
28 金之不當得利共1,800,000元（每月租金約為30,000元，期
29 間自107年5月24日至112年5月24日共5年，計算式：30,000
30 元×12×5=1,800,000元），提起本件訴訟等情。並聲明：（一）
31 被告將新北市○○區○○路00巷0弄0號5樓、6樓（即5樓頂

01 加蓋)房屋騰空遷讓返還予原告;(二)被告應連帶給付1,800,
02 000元予原告,即自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項房屋
03 之日止,按年利率5%計算之利息;(三)願供擔保請准宣告假
04 執行。

05 二、被告均聲明:(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回;(二)如受不
06 利判決,願供擔保請准宣告免假執行。並答辯如下:

07 (一)被告林湘昀部分:否認系爭增建物為原告所有或具事實上處
08 分權,系爭建物雖移轉登記予原告,原告自不得請求被告林
09 湘昀遷讓返還系爭增建物,亦無請求不當得利之權利。又系
10 爭建物雖為原告所有,然被告林湘昀於97年間為系爭建物之
11 所有權人,因被告林湘昀當時積欠債務,恐系爭建物遭強制
12 執行,始與原告商談將系爭建物之所有權移轉登記予原告,
13 原告則同意無償供被告及其家人居住終老,是被告自得繼續
14 居住使用系爭建物,而非無權占用,此由系爭建物之所有權
15 移轉後歷經15年之久,直至112年4月間原告始反悔並寄發存
16 證信函予被告,要求被告遷讓返還系爭建物,更證實兩造間
17 有上開口頭約定存在,否則豈有取得房屋所有權後十餘年一
18 直容許前所有權人繼續居住之理,因原告無償提供系爭建物
19 予被告林湘昀居住,被告林湘昀並非無權占用,自無不當得
20 利可言。且被告林湘昀早於102年7月搬離系爭建物,現居住
21 在系爭增建物,原告得隨時取回系爭建物,被告林湘昀並未
22 占有使用系爭建物,雖保有系爭建物之鑰匙,僅係基於為系
23 爭建物之前任屋主身分,原告亦隨時得向被告林湘昀取回鑰
24 匙,被告林湘昀雖有部分衣物尚未取回,係因恐進入系爭建
25 物造成侵害原告權利甚或侵入住居之責任,如原告同意,亦
26 隨時可取回,故尚不因保有鑰匙及衣物未取回即可認定占有
27 系爭建物。又縱認原告係系爭增建物之所有權人(被告否認
28 之),而被告林湘昀居住於系爭增建物亦係原告無償提供予
29 被告林湘昀居住,是被告林湘昀既未無權占有系爭建物及系
30 爭增建物,自亦不得請求返還,亦更無不當得利可言。再
31 者,倘認原告請求相當於租金之不當得利有理由(被告否認

01 之），原告所請求之不當得利亦屬過高等語。

02 (二)被告周世宏部分：系爭增建物為未保存登記建物，且由被告
03 林湘均長年居住、使用，否認系爭增建物為原告所有或具事
04 實上處分權，又由原告所提出之本院110年度原訴字第6號判
05 決理由觀之，原告於該案中已自認被告林湘均長期以來均居
06 住於系爭增建物，且與被告林湘均所買賣之標的亦僅為系爭
07 建物，並未包含系爭增建物之權利，況且長達15年之期間均
08 未要求被告林湘均遷出，可證明原告自始未取得任何系爭增
09 建物之權利，故原告主張其為系爭增建物之所有權人，請求
10 被告遷讓顯無理由。又且被告周世宏自106年7月起，長期居
11 住在澳洲地區，6年來僅回國3次，每次均僅停留數周，故原
12 告指稱被告周世宏長期居住於系爭建物及系爭增建物內已有
13 不實，依照卷內證物並無法證明被告周世宏有長期占有系爭
14 建物之事實，故其請求被告周世宏返還系爭建物、系爭增建
15 物及相當於租金之不當得利，均無理由等語。

16 三、本院之判斷：

17 (一)原告自97年4月18日以買賣為原因（原因發生日期97年4月7
18 日）登記為系爭建物所登記之所有人（權利範圍全部），且
19 系爭增建物為被告林湘均所占有等情，為兩造所不爭執（見
20 本院卷二第84至85頁、第313至317頁），並有系爭建物登記
21 謄本在卷可參（見本院卷一第145頁），該部分事實應堪認
22 定。

23 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
24 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利
25 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
26 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
27 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於
28 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其
29 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
30 證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院99年度台上
31 字第483號判決意旨參照）。

