

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1650號

原告 吳李瑞珍  
訴訟代理人 陳智義律師  
被告 張志元

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19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬肆仟柒佰壹拾參元，及自民國113年8月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國113年8月12日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹仟柒佰零壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

本判決第二項得假執行。

本判決第三項於各期給付屆至時得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

1 原告係門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋於112年2月1日由原告之子吳宗祐出租予訴外人張春玉，租約於同年3月31日到期，同年4月、5月之租金係由訴外人張春玉繼續給付，吳宗祐於同年5月底欲跟訴外人張春玉簽訂租約，就聯絡不到張春玉，

01 於同年7月被告按張春玉之指示將6月、7月之租金送至吳宗  
02 祐之住處，因吳宗祐不在家，故由其父親吳國禎代收，被告  
03 稱其將於同年9月底搬離，8月份之租金則以押租金抵付。然  
04 被告未按承諾於9月30日前搬離系爭房屋，吳宗祐不得不於  
05 同年12月2日報警處理，經警員到場才知，張春玉早已逝  
06 世，被告卻不告知詳情，無合法權源占用系爭房屋至今，被  
07 告自稱訴外人張春玉為其小妹，但未提出證明。原告於113  
08 年5月16日委請律師發函要求被告返還系爭房屋，該函被告  
09 未收受而遭招領逾期退回。被告無任何合法使用系爭房屋之  
10 權利存在，為無權占用，並獲有相當於租金之不當得利致原  
11 告受有損害，爰依民法第767條、第179條規定，請求如訴之  
12 聲明。

13 2 依土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不  
14 超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限」。系爭房  
15 屋之課稅現值為新臺幣（下同）141100元，申報地價為每平  
16 方公尺26720元，故系爭房屋暨其坐落土地之申報總價為340  
17 064元【計算式：141100元 + (申報地價26720元 × 2128.33平  
18 方公尺 × 權利範圍35/10000) = 340064元】。被告每年受有  
19 相當於租金之不當得利為27205元（計算式：340064 × 年息8%  
20 = 27205），則被告每月受有相當於租金之不當得利為2267  
21 元（計算式：27205 × 1/12 = 2267），自112年9月1日至113年  
22 5月31日共計9個月之不當得利為20403元（計算式：2267 × 9  
23 = 20403）。

24 3 並聲明：(1)被告應將系爭房屋清空後返還原告。(2)被告應給  
25 付原告20403元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
26 年息5%計算之利息。(3)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返  
27 還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告2267元。(4)原告願  
28 供擔保，請准宣告假執行。

29 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
30 述。

31 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，

01 民法第767條第1項前段定有明文。復按以無權占有為原因，  
02 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事  
03 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占  
04 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權  
05 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由  
06 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。經查，  
07 本件原告於75年3月31日取得系爭房屋暨其坐落土地之所有  
08 權，有土地及建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第13  
09 至19頁）。原告之子吳宗祐於112年2月1日將原告所有系爭  
10 房屋出租予訴外人張春玉，租期至同年3月31日止，租金每  
11 月8千元，押租金為8千元，有租約可證。張春玉於112年8月  
12 6日死亡，亦有本院依職權調閱張春玉之個人基本資料附於  
13 限閱卷可參，被告至今仍占有系爭房屋，有證人吳宗祐於11  
14 3年9月19日言詞辯論期日證稱：「（法官問：證人最後一次  
15 看到張志元是在112年12月？）112年12月2日是第一次看，  
16 也是最後一次看。（法官問：那你怎麼知道系爭房屋裡面現  
17 在還是張志元在使用？）我爸爸去那邊拿郵件的時候，有看  
18 到系爭房屋裡面東西都還在，我爸爸曾經有看到張志元。  
19 （法官問：你爸爸什麼時候看到張志元在系爭房屋？）我爸  
20 爸跟我說的時候，大約是在上個月他去拿信的時候有看到」  
21 等語（見本院卷第87、88頁）。被告對於原告主張之事實，  
22 已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦  
23 未提出準備書狀爭執，視同自認，堪認被告無權占有系爭房  
24 屋。是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返  
25 還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

