

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2918號

原告 楊美珍

訴訟代理人 陳令軒律師

黃昱嘉律師

被告 齊國新

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自113年10月5日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,566元。

三、被告應給付原告新臺幣6,849元整，及自113年10月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、三項於原告以新臺幣430,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,290,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項各到期部分，於原告每期以新臺幣2,283元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣6,849元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）

之所有權人；被告為原告胞姊之前公公。原告基於過往情誼，將系爭房屋無償借與被告居住，然現原告有收回需求，與被告協商請求其返還系爭房屋未果，已於民國113年7月11日以台北世貿郵局存證號碼000454號存證信函終止系爭使用借貸關係，請求被告於113年7月19日前遷讓返還系爭房屋，無奈被告仍置之不理，迄不返還。被告於兩造間使用借貸關係終止後仍繼續使用系爭房屋，並無占有系爭房屋之正當權源，即屬無權占有是以，原告爰依民法第767條第1項規定提起本訴，請求被告遷讓返還系爭房屋。

(二)查系爭房屋所佔土地之113年公告地價為每平方公尺29,180元，故土地價額為新臺幣(下同)711,759元【計算式：29,180元×30.49平方公尺×0.8=711,758元，小數點後四捨五入，下同】；又系爭房屋之估定價額未能獲知，暫以課稅現值201,500元為計算基礎，是系爭房屋及其基地之總價額為913,259元，以年息6%計算，故一年之租金約為54,796元，平均月租為4,566元。被告於113年7月19日起業已無權居住於系爭房屋，其無法律上原因占有使用系爭房屋而受有利益，並侵害原告之所有權，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付113年7月19日至同年8月26日間相當於租金之不當得利6,849元，並得請求被告自本起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,566元。

(三)並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2. 被告應自本起訴狀繕本送達翌日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告4,566元。3. 被告應給付原告6,849元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。4. 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、原告主張前開事實，業據其提出土地、建物所有權狀、存證信函、公告地價與現值查詢、戶籍謄本、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證(見本院卷第17至25、49至51頁)，而被告

01 已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
02 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第
03 1項前段之規定，視同自認，堪認原告前開主張之事實為
04 真。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
08 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按稱使
09 用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償
10 使用後返還其物之契約；借貸未定期限，亦不能依借貸之目
11 的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第46
12 4條、第470條第2項分別定有明文。查系爭房屋既為原告所
13 有，其無償借與被告使用，且未約定使用期限，而原告基於
14 親情因素使被告無償使用系爭房屋，並無特定使用借貸目
15 的，自無從依借貸目的訂其期限，依民法第470條第2項規
16 定，原告自得隨時請求被告返還系爭房屋。從而，原告主張
17 以存證信函請求被告於113年7月19日前遷出，被告並於113
18 年7月15日收受含上開存證信函，是以兩造間系爭房屋之使
19 用借貸關係已於113年7月19日終止，然被告於使用借貸契約
20 終止後仍繼續使用系爭房屋，且復未提出其他占有房屋之正
21 當權源，即屬無權占有，則原告主張依民法第767條規定，
22 請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予
23 准許。

24 (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
25 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，
26 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又依不當
27 得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利
28 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應
29 以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。又
30 按城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，以不
31 超過土地及建築物申報價額年息10%為限；又土地法第97條

所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。而依土地法第148條規定，土地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，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。承前所述，被告無權占用系爭房屋，應屬無法律上原因而受有使用系爭房屋之相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自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益。是原告依民法第179條規定請求自起訴狀繕本送達翌日起（即113年9月26日，見本院卷第37頁）至返還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利，即屬有據。復查系爭房屋所坐落之蘆洲區光明段159地號土地總面積為2,228.54平方公尺，原告就該筆土地應有部分為21930分之300，公告地價29,180元。又查系爭房屋含陽臺面積為103.94平方公尺，位於新北市○○區○○路000號4樓，為5層樓公寓之第4層，建物現值為1,263,879元，以上有土地及建物所有權狀及公告地價與現值查詢、新北市蘆洲區建物現值調查估價表在卷可稽。另參系爭房屋附近商店林立，走路10分鐘可至三民高中捷運站，生活圈機能尚屬健全等情，有Google Map網頁影本附卷可參，本院審酌上情等一切情狀，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地（權利範圍300/21930）申報地價年息之5%為適當。職是，被告自113年9月26日起至返還系爭房

01 屋之日止，每月應給付之金額為8,231元〔計算式：(29,18
02 0元 $\times$ 80% $\times$ 2,228.54m² $\times$ 300/21930+1,263,879元) $\times$ 5% $\div$ 12月
03 =8,231元；元以下四捨五入〕，是原告請求被告應自113年
04 10月5日（即起訴狀繕本送達翌日，見本院卷第37頁）起至
05 返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,566元，應屬有據。

06 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
08 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
09 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
10 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
11 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
12 203條分別定有明文。經查，原告請求被告給付自113年7月9
13 日至113年8月26日間相當於租金之不當得利6,849元，而兩
14 造間系爭房屋之使用借貸關係已於113年7月19日終止，業經
15 本院認定如前，則被告自113年7月19日至113年8月26日間受
16 有相當於租金之不當得利10,355元(計算式：8,231 $\times$ 1+8,23
17 1 $\times$ 8/31=10,355)，原告請求被告給付6,849元，未逾上開金
18 額，應予准許。又本件原告請求被告賠償相當於租金之不當
19 得利，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，
20 則原告請求被告給付6,849元，及自113年10月5日起至清償
21 日止，按年息百分之5計算之遲延利息，於法有據，應予准
22 許。

23 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定及民法179條
24 規定，請求(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告
25 應自113年10月5日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告
26 4,566元。(三)被告應給付原告6,849元整，及自113年10月5日
27 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
28 予准許。至原告聲明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告
29 勝訴部分，合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之，
30 並依職權宣告被告如預供相當之擔保得免為假執行。

31 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

之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

民事第一庭 法 官 傅紫玲

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

書記官 羅婉燕