01 (三)原告主張其具系爭增建物之事實上處分權，為被告所否認。

02 經查：

03 1.證人林周純鈴於本院訊問時證稱：被告林湘昀在93年買系爭
04 房屋時，伊是被告林湘昀的擔保人，買這間房子的狀況是5
05 樓加6樓頂樓加蓋，被告林湘昀買這間房子時，前屋主就是
06 把5樓加6樓頂樓加蓋買賣給被告林湘昀；被告林湘昀在97年
07 時因為投資失敗，經濟狀況出了很大問題，怕房子被法拍，
08 經由伊父親周武雄跟被告林湘昀溝通之後，希望出售減輕負
09 擔，因為被告林湘昀負債累累，然後就找到原告，希望他能
10 夠買下這個泰山的房子，被告林湘昀是連同5樓加6樓頂樓加
11 蓋，所有的產權移轉給原告；系爭房屋買賣當初是被告林湘
12 昀與周武雄去找原告談的，伊說伊沒有辦法作主，所以伊沒
13 有在現場，後來伊去簽買賣契約的現場，是要確認被告林湘
14 昀有賣給原告李漢斌，現場有簽買賣合約，他們說要拿去銀
15 行貸款用的，伊有看到金額、買賣雙方簽名等語（見本院卷
16 二第238至244頁）。又證人林周純鈴於另案訊問時亦證稱：
17 被告林湘昀當時投資失敗，被告林湘昀跟伊父親請求伊前夫
18 即原告，希望原告可以買下系爭建物及座落土地，讓被告林
19 湘昀、伊父親及奶奶、伊兩個小孩有地方可以住，伊一直都
20 沒有住那裡，伊跟原告關係交惡等語（見本院卷第98至107
21 頁）。

22 2.證人即辦理系爭房屋買賣地政士陳惠美於本院訊問時證稱：
23 新北市○○區○○路00巷0弄0號5樓伊沒有印象，伊去查詢
24 國稅局每年申報綜所稅的案件紀錄申報裡有看到原告的名
25 字，伊確定當初產權登記案件是經過伊們地政士事務所去辦
26 的，伊只能肯定伊有經過這個案件，但是私契跟交易過程伊
27 沒有什麼記憶；如果有頂樓加蓋，伊會先確定這個頂樓加蓋
28 現實使用的管理權利是在頂樓的屋主手上，才能一起併同頂
29 樓出售，如果仲介沒先跟買賣雙方確認，在伊這伊還會再強
30 調請雙方確認使用權，使用權伊們無法與地政做登記，最重
31 要的是管理使用權賣方可以交給買方，如果雙方都確認沒有

01 問題，伊就會在買賣契約書上記載是有併同的部分，連同價
02 金都會區分開來，但伊不會去現場真實的看，會相信買賣雙
03 方確認的結果等語（見本院卷二第234至236頁）。

04 3.證人周凡捷於本院訊問時證稱：當初伊媽媽即被告林湘昀買
05 系爭房屋時伊只有知道他是5樓，附贈前屋主的6樓頂加；伊
06 知道好像是母親這邊因為銀行的債務問題，她怕房子被法
07 拍，所以把房屋過戶給原告，伊事後知道的，事後伊媽媽跟
08 伊說已經過戶給原告，那時候過戶是算5樓過戶，被告林湘
09 昀沒有跟伊說6樓的部分；6樓的水電是接5樓的等語（見本
10 院卷二第188至193頁）。

11 4.觀諸原告提出附卷之不動產買賣合約書、不動產說明書、買
12 賣仲介專任委託書（見本院卷二第111至117頁）之係被告林
13 湘昀於92年間向訴外人陳貞伶購買系爭建物及系爭增建物時
14 之買賣資料，且該委託書之委託人應係陳貞伶，該等證據自
15 無從證明原告於97年4月18日自被告林湘昀購買不動產尚包
16 括系爭增建物。

17 5.衡以證人周凡捷證稱被告林湘昀就97年間不動產出售未提到
18 系爭增建物部分，而證人陳惠美對97年間不動產出售內容不
19 復記憶，原告亦無法提出原告於97年間與被告林湘昀間不動
20 產買賣之契約，則觀諸卷內事證，僅有證人林周純鈴之證述
21 提及原告於97年間自被告被告林湘昀係同時購得系爭建物及
22 系爭增建物，然參以證人林周純鈴於另案證述並未提及一併
23 購得系爭增建物，且證人林周純鈴為原告前配偶又自承與被
24 告交惡、交易磋商亦未全部參與等節，堪認證人林周純鈴該
25 部分證述之容有可疑。衡諸常情，系爭增建物既未辦理保存
26 登記，倘有移轉事實上處分權，則交易雙方自應載明書面或
27 移轉占有以為確保，然原告既無法提出書面，且系爭增建物
28 仍為被告林湘昀所占有，且被告林湘昀否認已移轉系爭增建
29 物之事實上處分權，本件實難僅憑證人林周純鈴於本院證述
30 逕認系爭增建物之事實上處分權業已移轉原告。

