

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1198號

原告 黃盈暉

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 游皓翔律師

張郁姝律師

被告 陳翩翩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應將臺北市○○區○○段○○段00000○號（即門牌：臺北市○○區○○街00號2樓之3）暨共有部分（同地段21172建號權利範圍10000分之308及同地段21173建號權利範圍20分之1）之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十三年七月二十八日起至遷讓返還第一項所載房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬捌仟伍佰壹拾陸元，及自各次月一日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣玖拾肆萬元為被告供擔保後，得為假執行。

本判決第二項，於原告按月以新臺幣玖仟陸佰元為被告供擔保後，得為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法通知無正當理由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、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告於民國113年2月7日經拍賣取得被告所有臺北市○○區

01 ○○段○○段00000○號（即門牌：臺北市○○區○○街00  
02 號2樓之3）暨共有部分（同地段21172建號權利範圍10000分  
03 之308及同地段21173建號權利範圍20分之1）（下合稱系爭  
04 建物），權利範圍3分之1，及其基地持分，後再分別於113  
05 年4月24日、同年6月5日向其他共有人買受系爭建物權利範  
06 圍3分之1、3分之1及其基地持分，現為系爭建物之所有權  
07 人，權利範圍為「全部」。

08 (二)經原告查訪發現系爭建物現為被告占用中，原告雖曾與被告  
09 協商請求遷讓返還系爭建物，然未獲置理，爰依民法第348  
10 條、第767條第1項規定（請求擇一為有利之判決），請求被  
11 告騰空遷讓返還系爭建物予原告；另依民法第179條、第184  
12 條第1項、第231條第1項規定（請求擇一為有利之判決），  
13 請求被告自起訴狀繕本送達翌日起，按月給付相當租金不當  
14 得利新臺幣（下同）28,516元及法定遲延利息。聲明為：

- 15 1. 被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告。
- 16 2. 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭建物之日  
17 止，按月給付原告28,516元，及自各月應給付之翌日起至  
18 清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 19 3. 願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何  
21 聲明或陳述。

22 三、本院之判斷：

23 (一)聲明第1項部分：

24 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條前段、  
26 中段分別定有明文，原告主張其為系爭建物之所有權人，系  
27 爭建物現遭被告占用中等情，業據提出不動產權利移轉證  
28 書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭建物登記謄  
29 本、建物所有權狀、現狀照片以為證（見本院卷第44-57  
30 頁），被告於相當期間受合法通知（見本院卷第128頁送達  
31 回證），於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀為抗辯

01 或爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段規定視為自認，是  
02 堪信原告上開主張為真實。則原告本於所有權人之地位，依  
03 上開規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物予原告，核屬有  
04 據。

05 (二)聲明第2項部分：

06 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
07 利益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人房屋  
08 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。次  
09 按土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租  
10 金數額加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額  
11 加以規範，是法院於認定無權占有人因不能返還占有而應  
12 償還之價額時，自不受土地法第97條規定之限制。又不動  
13 產市場之交易價格內政部已採實價登錄制度，故鄰近不動  
14 產於一定期間內之租賃交易價格，應趨近於客觀之市場租  
15 賃交易價格，而可作為本件相當於租金不當得利數額之基  
16 準。查原告主張距離系爭建物走路約4分鐘內之房屋近兩  
17 年出租行情為每坪平均約1,516元，業提出內政部不動產  
18 交易實價登錄資料及GOOGLE地圖資料為據（見本院卷第62  
19 -68頁），被告視為自認，復如前述，本院認原告請求每  
20 月28,516元（計算式：系爭建物62.17平方公尺×0.3025  
21 ÷18.81坪；18.81坪×1516元/坪÷28516元，小數點以下  
22 四捨五入）相當租金之不當得利，應屬適當。

23 2. 再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
24 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經  
25 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或  
26 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債  
27 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
28 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
29 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條  
30 第1項前段及第203條分別定有明文。本件相當租金不當得  
31 利之債務屬給付無確定期限，且被告於無權占用獲得相當

01 租金之利益後始負給付之責，原告既請求被告按月給付，  
02 當於每月末日始得向被告請求該月之相當租金不當得利，  
03 即被告於次月1日始負遲延責任。又查本件起訴狀繕本於1  
04 13年7月17日寄存送達被告（見本院卷第100頁送達回  
05 證），被告雖至同年8月13日始領取（見本院卷第101-1頁  
06 寄存司法文書登記及具領登記簿），惟依民事訴訟法第13  
07 8條第2項規定，自寄存之日起經10日發生效力，即於同年  
08 0月00日生送達效力。故原告請求被告自起訴狀繕本送達  
09 翌日即113年7月28日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，  
10 按月應給付不當得利金額28,516元，及各月應給付之翌日  
11 即次月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延  
12 利息，於法有據，亦應准許。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求  
14 ①被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告、②被告應自113  
15 年7月28日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告28,  
16 516元，及自各次月1日起至清償日止按週年利率5%計算之  
17 利息，均有理由，應予准許。至原告其餘請求權基礎，因原  
18 告係請求擇一為有利之判決，爰不加以贅述，附此敘明。

19 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相  
20 當擔保金額准許之。

21 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本  
22 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此  
23 敘明。

24 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決  
25 如主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

27 民事第二庭 法官 謝佳純

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
30 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。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

