

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第70號

原告 周潔

訴訟代理人 簡靖軒律師

趙元昊律師

被告 詹清富

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月5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○○街○○○巷○○弄○號二樓
建物騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆仟參佰陸拾伍元，及自民國一百一十三
年十二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

被告應自民國一百一十三年十一月二十日起至返還第一項建物之
日止，按月給付原告新臺幣肆仟柒佰肆拾貳元，及自各期應給付
日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項至第三項於原告以新臺幣壹佰肆拾陸萬元供擔保
後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
判決。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：新北市○○區○○段000號地號土地（權利範圍
02 1/4，下稱系爭土地）及其上同段513建號即門牌號碼同區景
03 新街383巷12弄2號2樓建物（權利範圍全部，下稱系爭房
04 屋，與系爭土地合稱系爭房地）原為訴外人蔡秀金、詹靜萱
05 及被告共有，應有部分比例各1/2、1/4、1/4，蔡秀金、詹
06 靜萱於民國113年6月7日將其2人系爭房地應有部分信託登記
07 予訴外人林妙鈴後，林妙鈴即於113年7、8月依土地法第34
08 條之1第1項規定將系爭房地全部出賣予原告，經依同條第2
09 項規定通知他共有人被告是否行使同條第4項所定優先承購
10 權而未行使，系爭房地乃於113年10月23日移轉登記予原告
11 後，被告已無占有系爭房屋之權源，卻仍繼續占有系爭房屋
12 迄今，無法律上之原因而受有相當於租金之不當得利，爰依
13 民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告騰空遷讓
14 返還系爭房屋，並給付自113年10月23日起至113年11月19日
15 起訴時止之不當得利共新臺幣（下同）24,786元，及自113
16 年11月20日起按月給付不當得利27,553元等語。並聲明：1.
17 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告2
18 4,786元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
19 利率5%計算之利息。3.被告應自113年11月20日起至返還系
20 爭房屋之日止，按月給付原告27,553元，及自各期應給付日
21 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供
22 擔保請准宣告假執行。

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

25 三、原告主張系爭房地原為蔡秀金、詹靜萱及被告共有，應有部
26 分比例各1/2、1/4、1/4，蔡秀金、詹靜萱於113年6月7日將
27 其2人就系爭房地應有部分信託登記予林妙鈴後，林妙鈴於1
28 13年7、8月依土地法第34條之1第1項規定將系爭房地全部出
29 賣予原告，經依同條第2項規定通知他共有人被告是否行使
30 同條第4項所定優先承購權而未行使，系爭房地已於113年10
31 月23日移轉登記予原告，被告仍繼續占有系爭房屋迄今等事

01 實，有系爭房地謄本、地籍異動索引、異動清冊、系爭房地
02 移轉登記申請資料可稽（見本院卷第71頁至第139頁），堪
03 信為真實。

04 四、本院之判斷：

05 (一)被告占有系爭房屋有無正當權源？是否無權占有？

06 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條定有明文。原告以無權占有為原因，提
08 起請求返還不動產之訴，被告就不動產屬原告所有而為被告
09 占有之事實不爭執，僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應
10 就其占有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字
11 第2030號判決參照）。如不能證明，則應認不動產所有權人
12 之請求為有理由。所謂正當權源，係指依法律規定或契約關
13 係，不動產所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。

14 2.被告未主張並舉證其占有系爭房屋有何正當權源，即應認其
15 無占有之正當權源，而屬無權占有。

16 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋有無理由？

17 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
18 民法第767條第1項前段亦有明定。

19 2.原告自113年10月23日起取得系爭房屋所有權全部，被告自
20 斯時起迄今占有原告所有之系爭房屋，並無正當權源，而屬
21 無權占有，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告
22 騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

23 (三)原告請求被告給付不當得利有無理由？金額若干？

24 1.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。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
26 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條規定甚明。又
27 無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益
28 為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應
29 以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字
30 第461號判決參照）。而房屋性質不能脫離土地之占有而存
31 在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基

準，無權占用房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，房屋所有人得請求房屋占有人給付全部不當得利（最高法院97年台上字第323號判決參照）。城市地方房屋之租金，以不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。法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。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，為土地法第97條、第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段所明定。

2. 被告自113年10月23日起迄今無權占有系爭房屋，並因而獲得占有系爭房屋相當於租金之不當得利，則原告請求被告給付自113年10月23日起至113年11月19日起訴時止之不當得利，以及自113年11月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付不當得利，即屬有據。

3. 系爭土地於113年申報地價為32,091.2元/m²，有系爭土地謄本可按（見本院卷第17頁），系爭房屋於113年10月23日經新北市政府地政局估定之建物現值則為157,756元，則有建物現值調查估價表可查（見本院卷第143頁），考量系爭房屋鄰近南勢角捷運站、興南路1段，興南路1段設有公車站，附近商家、餐飲店林立，並有興南國民小學、興南夜市，交通便利，生活機能佳，以及尚乏證據證明被告占有系爭房屋供營業使用，審酌系爭房屋之位置、工商繁榮程度、被告利用系爭房屋之經濟價值、所受利益等，認應以系爭房屋估定價額及其基地申報地價總價額年息8%計算相當於租金之不當得利為適當，據此計算原告得請求113年10月23日起至113年11月19日止之不當得利4,365元【計算式：（32,091.2元/m²×68.99m²×1/4+157,756元）×8%×28/365，元以下四捨五入】，及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月27日（見本院卷第43頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並

01 自113年11月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付不當
02 得利4,742元【計算式： $(32,091.2\text{元}/\text{m}^2 \times 68.99\text{m}^2 \times 1/4 + 15$
03 $7,756\text{元}) \times 8\% \times 1/12$ ，元以下四捨五入】，暨自各期應給付
04 日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；逾此
05 範圍之請求，則屬無據。

06 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
07 請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付原告4,365
08 元，暨自113年12月27日起至清償日止，按週年利率5%計算
09 之利息，及自113年11月20日起至返還系爭房屋之日止，按
10 月給付原告4,742元，暨自各期應給付日之翌日起至清償日
11 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾
12 此部分之請求，為無理由，應予駁回。

13 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分與規
14 定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，
15 其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，應併駁回之。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
17 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

18 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
19 訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
21 民事第四庭 法 官 陳佳君

22 以上正本係照原本製作。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
26 書記官 郭于臻