

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2483號

原告 高永生

訴訟代理人 劉博中律師

被告 高偉晉

兼

訴訟代理人 徐雅惠

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○號四樓房屋遷出並騰空返還予原告，並均自民國一百一十二年六月八日起至返還前開房屋之日止，各按日給付原告新臺幣貳佰貳拾玖元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為坐落新北市○○區○○路0段000巷0號4樓房屋(下稱系爭4樓房屋)之所有權人，原告前與母親即訴外人廖淑智(下稱原告母親)同住於系爭4樓房屋內，因原告母親年邁行動不便，無法承受長期上下4樓之奔波，因此原告與住在同棟公寓2樓之胞兄即訴外人高平和(下稱原告胞兄)協議，以系爭4樓房屋與原告胞兄所有之坐落新北市○○區○○路0段000巷0號2樓房屋(下稱系爭2樓房屋)約定交換使用，原告因此將系爭4樓房屋出借予原告胞兄使用，嗣原告母親於98年7月9日死亡，而原告胞兄於101年7月7日死亡，系爭4樓房屋現則由被告二人繼續占有使用中，又被告高偉晉繼承系爭原告胞兄所有系爭2樓房屋之應有部分六分之一，其餘六分之

五則均為原告之子即訴外人高偉欽所有。既原告與原告胞兄原交換使用房屋之目的及基礎皆已不復存在，則系爭4樓房屋之使用借貸契約應已屆期而消滅，原告本於房屋所有權人之身分，依民法第767條第1項前段之規定，自得請求被告二人遷出系爭房屋並將系爭房屋返還予原告；縱認系爭4樓房屋之使用目的尚未完畢，惟原告胞兄既已死亡，且原告已於112年3月8日以板橋文化路郵局295號存證信函通知原告胞兄之繼承人即訴外人高逸樺、高偉翔、高博鉅(歿、繼承人等為邱綉文、高甄憶、高詠綾及高采綾)、王慧珍(歿、繼承人為高明瑋)、高明瑋及被告高偉晉就系爭4樓房屋使用借貸關係業已終止。

(二)另被告二人無權占用系爭4樓房屋並獲得相當於租金之不當得利，故原告依土地法第97條第1項規定，依系爭4樓房屋房屋及土地申報地價之年息10%計算被告占用之相當於租金之不當得利，又系爭4樓房屋之房屋稅核定現值約為新臺幣(下同)434,650元(計算式：系爭4樓房屋、暨包括5樓增建部分之111年度房屋稅繳款書所載課稅現值為869,300元，而4樓及5樓增建部分面積相同，因此約以434,650元作為系爭4樓房屋之建築物價值)，而系爭4樓房屋之建築基地為新北市○○區○○○段○○○○段000000○000000○000000○地號，面積分別為80m<sup>2</sup>、73m<sup>2</sup>及64m<sup>2</sup>，當期申報地價分別為31,999.2元/m<sup>2</sup>、29,769元/m<sup>2</sup>及29,600元/m<sup>2</sup>，原告就系爭4樓房屋占用建築基地之應有部分為1/4，故系爭4樓房屋之土地及建築物申報總價之年息10%為209,152元【計算式：434,650元(原告起訴狀誤載為43650)+〔80×31,999.2+73×29,769+64×29,600〕×1/4〕×0.1=209,152，元以下四捨五入】，換算每日相當於租金不當得利為573元(計算式：209,152元/365=573，元以下四捨五入)，又系爭4樓房屋係由被告二人所共同占有使用，因此應各給付原告287元(計算式：573元/2=287，元以下四捨五入)。

(三)為此，爰依民法第767條第1項前段及第179條等規定，提起

01 本件訴訟等語，並聲明：1.被告應自門牌號碼新北市○○區  
02 ○○路0段000巷0號4樓房屋遷出並騰空返還返還予原告，並  
03 均自提起本件訴訟之日起至返還系爭4樓房屋之日止，各按  
04 日給付原告287元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 因系爭4樓房屋是從爺爺奶奶那時留下來的，後來公公往  
07 生，伊原先希望將原告之持份買過來，但原告不願意接受，  
08 現在伊是希望將系爭4樓房屋買下來，然後將系爭2樓房屋持  
09 份賣給原告等語，茲為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、法院之判斷：

11 (一)原告主張之上開事實，業據其提出系爭4樓房屋建物登記暨  
12 土地登記謄本、112年3月8日板橋文化路郵局295號存證信函  
13 暨回執、系爭4樓房屋111年度暨112年度房屋稅繳款書及原  
14 告母親繼承系統表等件為證，被告對於占有系爭4樓房屋乙  
15 情並不爭執，惟否認為無權占有，並以前詞置辯。