31 6.綜上所述，參酌卷內事證，本件尚難認原告具系爭增建物之

事實上處分權。

(四)被告是否占有系爭建物及系爭增建物：

1.證人林周純鈴於本院訊問時證稱：被告被告周世宏是出國去打工，是陸陸續續的，伊知道的時間是退伍後不久大概101或102年後陸陸續續，但在國外的時間都不長；被告他們是住在5樓和6樓等語（見本院卷二第238至244頁）。又證人林周純鈴於另案訊問時亦證稱：被告林湘昀當時投資失敗，被告林湘昀跟伊父親請求伊前夫即原告，希望原告可以買下系爭建物及座落土地，讓被告林湘昀、伊父親及奶奶、伊兩個小孩有地方可以住，伊一直都沒有住那裡，伊跟原告關係交惡等語（見本院卷第98至107頁）。

2.證人周凡捷於本院訊問時證稱：被告林湘昀是住在泰山楓江路，她搬去6樓是因為跟伊父親周武雄有一些口角，大概在90年時他們就有爭執，她就搬去6樓，6樓是前屋主加蓋好的有空的隔間，把它當作房間，所以伊媽媽就住在上面；被告周世宏大概90年時出國工作，在這之前他在空軍學校，沒有住家裡，他去澳洲工作，一兩年回台灣一次。周世宏平常回台灣有住6樓的隔間有一個小房間，他都睡那邊，周世宏國內住所的傢俱生活用品擺放該處等語（見本院卷二第188至193頁）。

3.被告林湘昀於本院陳稱：伊目前居住在系爭增建物，系爭建物只有放東西，伊持有系爭建物之門鎖鑰匙等語在卷（見本院卷二第84頁）。衡以被告林湘昀係系爭建物之原所有人又辯稱自97年間不動產買賣後有與原告約定可無償使用系爭建物至終老等節，且其物品尚堆置在系爭建物內，又持有系爭建物之門鎖鑰匙，顯然被告林湘昀亦占有系爭建物甚明，被告林湘昀辯稱其未占有系爭建物云云，顯非可採。據此，堪認被告林湘昀確實自97年4月18日持續占有系爭建物及系爭增建物。

4.被告周世宏於本院陳稱：伊出國工作，自97年起即未占有系爭增建物或系爭建物等語在卷（見本院卷第315至317頁），

參酌卷附出入境資料（見限閱卷、本院卷二第135頁）顯示其自102年間起於境外斷續停留較長時間。衡以證人林周純鈴並未實際居住系爭建物及系爭增建物等語，證人周凡捷則對被告周世宏居住情形描述明確，至原告所提監視器畫面截圖（見本院卷二第197至221頁），至多僅可見被告周世宏有數日出現在系爭增建物周遭，尚難逕認其居住在系爭建物。參酌卷內事證，堪認被告周世宏返回我國時應曾暫時居住系爭增建物，而非系爭建物。又按民法第942條規定「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。」，又按民法第942條所規定之占有輔助人於受他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，其本身對於該物品即非直接占有人，與同法第941條所定基於租賃、借貸關係而對於他人之物為直接占有者，該他人為間接占有之情形不同（最高法院101年度台上字第563號裁判意旨參照），本院既已認被告林湘昀確實自97年4月18日持續占有系爭建物及系爭增建物，被告周世宏為被告林湘昀之家屬，縱返國期間短暫出入系爭建物或居住系爭增建物，至多亦僅屬占有輔助人。從而，本件尚難認被告周世宏占有系爭建物或系爭增建物。

(五)被告林湘昀就系爭建物是否為有權占有：

1.證人林周純鈴於本院訊問時證稱：當時被告林湘昀投資失敗，帳戶被凍結，沒有工作及收入，被告周世宏當時從任軍職，軍職退役後就沒有工作，家裡完全沒有收入，整個家裡都沒有人有工作能力，原告的工作比較穩定，加上有姻親關係，家裡老弱婦孺，原告想說買下來後，被告林湘昀、被告周世宏、周武雄、伊奶奶周簡英可以暫時度過難關，原告李漢斌覺得家裡可憐，所以同意他們可以暫時住，希望被告林湘昀跟被告周世宏找到工作後可以搬離，被告林湘昀可以與周武雄、周簡英一起搬離，這是被告林湘昀跟周武雄，他們在跟原告李漢斌討論之後，希望買這個房子後能先暫時度過難關，他們等到經濟穩定後再找地方居住，原告也同意，所