26 五、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
27 利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能  
28 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明  
29 文。又無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金  
30 之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本  
31 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度

01 台上字第461號判決參照)。又城市地方房屋之租金，以不  
02 超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第  
03 97條第1項定有明文。而土地法第97條所謂土地及建築物之  
04 總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或  
05 縣(市)地政機關估定之價額；土地所有權人依本法所申報  
06 之地價，為法定地價；建築改良物之價值，由該管直轄市或  
07 縣(市)地政機關於規定地價時同時估定之，土地法施行法  
08 第25條、土地法第148條、第161條分別定有明文。惟此年息  
09 百分之10為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租  
10 賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌  
11 基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價  
12 值、所受利益決定之(最高法院46年台上字第855號、68年  
13 台上字第3071號判例意旨參照)。又依平均地權條例第16條  
14 規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價  
15 80%為其申報地價。經查，原告為系爭房屋之所有權人，被  
16 告自112年9月起無權占有系爭房屋，受有占用系爭房屋之利  
17 益，致原告受有無法使用收益之損害，原告依不當得利之法  
18 律關係，請求被告給付自112年9月1日起至返還系爭房屋之  
19 日止之相當於租金之不當得利，自屬有據。又系爭房屋之基  
20 地為新北市○○區○○段000地號，面積為2128.33平方公  
21 尺，原告之權利範圍為10000分之35，112年、113年之公告  
22 地價分別為每平方公尺28400元、33400元，有公告地價查詢  
23 資料在卷可稽，故以土地公告地價之80%換算申報地價，則1  
24 12年、113年之申報地價分別為每平方公尺22720元、26720  
25 元，是系爭土地於112年之申報地價即為169245元(計算  
26 式： $22720 \times 2128.33 \times 35 / 10000 = 169245$ ，元以下四捨五  
27 入)、於113年即為199041元(計算式： $26720 \times 2128.33 \times 35 /$   
28  $10000 = 199041$ ，元以下四捨五入)。而系爭房屋於113年之  
29 課稅現值為141100元，有系爭房屋113年房屋稅繳款書附卷  
30 為憑(見本院卷第25頁)。因此，系爭房地於112年之申報  
31 總價應為310345元(計算式： $169245 + 141100 = 310345$ )、

01 於113年之申報總價應為340141元（計算式：199041+14110  
02 0=340141）。本院審酌系爭房屋於69年9月8日建築完成，  
03 為4層樓鋼筋混凝土造建物，附近有學校、運動中心，鄰近  
04 福和橋，有GOOGLE地圖及系爭房屋附近設施之照片在卷可  
05 參，且被告作為住宅使用等一切情狀，認應以系爭房地之申  
06 報總價年息百分之6計算相當於租金之不當得利為適當。則  
07 系爭房地於112年之每月租金應為1552元（計算式：310345x  
08 6%÷12=1552）、於113年之每月租金應為1701元（計算式：  
09 340141x6%÷12=1701）。是原告依不當得利之法律關係，請  
10 求被告給付自112年9月1日至113年5月31日之不當得利為147  
11 13元【計算式：（1552元x4個月）+（1701元x5個月）=14  
12 713元】及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月12日（113年8  
13 月1日寄存送達）起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自  
14 起訴狀繕本送達翌日即113年8月12日起至返還系爭房屋之日  
15 止，按月給付原告1701元部分，即屬有據，逾此範圍之請  
16 求，應予駁回。

17 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，  
18 請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付原告14713元及自113年  
19 8月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自11  
20 3年8月12日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1701  
21 元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應  
22 予駁回。系爭房屋依其課稅現值計算其房屋價額未逾50萬  
23 元，加上所命被告給付之不當得利總額亦未逾50萬元，爰依  
24 職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所  
25 附麗，應予駁回。

26 七、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
27 訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判  
28 決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

30 民事第七庭 法官 陳映如

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

05 書記官 黃頌棻