

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2464號

原告 郭素昭

訴訟代理人 枋啓民律師

被告 吳英雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年11月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○號二樓房屋騰空返還予原告。

被告應自民國一一三年九月二十一起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟壹佰肆拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣陸拾貳萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

緣坐落新北市○○區○○段00000地號土地上之同段1333建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00巷0號2樓，下稱系爭房屋）係原告所有。被告係原告前夫，於民國100年左右，被告未得原告同意，擅自闖入系爭房屋，無權占有迄今。原告屢次要求被告搬離，均遭置之不理。爰依民法第767條請求被告遷讓返還系爭房屋，並依第179條規定給付原告

相當租金之不當得利，如認兩造間為使用借貸關係，則依民法第470條第2項請求被告返還系爭房屋等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號2樓房屋騰空返還予原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）38,000元。(三)關於第一至第二項訴之聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、經查，原告所主張前揭事實，業據其提出系爭建物登記謄本、113年房屋稅單、新北不動產愛連網公告地價與現值查詢結果、土地登記謄本等件為證（見本院卷第31至39頁），經核與原告所述相符。復按被告均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，依民事訴訟法第280條第3項規定，準用同條第1項規定，視同自認。是本件被告於言詞辯論期日前相當時期受合法通知，卻均未於言詞辯論期日到場，又未提出準備書狀爭執，應視為對原告主張之事實自認，自堪信原告前述主張之事實應為真實。

四、本院得心證之理由：

(一)按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」又使用借貸契約終止後，貸與人除得本於借用物返還請求權，請求返還借用物外，倘貸與人為借用物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還借用物（最高法院78年度台上字第610號判決要旨參照）。查本件原告為系爭房屋之所有權人，被告就其占有並未舉證提出有何合法權源，應屬無權占有系爭房屋等情，業據本院認定如前。是以，原告既為系爭房屋所有人，其依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

(二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動

01 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又依
02 不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受
03 利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
04 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。
05 又按城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，以
06 不超過土地及建築物申報價額年息10%為限；又土地法第97
07 條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築
08 物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地
09 法施行法第25條亦有明定。而依土地法第148條規定，土地
10 所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97
11 條第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價，土地所
12 有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報
13 地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予
14 申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分
15 別定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限
16 額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚
17 須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟
18 價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年度台上字第
19 855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。承前所
20 述，被告無權占用系爭房屋，應屬無法律上原因而受有使用
21 系爭房屋之相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自
22 得依不當得利之法則，請求被告返還無權占有系爭房屋之利
23 益。是原告依民法第179條規定請求自起訴狀繕本送達翌日
24 起（即113年9月21日，見本院卷第49頁）至騰空返還系爭房屋
25 之日止，相當於租金之不當得利，即屬有據。復查系爭房屋
26 所坐落之永和區中信段898之1地號土地總面積為806平方公
27 尺，原告就該筆土地應有部分為10000分之136。又查系爭房
28 屋面積為104.41平方公尺，位於新北市○○區○○路00巷0
29 號2樓，為4層樓公寓之第2層，第一次登記日期為64年7月10
30 日，以上有土地及建物登記謄本之登載可證。另參系爭房屋
31 所在之巷弄狹小，房屋屋齡已久，然周邊有頂溪捷運站、天

01 主教永和耕莘醫院、國小，附近商店林立，生活圈機能尚屬
02 健全等情，有Google Map網頁影本附卷可參，本院審酌上情
03 等一切情狀，認本件被告因無權占有系爭房地所受相當於租
04 金利益之不當得利，應以系爭房屋估定價額及坐落之系爭土
05 地（權利範圍136/10000）申報地價年息之8%為適當，原告
06 主張逕依系爭房屋附近租金行情每月38,000元作為計算被告
07 占用系爭房屋所受不當得利之標準，難認有據。職是，原告
08 得請求被告給付自113年9月21日起至遷讓返還系爭房屋之日
09 止，每月應給付之金額為7,148元〔計算式：（31,200元×80
10 6m²×136/10000+730,227元）×8%÷12月=7,148元；元以下
11 四捨五入〕，逾上開範圍之請求，即無從准許。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空
13 返還系爭房屋及依民法第179條規定請求被告給付相當於租
14 金之不當得利，即屬有據。從而，原告請求(一)被告應將系爭
15 房屋騰空返還予原告，及(二)被告應自113年9月21日起至遷讓
16 返還系爭房屋之日止，按月給付原告7,148元，為有理由，
17 應予准許；逾上開範圍之請求，則為無理由，應予駁回。又
18 本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分經
19 核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；並依職權宣告如
20 被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行
21 之聲請已失依據，應併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
23 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
24 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

27 民事第五庭 法 官 張惠閔

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