16 (二)原告請求返還系爭房屋部分：

17 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
18 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。復按以無權占有  
19 為原因，請求返還所有物者，占有人對原告所有權存在之  
20 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告對其所有  
21 物被無權占有之事實無舉證責任，占有人即被告自應就其  
22 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台  
23 上字第1120號判決、98年度台上字第863號判決參照）。  
24 查，系爭4樓房屋為原告所有，此有該房屋建物登記第一  
25 類謄本附卷可稽（見板簡卷第51頁），被告二人對於起訴  
26 時占有系爭4樓房屋之事實自認如前，則被告二人應就其  
27 占有具有法律上權源乙事負舉證之責。被告固以其占有之  
28 權源係來自於原告胞兄即訴外人高平和云云，並提出系爭  
29 4樓房屋110年暨111年房屋稅繳款書、111年度遺產稅繳款  
30 書、被繼承人高太平遺產稅核定通知書及被告徐雅惠與原  
31 告訴訟代理人間訊息往來紀錄截圖等件為憑（見板簡卷第

191至197頁及第201頁)；惟查，由被告提出之上開證據資料並未能證明被告抗辯有使用系爭4樓房屋之正當權源為真，是被告辯解難認可採。

2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。查，原告為系爭房屋登記之所有權人，已如前述，被告固抗辯為有權占有，惟並未舉證以實其說，難認可採，亦如前所述，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭4樓房屋返還予原告，自屬有據。

(三)原告請求相當於租金之不當得利部分：

1.又依土地法第105條準用同法第97條第1項之規定，城市地方之租金，以不超過土地申報總價年息百分之10為限，是相當於租金之利益，自應受土地法第105條、第97條之限制，即以不超過土地申報總價年息百分之10為限。原告請求被告給付占有期間相當於租金之不當得利，當受土地法第105條、第97條之限制。另所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，該條例第16條規定甚明（最高法院81年度台上字第1766號判決參照）。依土地法第97條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、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。

2.系爭4樓房屋所在土地為新北市○○區○○○段○○○○段000000○000000○000000○地號，面積則分別為80平方公尺、73平方公尺及64平方公尺，原告所有土地持分為1/

01 4，於111年之申報地價分別為每平方公尺31,999.2元、2  
02 9,769元及29,600元，故系爭4樓房屋所在土地總價經計算  
03 後應為1,656,868元【計算式： $(80 \times 31,999.2 \text{元} + 73 \times 29,76$   
04  $9 \text{元} + 64 \times 29,600 \text{元}) \times 1/4 = 1,656,868$ ，元以下四捨五  
05 入】；而系爭4樓房屋於111年之課稅現值則為434,700元  
06 (計算式： $224,500 \text{元} + 210,200 \text{元} = 434,700 \text{元}$ )，此有房屋  
07 稅課稅明細表附卷可參（見板簡卷第155頁），故系爭4樓  
08 房屋及其坐落土地之總價額合計為2,091,568元（計算  
09 式： $1,656,868 \text{元} + 434,700 \text{元} = 2,091,568 \text{元}$ ）。另本院審  
10 酌系爭4樓房屋所在位置位於新北市板橋區，附近有捷運  
11 站及公車站，交通便利，附近商家林立且有國中小學區、  
12 生活機能發達，此有GOOGLE地圖資訊在卷可參（見板簡卷  
13 第163頁），繁榮程度頗高，故認系爭4樓房屋每年租金以  
14 8%計算其相當於租金之不當得利為適當。從而，被告無權  
15 占用系爭房屋，其每年受有相當於租金之不當得利應為16  
16 7,325元【計算式： $2,091,568 \text{元} \times 8\% = 167,325$ ，小數點  
17 後四捨五入】，換算每日相當於租金不當得利為458元  
18 （計算式： $167,325 \text{元} / 365 \text{日} = 458 \text{元}$ ），又系爭4樓房屋係  
19 由被告二人所共同占有使用，因此應各給付原告229元  
20 （計算式： $458 \text{元} / 2 = 229 \text{元}$ ）；逾此部分之請求，則屬無  
21 據。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第179條等規  
23 定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範  
24 圍之請求，則無理由，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
26 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所  
28 為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條  
29 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，  
30 其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日  
02 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
03 法 官 陳怡親

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日  
09 書記官 詹昕容