

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

113年度屏簡字第225號

原告 宋必敬

訴訟代理人 葉婉玉律師

被告 宋珀汝

兼 上一人

訴訟代理人 宋必恭

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告宋珀汝、宋必恭應將坐落屏東縣○○市○○段000 地號土地及同段1247建號（屏東縣○○市○○○街00號）建物全部遷讓返還原告。

二、被告宋珀汝、宋必恭應給付原告新臺幣（下同）118,916元，及自112年12月6日起至返還上開房、地之日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告宋珀汝、宋必恭自112年12月6日起至返還上開房、地之日止，按月於每月10日給付原告6,514元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告宋珀汝、宋必恭負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告宋珀汝、宋必恭以5,559,999元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告宋必恭及原告2人原共有坐落於屏東縣○○市○○段000地號土地及其上1247建號建物（門牌號碼為屏東縣○○市○○○街00號），應有部分各1/2，然因110年度司執字第44916號債權人張觀玉等與被告宋必恭間清償票款強制執行事件，將被告宋必恭所有系爭房、地應有部分拍

賣，由原告拍得，並於111年5月9日辦妥所有權移轉登記，由原告取得系爭房、地所有權全部，詎被告2人無法律上之正當權源，仍居住使用於系爭房、地，已侵害原告就系爭房、地之所有權，故依民法第767條第1項前段規定請求被告2人遷讓返還系爭房、地。又被告2人既係無權占有系爭房、地而獲有相當租金之不當得利，爰照土地法第97條規定城市房屋租金計算標準，以土地及建築物申報總價額年息百分之10計算相當於租金之不當得利，即每月租金為8,142元【計算式：〔（土地申報地價每平方公尺3,840元×195平方公尺×10%）／12月〕＋〔（房屋現值228,250元×10%）／12月〕＝8,142元，元以下四捨五入】，爰依民法第179條規定，請求被告2人各給付原告自111年5月至112年11月，共計18個月之不當得利146,556元（計算式：租金8,142元×18月＝146,556元），及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房地之日止，法定利率百分之5計算之遲延利息；另自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房地之日止，按月於每月10日給付原告8,142元等語。聲明：(一)被告2人應將坐落屏東縣○○市○○段000 地號土地及同段1247建號（屏東縣○○市○○○街00號）建物全部遷讓返還原告；(二)被告2人應給付原告146,556元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房地之日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告2人自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房地之日止，按月於每月10日給付原告8,142元。

二、被告宋珀汝、宋必恭則以：被告宋必恭原與訴外人黃清海協議，由黃清海出借5,559,999元，以原告名義行使優先承買權買回被告宋必恭原有系爭房、地應有部分1/2，嗣經黃清海對原告提起訴訟，於112年9月12日以112年移調字第25號（本案111年度訴字第817號）原告與訴外人黃清海達成調解，原告願給付黃清海5,560,000元，原告應提出已付清款項之證據；又被告目前無法搬離，請給予6個月的時間；另原告請求相當租金之不當得利金額過高，以每月6,000元為

適當；被告宋必恭為原告代償給黃清海64,661元，主張抵銷等語置辯。聲明：請求駁回原告之訴。

三、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」此民法第767條第1項前段訂有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，則自應認原告之請求為有理由。經查：

(一)系爭房屋所有權全部為原告所有乙節，有卷存土地及建物公務用謄本、土地及建物第一類謄本為證（見本院卷第27-30、225、227頁）。

(二)本件原告已依112年移調字第25號調解筆錄給付黃清海5,600,000元，並已塗銷預告登記等情，有卷存調解筆錄、匯款資料可證（見本院卷第199-202頁），並有上開土地及建物第一類謄本可查。

(三)被告2人自承系爭房、地，被告宋必恭占有使用，被告宋珀汝的東西有在裡面等語（見本院卷第184頁），而被告2人並未說明、舉證有何合法占有之法律權源，從而原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告2人遷讓返還系爭房、地，即有理由，應予准許。

四、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。。」、「數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。」此民法第179條前段、第271條前段定有明文。又無權占有他人房、地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，倘於數人無權占用他人房、地，既無法律規定，而占用人又無契約約定，則獲得相當於租金之利益，依民法第271條前段規定之法理，自應各平均分擔之。又按「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十為限。」、「土地所有權人依本法所申報之地

01 價，為法定地價。」此土地法第97條第1項、第148條分別
02 定有明文。再所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法
03 申報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地
04 價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細
05 則第21條定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價
06 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
07 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
08 較，以為決定。經查：

09 (一)系爭土地，面積為195平方公尺，111年1月之申報地價為3,8
10 40元/m²，有上開土地登記公務用謄本可稽，而原告主張系
11 爭房屋現值為228,250元乙節，為被告2人並未加以爭執，且
12 本院參酌系爭房屋之113年度房屋稅總現值為292,700元，有
13 卷存113年房屋稅課稅明細表可查（見本院卷第109頁），故
14 認原告主張建築物申報總價為228,250元，尚屬合理。本院
15 審酌系爭房地位於屏東市區，周遭為住宅區及部分作商業使
16 用乙事，為兩造所不爭執，故本院認為以年息百分之8作為
17 計算相當於租金之損害之標準，方為適當，茲就原告之請求
18 說明如下：

19 (一)自原告取得系爭房、地所有權登記之日即111年5月9日起，
20 算至原告起訴前一日即112年11月7日（見本院卷第9頁收文
21 章）止，為1年5月29日即548日，被告2人受有相當租金之不
22 當得利金額為6,514元，計算式如下：

23 ①每月相當租金之不當得利金額為6,514元【〔（土地申報
24 地價每平方公尺3,840元×195平方公尺×8%）／12月〕＋
25 〔（房屋現值228,250元×8%）／12月〕＝6,514元，元以下四捨五入】。

26
27 ②每日相當租金之不當得利為217元（6,514元／30日＝217
28 元，元以下四捨五入）。

29 ③217元×548日＝118,916元。故原告依不當得利請求被告2
30 人給付原告118,916元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年
31 12月6日起（起訴狀繕本於112年12月5日達被告2人，有卷

存第93、97頁送達證書可查)至返還系爭房地之日止，按
年息百分之5計算之利息，為有理由，逾此部分即無理
由，應予駁回。

(二)又原告請求被告2人自起訴狀繕本送達翌日即112年12月6日
起至返還系爭房地之日止，按月於每月10日給付原告6,514
元，相當租金之不當得利，為有理由，逾此部分即無理由，
應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
告2人敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依同法第436條
第2項準用第392條第2項規定，依職權宣告被告2人於預供擔
保後，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
屏東簡易庭 法 官 曾吉雄

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，其
未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書
狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 113 年 12 月 2 日
書記官 鄭美雀