臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙訴字第4號

原　　告　宏茂建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　方振宏

訴訟代理人　方振偉

被　　告　王宦川

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求請求遷讓房屋事件，本院於民國111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬壹仟元，及自民國一百一十一年五月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年五月十六日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣柒拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第三項於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月以新臺幣伍仟元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、

第256條、第262條第1項分別定有明文。查原告起訴聲明第1項原請求被告王宦川、楊玉滿應將臺中市○○區○○段0000○號之房屋，即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號遷讓交還原告；嗣於民國111年7月27日當庭撤回對被告楊玉滿之起訴，並於同年9月28日更正第1項聲明為被告應將如附表所示之房屋（下稱系爭房屋）遷讓交還原告（見本院卷第104、126頁）。經核原告均係本於其為系爭房屋所有權人之身分而主張，並依不動產權利移轉證書記載而更正返還之建物範圍，屬更正事實上之陳述，且原告撤回部分業經楊玉滿同意，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於111年2月24日經法院拍賣取得坐落臺中市○○區○○段000000地號土地暨其上之系爭房屋所有權，並取得不動產權利移轉證書，惟系爭房屋現與楊玉滿（即被告之妻）所有臺中市○○區○○街00號房屋（下稱仁美街房屋）打通，由被告使用，原告於111年4月12日以存證信函通知被告出面處理，未獲置理，被告無權占有系爭房屋，爰依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並依同法第179條規定，請求被告以當地租金行情，給付占有系爭房屋所受相當於每月租金新臺幣（下同）1萬5,000元之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告應自111年2月24日起至房屋遷讓日止，按月給付原告1萬5,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋拍賣條件不點交，且系爭房屋與楊玉滿居住之仁美街房屋打通，樓梯位在仁美街房屋，水電也在一起，伊有返還系爭房屋之意願，希望與原告協調如何隔開。又原告請求之不當得利金額不合理，系爭房屋是伊做防火建材實驗的地方，現在沒有人住，但有放置伊研究的東西等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠經查，原告於111年2月16日經法院拍定買受坐落臺中市○○區○○段000000地號土地暨其上同段1536建號建物及未辦保存登記之同段5710建號建物之所有權，並於同年月24日取得不動產權利移轉證書，復於同年3月21日登記為上開土地及同段1536建號建物之所有權人等情，業據原告提出上開土地所有權狀、臺中市○○區○○段0000○號建物所有權狀、建物登記第一類謄本、不動產權利移轉證書為證（見本院卷第21、23、79、107至108頁），被告對此亦不爭執，堪認屬實。

㈡按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。是原告於111年2月24日領得本院發給之權利移轉證書時，即取得系爭房屋之所有權，被告於斯時起繼續占有系爭房屋，並無正當權源，而屬無權占有，被告雖抗辯其並未居住使用系爭房屋等語，惟被告已自承有在系爭房屋放置做防火建材實驗的物品（見本院卷第104頁），堪認被告仍有占用系爭房屋，其所辯要非可採。是原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求權之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，於法即無不合。至被告另稱系爭房屋與仁美街房屋打通，水電、樓梯共用乙節，此屬返還房屋時之執行問題，不影響被告仍應返還系爭房屋，附此敘明。

㈢再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條前段規定甚明。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被告於原告111年2月24日拍定取得系爭房屋之所有權後，仍繼續無權占有使用系爭房屋而不遷讓歸還，自受有相當於租金之利益，原告主張被告占有系爭房屋每月受有1萬5,000元相當於租金之不當得利，並提出租屋網資料為憑（見本院卷第81至85頁），本院審酌尚與當地租金行情相符，故以此為計算相當租金之標準，應屬公允。依此計算，原告依不當得利之法

律關係，請求被告自111年2月24日起至民事起訴狀繕本送達被告之日（見本院卷第35、37頁）即111年5月15日止，給付相當於租金之不當得利共4萬1,000元（計算式如附件）；及自111年5月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬5,000元，自屬有據。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求相當於租金之不當得利，屬未定給付期限之金錢債權，且未經兩造約定清償期限，自應以原告催告而未為給付，被告始負遲延責任，又本件起訴狀繕本於111年5月15日送達被告，已如前述，是原告就111年2月24日起至同年5月15日已屆期之不當得利債權4萬1,000元，請求自起訴狀繕本送達翌日即111年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。至逾上開範圍之各期對被告未發生之不當得利請求權，因兩造並未約定特定給付日，亦未見原告有每期催告給付之情形，則原告主張再加計自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止之遲延利息，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並依同法第179條規定，請求被告給付4萬1,000元，及自111年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年5月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬5,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，其中就主文第1、2項部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。就主文

第3項部分，查有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會彙編參照）。是本判決主文第3項有關將來給付訴訟之判決，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行，爰依原告聲請為如主文所示附條件之准為假執行之宣告。至於原告敗訴及判決確定前清償期尚未屆至部分，則駁回該等部分假執行之聲請。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　12　　日

沙鹿簡易庭　　法　官　廖欣儀

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　111　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　柳寶倫

附表：

編號	建物建號	坐落土地	門牌號碼
1	臺中市○○區○○段0000○號	臺中市○○區○○段000000地號	臺中市○○區○○路0段000號
2	臺中市○○區○○段0000○號（未辦保存登記之建物）	同上	同上

附件：

自111年2月24日起至同年5月15日之不當得利，此期間為2個月又22日，每月以1萬5,000元計算，此期間之不當得利為4萬1,000元【15,000×2＋15,000×22/30＝41,000】。