

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第748號

原告 陸明蕙

鍾治棠

共同

訴訟代理人 鍾添錦律師

被告 楊春灶

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月5日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○○○巷○○號房屋騰空謙讓返還予原告及自民國一一三年十一月八日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟玖佰柒拾參元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本判決第一項前段於原告以新臺幣柒萬參仟參佰元為被告供擔保後，得假執行。

四、本判決第一項後段各到期部分，於原告每期以新臺幣壹仟玖佰玖拾壹元為被告供擔保後，得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原聲明係請求：被告應將新竹縣○○鄉○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，並自民國（下同）112年11月15日起，至遷讓房屋止，按月賠償原告新臺幣（下同）24,000元。嗣於113年12月5日言詞辯論期日，變更聲明為：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並

01 自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋止，按月賠償原告24,0
02 00元(見本院卷第76頁)。經核原告上開所為變更，係本於同
03 一基礎事實，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭說
04 明，尚無不合，應予准許。

05 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
06 訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
07 而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：原告於112年8月29日向訴外人即被告弟弟楊春
10 霖，買受系爭房屋及坐落之新竹縣○○鄉○○段000地號土
11 地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並於112
12 年11月15日完成所有權移轉登記。詎被告未經原告同意無權
13 占用系爭房地，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋。又被
14 告無權占用系爭房地，自受有相當於租金之不當得利，故請
15 求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日
16 止，按月給付原告24,000元。為此，爰依民法第767條第1
17 項、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應
18 將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並自起訴狀繕本送達翌日起
19 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告24,000元。(二)原
20 告願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
22 狀作何聲明或陳述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張之前揭事實，業據提出與其所述相符之不動產買賣
25 契約書、土地登記第一類謄本、房屋稅籍證明書等件為證
26 (見本院卷第15至36頁)，而被告經合法通知未曾到場爭
27 執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院
28 審酌，本院依上開調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪
29 信原告之主張為真實。

30 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 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。本件被告無權占用系爭房地，是原告依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

(三)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，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。又無權占有他人土地，可獲致相當於租金之利益為社會通常之觀念，亦有最高法院61年度台上字第1695號裁判意旨可資參照。是無權占用他人房地，致房地所有權人無法使用房地而受有損害，房地所有權人自可依上開規定，請求無權占用之人給付占用期間相當於租金之不當得利金額。準此，被告無正當權源占有系爭房地，依前揭說明，自屬獲有相當於使用系爭房地之不當得利，並致原告受有不能管理使用系爭房地之損害，則原告依不當得利法律關係，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起相當租金之利益，為有理由。

(四)再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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價而言，法定地價係指申報地價，為土地法施行法第25條、土地法第148條所明定。惟此年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定之（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判例意旨參照）。查系爭房屋折舊年數已達36年（見本院卷第35頁），房屋周邊雜草遍地、屋況不佳、附近少有住家及商店，有原告提出之系爭房屋照片5幀在卷可參（見本院卷第65至71頁），本院斟酌上情，認原告請求給付相當於租金之不當得利，應以系爭房屋座落基地之申報地價及系爭房屋價

01 值合計之年息百分之7計算為適當。又系爭土地面積為670平
02 方公尺，113年1月申報地價為每平方公尺1,200元，原告權
03 利範圍全部，有土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第
04 31頁）；系爭房屋之課稅現值為219,900元，有新竹縣政府
05 稅務局房屋稅籍證明書在卷可佐（見本院卷第33至36頁），是
06 依此計算結果，本件被告每月所受相當於租金之不當得利為
07 5,973元【計算式： $(1,200 \times 670 + 219,900) \times 7\% \div 12 = 5,973$ ，元
08 以下四捨五入】。原告固主張依當地區域租屋服務網新竹縣
09 湖口鄉之租賃行情約為每月24,000元等語（見本院卷第9、37
10 頁）。然此與上開法律規定不符，僅能作為本院審酌土地及
11 其建築物申報總價年息10%上限之參考，無從逕以之為原告
12 請求不當得利之數額。準此，原告可向被告請求每月占用系
13 爭房地之不當得利為5,973元，逾此部分之請求，則屬無
14 據。

15 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定、第179條規定請
16 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
17 告自起訴狀繕本送達之翌日即113年11月8日（見本院卷第57
18 頁）起至遷讓房屋止，按月給付原告5,973元為有理由，應予
19 准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

20 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝
21 訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原
22 告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
25 民事第一庭法 官 楊明箴

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
30 書記官 郭家慧