01 以他們才把系爭房屋賣給原告李漢斌，經濟穩定是周武雄、
02 周簡英、被告林湘昀、被告周世宏都一起，整個家庭經濟穩
03 定等語（見本院卷二第238至244頁）。

04 2.證人周凡捷於本院訊問時證稱：伊媽媽跟伊說已經過戶給原
05 告，那時候過戶是算5樓過戶，被告林湘昀沒有跟伊說6樓的
06 部分；伊不知道原告有同意伊的父親周武雄、母親即被告林
07 湘昀及祖母周簡英可以繼續居住，伊父親兩年前過世了，周
08 簡英住到前年111年的8、9月就被接去台北了。被告周世宏
09 是算打工，因為他的太太在澳洲那邊唸書，他算陪讀邊打
10 工。去年有拿到澳洲的永久居留證等語（見本院卷二第188
11 至193頁）。

12 3.被告林湘昀辯稱當時與原告口頭約定可以無償使用系爭建物
13 至終老云云。惟參酌證人林周純鈴之證述，至多僅能認於97
14 年間不動產買賣時，原告曾口頭意被告林湘昀、被告周世宏
15 及周武雄、周簡英等人可暫時無償居住在系爭建物，但於經
16 濟穩定後則應歸還系爭建物。查被告林湘昀於本院陳稱其居
17 住在系爭增建物，已不居住在系爭建物僅堆放物品，被告周
18 世宏於本院陳稱其已出國工作也未占有系爭建物在卷（見本
19 院卷二第84至85頁、第316至317頁），而證人周凡捷亦已證
20 稱周武雄已去世且周簡英亦不居住在系爭建物內，堪認至遲
21 於於112年間已符合前述「經濟穩定後」情形。

22 4.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
23 於無償使用後返還其物之契約；借用人應於契約所定期限屆
24 滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完
25 畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢
26 者，貸與人亦得為返還之請求；借貸未定期限，亦不能依借
27 貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民
28 法第464條、第470條定有明文。本件既認於97年間不動產買
29 賣時原告曾口頭意被告林湘昀、被告周世宏及周武雄、周簡
30 英等人可暫時無償居住在系爭建物，但於經濟穩定後則應歸
31 還系爭建物，該口頭約定之法律關係應屬使用借貸（下稱系

爭使用借貸契約)。又所謂「經濟穩定後」應屬不能依借貸之目的而定其期限者，且至遲於於112年間已符合前述「經濟穩定後」情形，則依民法第470條規定，原告於112年間應可請求返還借用物，觀諸原告所提出之對被告寄發之存證信函表明：「台端無端占用本人位於新北市○○區○○路00巷0弄0號5樓及6樓增建之房屋，業已侵害本人權益，限台端於文到三日內遷出，倘台端未於期間內遷出，本人將對台端提起訴訟」等語，並於112年4月15日送達被告，有存證信函及送達資料在卷可參（見本院卷一第125至135頁），據此，堪認系爭使用借貸契約至遲應於112年4月18日期滿終止，是自112年4月19日起兩造間並無任何使用借貸關係甚明。

5.綜上所述，被告林湘昀未能舉證證明其他占有系爭建物之合法正當權源，則被告林湘昀自112年4月19日後占有系爭建物應為無權占有，而其於97年間至112年4月18日基於使用借貸關係占有系爭建物則非無權占有。

(六)原告請求被告返還系爭建物、系爭增建物是否有據：

- 1.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項規定甚明。又按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條定有明文。
- 2.系爭增建物為未辦保存登記建物，且被告林湘昀並未將事實上處分權移轉原告，原告就系爭增建物不具所有權或事實上處分權，且原告自97年間迄言詞辯論終結前未曾占有系爭增建物，原告自不得依民法第767條第1項前段或民法第962條規定請求被告返還系爭增建物，原告該部分請求，核屬無據，應予駁回。
- 3.系爭建物之所有權人為原告，且現為被告林湘昀無權占有中，原告依民法第767條第1項規定請求被告林湘昀返還系爭建物，核屬有據，應予准許。（另原告就被告林湘昀之請

01 求，尚援引民法第962條規定請求本院擇一而為裁判，本院
02 既已採納原告主張民法第767條第1項前段之請求權基礎，則
03 就其另主張之民法第962條規定，即無庸再予審酌）。

