臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1502號

原告 李家豪
訴訟代理人 張育銜律師
複代理人 廖婉茹律師
被告 呂逸勤

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表所示之房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國113年3月15日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆仟零壹拾伍元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告以新臺幣肆拾柒萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰肆拾萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)如附表所示門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）原為訴外人林雅芳所有，嗣由原告於鈞院112年度司執字第9583號之清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）執行程序中拍定取得，並經鈞院於民國113年3月13日核發不動產權利移轉證明書與原告，是原告自領得權利移轉證

01 書之日起，即取得系爭房屋之所有權。另被告與林雅芳間有
02 訂立房屋租賃契約，執行法院於拍賣公告之使用情形亦載
03 明，因被告基於租期110年1月至112年12月之租賃契約占有
04 使用而拍定不點交。惟該租期現已屆至，被告自不得再以其
05 與林雅芳間之租賃關係對原告主張其係有權占用，故被告無
06 民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，被告占用系爭房屋
07 自屬無權占用。又兩造曾於113年3月14日達成協議（協議書
08 日期誤載為113年3月4日）並簽立點交書（原證3；下稱系爭
09 點交書），協議內容略為：原告同意給付被告新臺幣（下
10 同）6萬元之搬遷費用，被告則同意於113年3月15日搬清並
11 點交系爭房屋予原告，而原告於113年3月14日業已先交付2
12 萬元與被告，約定尾款於最後點交日付清，惟被告卻未於11
13 3年3月15日將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。是以，被告未
14 能舉證證明就系爭房屋有何合法占有權源，原告依民法第76
15 7條第1項前段之規定及系爭點交書之約定請求被告騰空遷讓
16 返還系爭房屋。

17 (二)被告無權占用系爭房屋之事實，已如上述，則被告占用系爭
18 房屋之行為，即屬無法律上原因而受有使用系爭房屋之租當
19 於租金之利益，原告依民法第179條請求被告給付自113年3
20 月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於
21 租金之不當得利。又系爭房屋位於交通便利生活機能發達之
22 集合住宅區，應以系爭不動產申報總價年息10%為計算始為
23 允當。系爭房屋拍定價格為1,408,000元，故就房屋部分被
24 告占有期間每月受有相當於租金之不當得利為11,733元[計
25 算式： $1,408,000 \times 10\% \div 12 \times 1$ （原告所有權利範圍）=11,733
26 元]。又依新北市○○區○○段000地號土地之申報地價為每
27 平方公尺26,240元，故就系爭房屋所坐落土地部分，被告每
28 月受有相當於租金之不當利為3,658元[計算式： $26,240 \text{元} \times 9$
29 61.41 （新北市○○區○○段000地號面積） $\times 10\% \div 12 \times 174/1$
30 $0,000$ （原告就上開地號之所有權利範圍）=3,658元]。準
31 此，被告應自113年3月15日起至被告將系爭房屋騰空返還予

01 原告止，按月給付原告15,391元（計算式：11,733元+3,65
02 8元=15,391元）。

03 (三)並聲明：

- 04 1. 被告應將附表所示之系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 05 2. 被告應自113年3月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
06 原告15,391元。
- 07 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
09 何聲明或陳述。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張之事實，業據提出本院112年度司執字第9583號不
12 動產權利移轉證明書、系爭房屋及坐落基地登記第一類謄
13 本、本院拍賣公告、系爭點交書、google路線圖網頁截圖等
14 件影本為證，並經本院調取本院112年度司執字第9583號民
15 事執行卷無訛。且被告已於相當時期受合法通知，而於言詞
16 辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執原告之主張，是原告主
17 張之事實，應認為真實。

18 (二)就原告請求被告騰空返還系爭房屋部分：

19 按強制執行法第98條第1項規定：「拍賣之不動產，買受人
20 自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產
21 所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」。查本院系
22 爭執行事件已於113年3月13日核發系爭房屋及坐落基地之權
23 利移轉證書與原告，並經原告於113年4月2日辦理所有權移
24 轉登記，此有上開不動產權利移轉證書影本及系爭房屋與座
25 落土地之登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第21至23頁、
26 第75、77至79頁），是原告確已取得系爭房屋之所有權。次
27 按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵
28 奪其所有物者，得請求返還之。」；又兩造簽立之系爭點交
29 書約定：現住人（即被告）同意113年3月15日搬清。雖本件
30 經本院依職權函請轄區警員查訪被告現有無實際居住系爭房
31 屋，經新北市政府警察局三重分局以113年8月28日新北警重

