

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1710號

原告 張耀升

訴訟代理人 梅玉東律師

被告 陳婕瑄

訴訟代理人 唐孝權

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路○段○○○號三樓房屋騰空返還予原告。

二、被告應自民國一一二年十二月四日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參仟零柒拾元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣玖拾貳萬玖仟肆佰肆拾捌元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰柒拾捌萬捌仟參佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣壹仟零貳拾參元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期給付各以新臺幣參仟零柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。查原告於起訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路○段000號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告。(二)被告應自民國112年12月4日

起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬元。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於審理中擴張其第2項聲明，請求被告自112年12月4日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬1,800元（見本院卷第80頁民事變更聲明狀）。經核原告所為，係擴張應受判決事項之聲明，於法並無不合，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於112年11月9日經本院111年度司執字第42105號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序，以549萬9,999元承買原為訴外人劉家全（下稱劉家全）所有之系爭房屋及其坐落土地（下稱系爭房地），並於同年12月4日就系爭房地完成移轉登記，嗣經原告以存證信函催告被告返還系爭房屋，被告均置之不理，為此依民法第767條第1項前段請求被告返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應自112年12月4日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬1,800元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋為被告向劉家全承租，口頭上有租約，簽訂租賃契約5年以上，每月給付租金8,000元，為不定期租賃契約關係，有協議買回的時候一起算房租，實質上是使用借貸等語（見本院卷第79、158頁），資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其為系爭房屋所有人，為被告所不爭執，並有系爭房屋登記簿謄本在卷可證，原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張被告無權占有系爭房屋一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

(二)按所有人對於無權或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，請求

01 返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無
02 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之
03 事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之
04 事實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最
05 高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

06 (三)被告主張依租賃關係、使用借貸關係有權占有系爭房屋，有
07 無理由？

08 1.被告抗辯占有系爭房屋之權源，稱其向前房屋所有人劉家全
09 承租，每月租金8,000元，於買回房屋時一併結算，或稱基
10 於使用借貸關係云云。按出租人於租賃物交付後，承租人占
11 有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人
12 仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其
13 期限逾五年或未定期限者，不適用之。民法第424條第1、2
14 項定有明文。基於債權契約具相對性，除法律另有規定或其
15 他特別情形外，僅對當事人發生效力。被告抗辯與劉家全有
16 口頭租約一節，未提出任何證據佐證。縱使被告所述為真，
17 其所稱租約為5年以上，亦未辦理公證。是被告抗辯就系爭
18 房屋對原告有租賃關係存在，並無依據。

19 2.被告另抗辯前房屋所有人有使用借貸云云，而按稱使用借貸
20 者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後
21 返還其物之契約。民法第464條定有明文。基於債權契約相
22 對性，原告既非使用借貸契約締約當事人，被告自不得對原
23 告主張有權占有系爭屋，被告此部分抗辯亦無理由。

24 3.以上，被告既未能證明占有系爭房屋之法律上權源，原告請
25 求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

26 (四)原告得請求被告占用系爭房屋相當於租金之不當得利數額為
27 何？

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
30 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別
31 定有明文。另無權占有他人房屋，所受利益為房屋之占有本

01 身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之
02 房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。被告
03 無權占用系爭房屋，依前說明，於占用期間即受有相當於租
04 金之利益，原告亦因此受有損害。原告依上開規定請求被告
05 返還相當於租金之不當得利，自屬有據。次按城市地方房屋
06 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為
07 限。土地法第97條第1項定有明文。而該條之土地價額，依
08 土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地
09 價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所
10 申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該
11 土地之申報地價。又因租金為承租人使用、收益租賃物應支
12 付之對價，故法院審酌使用土地所獲得之利益時，除應斟酌
13 不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形外，另應
14 注意占有人利用該土地之經濟價值與所得之利益。經查，系
15 爭房屋位處新北市汐止區，附近屬高密度開發地區，附近道
16 路規劃、公共設施規劃、民生必需要件取得之便利性均屬
17 佳，有誠石不動產估價師事務所估價報告書在卷可參（本院
18 卷第102-138頁），本院參酌上開因素，認原告主張相當於
19 每年租金之數額，以土地及建築物申報總價年息百分之9為
20 限計算，應屬適當。

21 2.系爭房屋112年度之現值為33萬5,000元，坐落土地之112年
22 度申報地價為每平方公尺6,720元，有新北市政府稅捐稽徵
23 處汐止分處113年10月14日新北稅汐二字第1135650410號
24 函、地價公務用謄本在卷可參（本院卷60-68、72頁）。原
25 告請求自112年12月4日起按月給付3,070元（計算式如附
26 表，元以下四捨五入），為有理由，應予准許，逾此範圍之
27 請求，則無理由。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
29 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及自112年12月4日起至返
30 還系爭房屋之日止，按月給付3,070元，為有理由，應予准
31 許。逾此範圍之不當得利請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

民事第四庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

書記官 潘 盈 筠

附表：相當於租金不當得利

期間	112年房屋現 值	112年土地申報地價 (每平方公尺)	不當得利數額
112年12月4日以後	33萬5000元	6720元	【33萬5000+(6720x2164.79x 511/100000)】x9%÷12÷307 0