

臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1245號

原告 周紋祺

訴訟代理人 趙文銘律師

被告 周敦煌

郭玉蘭

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國115年7月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將附表所示房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國一一四年十月十六日起至遷出附表所示房屋之
日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬肆仟陸佰零肆元，及各
自次月首日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬貳仟肆佰柒拾柒元為
被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾柒萬柒仟
肆佰參拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、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
新臺幣肆仟捌佰陸拾捌元為被告擔保後，得假執行。但被告
如就各期給付各以新臺幣壹萬肆仟陸佰零肆元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

- (一)坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭
土地）上如附表所示之房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，
被告2人分別為原告之胞兄及嫂嫂，其等於民國100年間回臺

灣定居，並以兩造母親尚居住於系爭房屋，藉詞陪伴母親而入住系爭房屋，嗣兩造母親於102年過世，考量當時因兩造間諸多訴訟關係，原告不得已暫緩請求被告遷讓房屋。又系爭房屋迄今10多年來之水、電及瓦斯費用均由原告繳付，被告占有系爭房屋期間，原告亦均未向被告收取使用費用，爰委請律師於114年9月9日寄發存證信函終止兩造間之使用借貸關係，並限被告2人於114年10月15日前自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還原告，然均未獲被告置理，為此依民法第470條、第767條第1項規定，請求被告2人返還系爭房屋，擇一為有利判決；另依民法第179條或第184條第1項前段規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，擇一為有利判決等語。

(二)並聲明：1.被告等應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告等應自114年10月16日起至遷出系爭房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）1萬4,604元，及各自次月首日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告周敦煌：系爭房屋原為鐵路局所有，僅伊父母親有權利購買，伊父親在97年時在第一銀行有200萬元存款，原告欺騙父親用這筆錢購買系爭房屋，之後自行盜刻印章把房子移轉給自己。嗣父親於98年1月5日去世，伊母親當時還健在但受教育程度低，伊當時在大陸經商，於99年返台後，發現母親受到原告及醫生聯合毒害，伊父母親並未留有遺囑將系爭房屋留給原告，依繼承法律關係，伊應該也有一份，房子不應該是原告的，且系爭房屋屋齡高，伊居住其中亦有支出修繕費用等語，資為抗辯。

(二)被告郭玉蘭：原告既然取得家產，就應該照顧母親，但原告沒有掏一分錢，對老人不聞不問等語。

三、本院之判斷：

(一)原告為系爭房屋所有人，有系爭房屋之登記簿謄本在卷可

證。

(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。

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。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條前段所明定。是以無權占有為原因，請求返還房屋者，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。原告為系爭房屋之登記所有人，主張被告無權占有系爭房屋，被告2人抗辯其有權占有，依上開規定，被告2人應就占有之法律上權源負舉證責任。被告2人雖以前詞置辯，但未舉證以實其說，是被告2人無權占有系爭房屋，原告依上開規定，請求被告2人遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

(三)原告請求被告給付不當得利，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別定有明文。另無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。民法第184條第1項前段、第185條第1項亦分別定有明文。被告2人無權占用系爭房屋，依前說明，於占用期間即受有相當於租金之利益，原告亦因此受有損害。原告依上開規定請求被告2人自114年10月16日起連帶賠償相當於租金之不當得利，自屬有據。

2.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年息百分之10為限，土地法第97條前段亦有明文。而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權

人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又公寓大廈基地之用益，係平均分散於各樓層，故不當得利之計算應以坐落土地之應有部分比例價值加計建築物價值。查系爭房屋坐落於臺北市北投區，為3層建物之1樓，該區域為新北投溫泉區，鄰近有捷運新北投站、新民國中、私立薇格高級中學、復興公園、七星公園、北投公園及北投健康管理醫院等設施，上情業據原告陳明在卷（見本院卷第64頁民事準備一狀），及坐落位置地圖與現場照片在卷可參（本院卷第66-70頁），再兼衡被告2人占有系爭房屋之目的供住家使用，依渠等利用系爭房屋之經濟價值及所受利益等一切情狀後，認原告所請求相當於租金之不當得利數額，以系爭房屋與坐落基地申報總價年息百分之8為計算，應屬適當。

3.就系爭房屋之不當得利數額部分：

系爭土地面積為4,616平方公尺，原告應有部分比例為480759分之7853，於114年之申報地價數額為每平方公尺2萬7,360元，有土地謄本【114年度士司簡調字第1574號卷（下稱士司簡調卷）第16頁】及申報地價謄本（本院卷第46、48頁）在卷可佐。系爭房屋114年之房屋現值為12萬7,700元，有臺北市稅捐稽徵處114年全期房屋稅繳納證明書在卷可參（士司簡調卷第12頁），則原告請求自114年10月16日起之每月不當得利數額為1萬4,604元【計算式： $(\langle 27360 \times 4616 \times 7853 / 480759 \rangle + 127700) \times 8\% \div 12 \div 14604$ ，元以下四捨五入】。

(四)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；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，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第

203條分別定有明文。原告請求被告2人按月給付相當於租金之不當得利部分，屬以支付金錢為標的，依上開規定，原告請求被告2人給付各自次月首日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之遲延利息，即無不合。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告2人騰空遷讓返還系爭房屋，及依不當得利、共同侵權行為規定，請求被告2人自114年10月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告1萬4,604元與遲延利息，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額，予以准許。本院並依職權定被告2人以相當金額供擔保後，得免為假執行。

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，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 27 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 115 年 7 月 27 日

書記官 林 蓓 娟

附表：系爭房屋

編號	建號	基 地 坐 落	建築式樣主要	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		----- 建 物 門 牌	建築材料及房屋層數(層次)	層次面積合計	附屬建物用途	

(續上頁)

01

1	21104	臺北市○○區○ ○段○○段000 號 ----- 臺北市○○區○ ○路00巷00號	鋼筋混凝土造 3層(一層)	總面積 69.57	平台 8.96	全部
	備考					