臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第468號

原　　告　松燁有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

訴訟代理人　林更穎律師

被　　告　鄭民篤

000000000000000000

張梅桂

鄭弘國

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年8月30日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一〇年五月六日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項如原告以新臺幣伍拾柒萬肆仟元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第7款分別定有明文。經查，本件原告起訴時，原將鄭民篤列為被告，並聲明：㈠被告鄭民篤應將如附表所示之房屋（下合稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；㈡被告鄭民篤應自民國110年5月6日起至騰空遷讓返還如附表所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）50,000元；㈢第一項請

求，原告願供擔保，請准宣告假執行；㈣訴訟費用由被告負擔（見本院卷第9頁）。嗣因查得系爭房屋係由鄭民篤、張梅桂、鄭弘國3人共同居住使用，於110年8月21日具狀追加張梅桂、鄭弘國為被告，並更正其聲明為如下述訴之聲明欄所示（見本院卷第59至60頁）。經核原告所為訴之變更，其請求基礎事實同一，且該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首開規定均無不合，應予准許。

二、本件被告鄭民篤、張梅桂等2人經合法通知，均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、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告前買受鈞院民事執行處109年度司執字第30360號強制執行事件所拍賣之系爭房屋及其坐落之土地，並於110年5月6日登記為所有權人，惟系爭房屋現由被告等3人無權占有使用中，且被告等3人亦無合法占有使用系爭房屋之權利，原告自得本於民法第767條物上請求權之規定，請求被告等3人將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告。

㈡又占有本身為一利益，無權占有他人之房屋，可獲得相當於租金之利益，乃社會之通念。被告等3人無權占有系爭房屋之行為，致原告受有相當於租金之損害，原告自得向被告等3人請求相當於租金之不當得利。今依原告查詢租金實價登錄資訊可知，與系爭房屋坐落相同路段之出租物件，其行情價每坪每月約為684元，而系爭房屋之坪數為83.97坪，依此計算每月租金為57,435元，原告願以每月50,000元計算，應屬適當。是原告既自110年5月6日起取得系爭房屋所有權，被告3人自上開日期起即因無權占用系爭房屋而受有不當得利，故原告依民法第179條規定，請求被告3人自上開日期起至渠等遷讓系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，應有理由。

㈢綜上，爰聲明：

1.被告鄭民篤、張梅桂、鄭弘國應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告鄭民篤、張梅桂、鄭弘國應自110年5月6日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告50,000元。

3.第一項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

4.訴訟費用由被告連帶負擔。

二、被告則以：

㈠被告鄭弘國之答辯：

被告鄭民篤、張梅桂等2人為被告鄭弘國之父母，渠等2人年紀已大，本身也中風，因為系爭房屋位處巷道，大車進不去，必須小車一台一台的載運，故希望原告可以給予一些搬遷費補償。至於原告請求相當於租金之不當得利部分，系爭房屋隔壁近期有人承租4樓，該戶係約定每月租金10,000元等語。

㈡其餘被告鄭民篤、張梅桂等2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其於本院民事執行處109年度司執字第30360號強制執行事件，經拍賣程序拍得系爭房屋及其坐落之土地，並已於110年5月6日登記為所有權人，然被告等3人現今仍繼續占有使用系爭房屋等情，業據其提出系爭房屋及其坐落土地之土地及建物所有權狀影本、本院民事執行處110年1月17日新院嶽109司執賢字第30360號拍賣公告、新竹市稅務局110年契稅繳款書等件為證（見本院卷第15至25、29至33頁），並為到庭被告鄭弘國所不爭執，復經本院依職權調取上開強制執行事件卷宗核閱屬實。至被告鄭民篤、張梅桂等2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述以供審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告前開主張為真實。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。而民法第767條規定之無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占有之權源者，均屬之(最高法院87年度台上字第2024號判決意旨參照)。查原告現為系爭房屋之所有權人，而被告等3人現仍繼續占有使用系爭房屋，已如前述。又被告復未舉證證明渠等3人有何繼續占有使用系爭房屋之正當權源，自應認屬無權占有。是衡諸上開規定及說明，認原告本於系爭房屋所有權人之身分，請求判令如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

㈢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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。復按無權占有他人所有物或地上物，可能獲得相當於租金之利益，並應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。本件原告主張被告等3人無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，每月應以50,000元計算等情，並提出地圖資料、系爭房屋周遭之租金實價登錄資料等為證（見本院卷第27、63、65頁），被告鄭弘國僅辯稱系爭房屋隔壁建物4樓係約定以每月10,000元出租等語。查被告等3人自原告於110年5月6日取得系爭房屋所有權後無權占用系爭房屋迄今，此經本院認定如前，依上開規定及說明，被告等3人自獲有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，是原告請求被告等3人給付相當於租金之不當得利，自無不可。本院審酌系爭房屋雖各層均編有獨立建號，惟整體為一5層樓之獨立建物，並於75年12月2日興建迄今約35年，建物各樓層總面積為277.59平方公尺（計算式：58.68平方公尺＋58.68平方公尺＋58.68平方公尺＋58.68平方公尺＋42.87平方公尺＝277.59平方公尺），此有前揭原告提出所有

權狀及本院調取之強制執行卷宗可參。又參酌Google地圖及街景照片所示，系爭房屋雖位於新竹市四維路70巷內，惟鄰近四維路，且附近有國小及商家，生活機能亦尚屬便利。另佐以原告所提上開實價登錄資料，系爭房屋鄰近透天厝之租金交易單價約每坪684元，並考量被告等3人係就系爭房屋整體建物之空間為占有使用等節，是原告主張系爭房屋每坪之租金以684元計算，堪信合理，據此，系爭房屋每月租金約為57,436元【計算式：684元×277.59平方公尺×0.3025坪（按：1平方公尺約等於0.3025坪）＝57,436元（小數點以下四捨五入）】。再參以被告鄭弘國抗辯系爭房屋隔壁建物單層之每月租金為10,000元，藉此亦足以估算系爭房屋周遭建物5層樓合計之租金約為50,000元（計算式：10,000元×5層＝50,000元）等節。據此，本院參酌被告等3人係就系爭房屋5層樓空間占有使用及系爭房屋坐落位置、鄰近生活機能暨周遭建物租金行情等一切情狀，認原告主張被告應給付每月相當於租金之不當得利50,000元，尚屬適當。據此，原告請求自其取得系爭房屋所有權之110年5月6日起，至被告等3人騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按每月50,000元計算之相當於租金之不當得利，洵屬正當，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告等3人應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；並請求被告應自110年5月6日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付50,000元，為有理由，應予准許。

五、本判決主文第1項部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當金額准許之。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果無影響，毋庸一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　蔡欣怡

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　　110　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　謝國聖

附表：

編號	縣　市	鄉鎮市區	段	小段	建號	門牌號碼	權利範圍
01	新竹市		聚吉		874	新竹市○○路00巷0號	全部
02	新竹市		聚吉		875	新竹市○○路00巷0號2樓	全部
03	新竹市		聚吉		876	新竹市○○路00巷0號5樓	全部
04	新竹市		聚吉		877	新竹市○○路00巷0號3樓	全部
05	新竹市		聚吉		878	新竹市○○路00巷0號4樓	全部
備註：上開建物均坐落新竹市○○段0000○0000地號土地							