

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第66號

原告 林子皓  
兼 訴訟  
代理人 郭大鈞  
被告 陳光芳  
陳光坤

上一人

訴訟代理人 陳凱柔

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月25日辯論  
終結，判決如下：

主 文

- 一、被告丙○○、丁○○應將坐落新竹縣○○鎮○○街00巷0弄0  
0號房屋遷讓返還予原告及其他共有人全體。
- 二、被告丙○○、丁○○應自民國112年11月24日起至遷讓返還  
第一項所示不動產之日止，按月分別給付原告乙○○新臺幣  
24元、原告甲○○新臺幣452元。
- 三、訴訟費用由被告丙○○、丁○○連帶負擔。
- 四、本判決第一項及第二項到期部分，於原告分別以新臺幣116,  
000元、按月以新臺幣158元為被告丙○○、丁○○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  
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原以陳光勇為本件被  
告，其後於本件訴訟程序進行中，追加被告丙○○、丁○  
○、陳駿逸，嗣後撤回對陳光勇、陳駿逸之起訴，核其變更  
及追加部分，其請求之基礎事實均以原告所有之房屋遭他人

01 無權使用乙節而屬同一，與原訴間具有共同性，且就原請求  
02 之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有  
03 一體性，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

04 二、被告丙○○、丁○○經合法通知，無正當理由未於最後言詞  
05 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰  
06 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：原告甲○○、乙○○於民國112年11月1日向訴外  
09 人溫東霖簽訂房地買賣契約書，取得新竹縣○○鎮○○段00  
10 00地號土地，權利範圍各為60分之19、60分之1，及同段115  
11 5建號(門牌號碼新竹縣○○鎮○○街00巷0弄00號及其增  
12 建，下稱系爭房屋)，權利範圍各為60分之19、60分之1，並  
13 於112年11月23日辦理移轉登記完成。然被告丙○○、丁○  
14 ○無權占用系爭房屋全部，自應返還系爭房屋予原告及全體  
15 共有人。另系爭土地111年6月申報地價每平方公尺新臺幣  
16 (下同)3,360元，系爭房屋位於新竹縣竹東鎮，近學校、公  
17 園、市場，生活機能便利，是系爭房屋租金應以申報地價百  
18 分之10計算年租金為宜，亦即自112年11月24日起至被告返  
19 還系爭房屋之日止，按月依序連帶給付原告乙○○24元、甲  
20 ○○452元相當於租金之補償。為此，爰依民法第767條第1  
21 項、第821條之規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將  
22 新竹縣○○鎮○○街00巷0弄00號房屋遷讓返還原告及其他  
23 全體共有人。(二)被告應自112年11月24日起至遷讓前項房  
24 屋之日止，按月連帶給付給原告乙○○24元、原告甲○○45  
25 2元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。(四)訴訟費用  
26 由被告連帶負擔。

27 二、被告丙○○到庭表示：原告只有人數過半，但面積沒有超過  
28 三分之二，伊領有身心障礙手冊，沒有其他地方居住。後具  
29 狀表示，伊要另找尋租屋處，請求遷出房屋之日期寬限至11  
30 4年2月28日等語，資為抗辯，答辯聲明：請求駁回原告之訴  
31 及其假執行之聲請。訴訟費用由原告負擔。

01 三、被告丁○○則未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作  
02 何聲明或陳述。

03 四、本院之判斷：

04 (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。  
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條前段、  
06 中段分別定有明文，原告主張其為系爭房屋之所有權人，系  
07 爭房屋現遭被告占用中等情，業據提出房地買賣契約書、系  
08 爭土地、建物登記第三類謄本為證（見本院卷第17至25  
09 頁），被告丙○○對使用系爭房屋表示不爭執，被告丁○○  
10 於相當期間受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出  
11 任何書狀為抗辯或爭執，惟本件被告丁○○之傳票送達至系  
12 爭房屋地址時為被告丁○○親收，此有本院送達證書可證  
13 （見本院卷第47頁），是堪信原告上開主張為真實。則原告本  
14 於所有權人之地位，依上開規定，請求被告騰空遷讓返還系  
15 爭房屋予原告，核屬有據。

16 (二)按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，無權占用房屋所受  
17 之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，  
18 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  
19 97年度台上字第323號判決意旨參照）。無權占有他人所有  
20 物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占  
21 有人所受之利益為衡量標準，非以請求人所受之損害為斷。  
22 又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價  
23 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。此條所謂土地  
24 價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而  
25 法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地  
26 法所申報之地價，所謂土地之總價額，係指法定地價而言，  
27 土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。基地租金  
28 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位  
29 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受  
30 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院104  
31 年台上字第1090號判決參照）。經查：

01 1、本件被告逾越其應有部分範圍占用系爭房屋全部，而無權占  
02 有系爭房屋，業經認定如前，依上開說明，原告主張其因此  
03 受有相當於租金利益之不當得利，請求被告返還，核屬可  
04 採。又原告於112年11月23日取得系爭房屋之應有部分60分  
05 之19、60分之1，被告於113年2月15日收受原告本件起訴狀  
06 繕本(見本院卷第47至49頁送達證書)，則原告依不當得利法  
07 律關係，請求被告自112年11月24日起至113年3月16日止，  
08 併自113年3月17日起至遷讓房屋之日止，按月連帶給付原告  
09 相當於租金之不當得利，洵為正當。

10 2、系爭房屋折舊年數已達35年(見本院卷第25頁)，房屋附近  
11 為住宅區，鄰近醫院、幼兒園，有Google地圖在卷可稽(見  
12 本院卷第65至67頁)，並為兩造所不爭執，本院斟酌上情，  
13 認原告請求給付相當於租金之不當得利，應以系爭房屋座落  
14 基地之申報地價及系爭房屋價值合計之年息百分之7計算為  
15 適當。又系爭建物占地70.40平方公尺，111年1月申報地價  
16 為每平方公尺3,360元，系爭房屋於113年課稅現值估算為34  
17 8,000元(計算式： $5,800 \times 60 = 348,000$ )，又原告乙○○權利  
18 範圍60分之1、甲○○權利範圍60分之19，有系爭土地、建  
19 物登記第三類謄本、新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書附卷  
20 可稽(見本院卷第21至25頁)，是依此計算結果，本件被告  
21 每月所受相當於租金之不當得利為3,410元【計算式： $(70.4$   
22  $0 \times 3360 + 348000) \times 7\% \div 12 = 3,410$ ，元以下四捨五入】，準此，  
23 被告每月應給付原告乙○○相當於租金之不當得利57元【計  
24 算式： $3410 \times 1/60 = 57$ ，元以下四捨五入】、原告甲○○1,0  
25 80元【計算式： $3410 \times 19/60 = 1080$ ，元以下四捨五入】，則  
26 原告請求被告應按月連帶給付原告乙○○24元、原告甲○○  
27 452元，即無不合，應予准許。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定、第179條規定請  
29 求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並請求被告給付原  
30 告自112年11月24日起至遷讓房屋止，按月給付原告乙○○2  
31 4元、原告甲○○452元，均有理由，應予准許。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核  
05 均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

08 民事第一庭 法官 高上茹

09 以上正本係照原本作成。

10 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（須  
11 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

13 書記官 陳筱筑