04 4.至原告依民法第767條第1項規定請求被告周世宏返還系爭建
05 物部分，因被告周世宏並非系爭建物之占有人，原告該部分
06 請求為無理由，應予駁回。

07 (七)原告請求被告返還占有系爭建物、系爭增建物之相當於不當
08 得利1,800,000元，是否有據：

09 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
10 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
11 179條定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲
12 得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡
13 量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104
14 年度台上字第715號判決意旨參照）。次按城市地方房屋之
15 租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。此
16 項規定於租用基地建築房屋，準用之，土地法第97條第1
17 項、第105條分別定有明文。前開規定，於計算相當於不當
18 得利之租金時，亦得類推適用。又依土地法施行法第25條規
19 定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額
20 依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣市地政機關估定
21 之價額。」，另計算「土地申報總價額」之基準，依土地法
22 第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人
23 依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告
24 期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。是土地法
25 第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而
26 言。再基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
27 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經
28 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，
29 並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字
30 第3071號裁判意旨參照）。。

31 2.系爭增建物為未辦保存登記建物，且被告林湘昀並未將事實

上處分權移轉原告，原告就系爭增建物不具所有權或事實上處分權，且原告自97年間迄言詞辯論終結前未曾占有系爭增建物，原告自不得依民法第179條規定請求被告返還占有系爭增建物之不當得利，原告該部分主張，核屬無據，應予駁回。

3.被告周世宏並未非系爭建物之占有人，原告依民法第179條規定請求被告周世宏給付占有系爭建物之相當於租金之不當得利，核屬無據，應予駁回。

4.被告林湘昀自112年4月19日至112年5月24日間無權占有系爭建物，其占用系爭房屋無合法權源，即係無法律上原因而受有相當於租金之利益，且致原告受有損害，應受有相當於租金之不當得利，原告依民法第179條規定請求被告林湘昀返還112年4月19日至112年5月24日間無權占有系爭建物相當於租金之不當得利，核屬有據。

5.查系爭基地之法定地價即112年申報地價應為每平方公尺7,440元，土地面積為687平方公尺，原告取得權利範圍為188/10,000，系爭房屋之112年之課稅現值為1,906,364元等情，有系爭建物謄本、契約書、新北市政府地政局113年5月10日函、系爭基地申報地價相關資料、新北市泰山區建物現值調查估價表在卷可稽（見本院卷一第145頁、本院卷二第1111至第1117頁），則系爭基地及系爭房屋申報總價額為2,002,456元（計算式： $7,440\text{元} \times 687\text{m}^2 \times 188/10,000 + 1,906,364\text{元} = 2,002,456\text{元}$ ，元以下四捨五入）。又系爭建物為鋼筋混凝土造工業用5層公寓大廈之第5層，於81年12月21日建造完成，有系爭建物登記謄本在卷可查（見本院卷一第145頁），且坐落於新北市泰山區，鄰近主要幹道及當地商圈等情爰審酌系爭建物之屋齡、坐落位置、繁榮程度、交通便利性、生活機能等情，認系爭建物之租金以上開總價額年息8%為適當，自112年4月19日至112年5月24日共36日，故被告林湘昀於112年4月19日至112年5月24日間無權占有系爭建物所受有之相當於租金之不當得利數額為16,020元（計算

式： $2,002,456\text{元} \times 8\% \div 12 \times 36 \div 30 = 16020\text{元}$ ，元以下四捨五入）。原告固主張依租金行金資料（見本院卷一第141頁），參考系爭建物附近地段1樓租金為20,000元，推估系爭建物及系爭增建物合計租金約每月租金應為每月30,000元，應以此計算被告無權占用之不當得利等語，然此與上開法律規定不符，僅能作為本院審酌土地及其建築物申報總價年息10%上限之參考，無從逕以之為原告請求不當得利之數額。

6. 綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告林湘昀返還112年4月19日至112年5月24日間無權占有系爭建物相當於租金之不當得利為16,020元，核屬有據，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

7. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告林湘昀返還不當得利，係以給付金錢為標的，無約定期限或利率，則其請求自起訴狀繕本送達被上訴人翌日即113年7月30日（見本院卷一第69頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

四、綜上所述，原告民法第767條第1項、第179條規定，請求：

(一)被告林湘昀應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷0弄0號5樓房屋全部遷讓返還原告；(二)被告林湘昀應給付原告16,020元，及自起訴狀繕本送達翌日起即113年7月30日起至遷讓前項房屋之日止，按週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許，逾此範圍之請求（含對被告林湘昀以外之被告之請求），則為無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣

01 告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，
02 爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之
03 聲請失所附麗，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
05 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
06 一詳予論駁，附此敘明。

07 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
08 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
09 文。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
11 民事第四庭 法 官 胡修辰

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
14 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。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
16 書記官 蘇莞珍