01 刑字第1133741034號函覆略以：經派員查訪系爭房屋址，詢
02 問鄰居表示該處已法拍，目前無人居住等語，有該函檢附之
03 職務報告及照片可考（見本院卷第103至109頁），惟原告主
04 張被告並無告知原告其已搬離，且亦未依系爭點交書點交系
05 爭房屋予原告，是被告仍屬無權占有原告所有之系爭房屋，
06 而侵害原告就系爭房屋之所有權，致原告受有損害，則原告
07 依民法第767條第1項前段所有物返還請求權及系爭點交書之
08 約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，均屬有據，應予准
09 許。

10 (三)就原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

11 1. 按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
12 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
13 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
14 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
15 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判要旨參
16 照）。再按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建物
17 申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又
18 依土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地
19 及建物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管
20 直轄市或縣市地政機關估定之價額。另依土地法第148條規
21 定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。是土
22 地法第97條第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價
23 而言。又上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基
24 地租用約定之租金限制其最高額而設，所謂「年息10%為
25 限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額
26 年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使
27 用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情
28 等情，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號裁判要旨
29 參照）。本件被告無權占用系爭房屋，自受有利益，原告並
30 因此而受有不能利用系爭房屋之損害，則原告依不當得利法
31 則，請求被告自113年3月15日起至返還系爭房屋之日止，給

01 付相當於租金之不當得利，於法有據。

02 2. 次查，原告雖僅請求被告返還系爭房屋，但系爭房屋既不能
03 脫離土地之占有而存在，則原告請求被告給付占用系爭房屋
04 之不當得利，於計算房屋之價額時，揆諸前揭說明，自應計
05 入土地部分。而查：系爭房屋坐落之基地為新北市○○區○
06 ○段000地號土地，面積為961.41平方公尺，原告之應有部
07 分為174/10000，有土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院
08 卷第77頁）。而上開土地113年1月之申報地價為每平方公尺
09 26,240元（參上開土地登記謄本之記載），是原告就該土地
10 應有部分174/10000之申報地價為438,957元（計算式：26,2
11 40元元×961.41平方公尺×174/10000=438,957元；元以下四
12 捨五入，下同）。又經本院向新北市政府稅捐稽徵處三重分
13 處函詢結果，系爭房屋113年之評定現值為163,300元，有新
14 北市政府稅捐稽徵處三重分處113年7月15日新北稅重二字第
15 1135497125號函附卷可稽（見本院卷第71頁）。而查系爭房
16 屋為6層樓鋼筋混凝土造建築之一樓，位於新北市三重區長
17 樂街，周遭為建築密集地區，附近有光榮國小、捷運站、國
18 道交流道等，此有系爭房屋建物登記第一類謄本、原告所提
19 GOOGL網路地圖可參（見本院卷第75頁、第35至39頁），是
20 本院審酌系爭房屋坐落位置、工商業繁榮之程度、被告使用
21 系爭房屋之經濟利益及其他一切情狀，認系爭房屋相當於租
22 金之不當得利以上開土地申報地價438,957元加計系爭房屋
23 評定現值163,300元之年息8%計算為適當，且未逾系爭房屋
24 及坐落土地申報總價額年息10%。經核算後，被告無權占用
25 系爭房屋每月所受相當於租金之不當利益應為4,015元[計算
26 式：（438,957元+163,300元）×10%÷12月=4,015元]。是
27 原告請求被告自113年3月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之
28 日止，按月給付原告4,015元，為有理由，應予准許；逾此
29 範圍之請求，則不應准許。

30 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段及系爭點交書之約定，
31 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條請求被

01 告自113年3月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月
02 給付原告4,015元，為有理由，應予准許；原告逾上開範圍
03 之請求，則無理由，應予駁回。

04 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，
05 於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；並酌定相當
06 之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，
07 其此部分假執行之聲請則失去依據，應併駁回。

08 結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法
09 第385條第1項前段、第79條、第390條、第392條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
11 民事第五庭 法官 黃信樺

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日內向本院提出上訴狀。如
14 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 10 月 4 日
16 書記官 楊振宗

17 附表：

18

編 號	建 號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權 利 範 圍
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
1	新北 市○ ○區 ○ ○ 段00 0○ 號	新北市○○區 ○○段000地號 ----- 新北市○○區 ○○街00號	鋼筋混 凝土造6 層樓	1樓層：39.33 合 計：39.33	陽台：6.35	全部
	備考	含共有部分長樂段890建號、長樂段891建號之持分				