

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2448號

原 告 張昇弘
訴訟代理人 林盛煌律師
邱姝瑄律師

被 告 鄭學鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○路○○○號七樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十三年五月六日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟肆佰貳拾貳元。

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壹佰壹拾參萬貳仟捌佰貳拾肆元供擔保後得假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣貳仟肆佰柒拾肆元供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序上理由

本件被告未於言詞辯論期日到場，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、實體上理由

一、原告起訴主張：其於民國(下同)113年1月29日與訴外人何承緯就坐落於新北市○○區○○段000地號及其上建物即門牌號碼為新北市○○區○○路00號7樓之房屋(以下合稱系爭房地，房屋部分簡稱系爭房屋)簽訂不動產買賣契約書，於同年3月18日完成過戶。詎料，被告明知自己先前因積欠何承緯債務故將系爭房地信託登記予何承緯，且何承緯依照渠等內部之約定，亦有將系爭房地出售並將款項用以清償被告積

01 欠何承緯之債務，然無論原告多次要求被告搬離系爭房地，
02 被告仍置若罔聞，原告則於同年4月29日發函通知被告應於
03 文到三日內立即清空並返還房屋予原告，惟被告仍置之不
04 理，且持續占有使用系爭房地迄今。爰依民法第767條第1項
05 前段及不當得利之規定，提起本訴，並聲明：被告應將系爭
06 房屋騰空遷讓返還予原告。被告應自113年5月3日起至騰空
07 遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告8,898元。

08 二、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
09 作何聲明或陳述。

10 三、得心證之理由

11 (一)原告主張上開等情，業據其提出買賣契約書、系爭建物及土
12 地謄本、113年4月29日律師函影本可按(見本院卷第19~43
13 頁)，被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日
14 不到場，亦未提出準備書狀爭執者，堪信為真實。是原告依
15 民法第767條第1項前段所有物返還請求權，請求被告騰空遷
16 讓返還系爭房地，實屬有據，應予准許。

17 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益，民法第179條前段定有明文。無正當權源而使用他人所
19 有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念(最高
20 法院61年台上字第1695號判決參照)。又關於相當於租金之
21 利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項之規
22 定，予以計算較為客觀公允(最高法院81年度台上字第339
23 號判決意旨參照)。而城市地方房屋之租金，以不超過土地
24 及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第
25 1項定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所
26 有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於
27 公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，
28 土地法第148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16
29 條前段亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報價
30 額，即指該土地之申報地價而言。而所謂年息百分之10為
31 限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年

01 息百分之10計算之，其數額由法院參考土地申報地價、土地
02 位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所
03 受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號判
04 決意旨參照）。

05 (三)查，原告雖僅請求被告返還系爭房屋，但系爭房屋既不能脫
06 離土地之占有而存在，則原告請求被告給付占用系爭房屋之
07 不當得利，於計算房屋之價額時，揆諸前揭說明，自應計入
08 土地部分。系爭房屋坐落之基地為新北市○○區○○段000
09 地號土地，面積為2,151.47平方公尺，原告之應有部分為10
10 93/100000，有土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第3
11 1頁）。而上開土地113年1月之申報地價為每平方公尺7,280
12 元（參上開土地登記謄本之記載），是原告就該土地應有部
13 分1093/100000之申報地價為171,193元（計算式：7,280元×
14 2,151.47平方公尺×1093/100000=171,193元；元以下四捨
15 五入，下同）。又經本院向新北市政府稅捐稽徵處函詢結
16 果，系爭房屋113年之評定現值為719,400元，有新北市政府
17 稅捐稽徵處113年7月17日新北稅房字第1133108747號函附卷
18 可稽（見本院卷第57~60頁）。而查系爭房屋為7層樓鋼筋混
19 凝土造建築之7樓，位於新北市土城區永寧路，周遭為建築
20 密集地區，附近有土城國中、捷運站、國道交流道等，此有
21 系爭房屋建物登記第二類謄本、圖可參（見本院卷第35~37
22 頁），是本院審酌系爭房屋坐落位置、工商業繁榮之程度、
23 被告使用系爭房屋之經濟利益及其他一切情狀，認系爭房屋
24 相當於租金之不當得利以上開土地申報地價171,193元加計
25 系爭房屋評定現值719,400元之年息10%計算為適當，經核算
26 後，被告無權占用系爭房屋每月所受相當於租金之不當利益
27 應為7,422元[計算式：(171193+719400元)×10%÷12月=
28 7,422]。原告以存證信函催告被告，被告於113年5月2日收
29 受，有卷附之送達回執可按（見本院卷第43頁），被告於11
30 3年5月6日起負遲延責任，是原告請求被告自113年5月6日起
31 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7,422元，

01 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則不應准許。
02 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段及不當得利之規定，請
03 求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條請求被告
04 自113年5月6日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
05 付原告7,422元，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理
06 由，應予駁回。
07 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合
08 於前開規定，爰酌定相當之金額准許之，原告其餘假執行之
09 聲請，因訴之駁回，而失所附麗，併予駁回。
10 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決
11 如主文。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
13 民事第三法庭 法 官 徐玉玲

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
18 書記官 王思穎