

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第653號

原告 陳華豐

訴訟代理人 朱宏杰律師

複代理人 孟士珉律師（於言詞辯論終結後已解除委任）

被告 陳麗雅

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院柳營簡易庭於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告無權占有坐落臺南市○里區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)上之門牌號碼臺南市○里區○○○街000號房屋(稅籍編號：00000000000，下稱系爭00003建物)，致原告無法利用、處分系爭00003建物，爰依民法第767條第1項請求被告騰空遷讓返還系爭00003建物。

(二)被告無權占有系爭00003建物多年，獲有相當於租金之不當得利，依系爭00003建物所坐落系爭土地之公告土地現值及被告占用系爭00003建物面積計算，被告應給付原告起訴前5年相當於租金之不當得利新臺幣(下同)286,442元【計算式：(系爭土地108年度公告土地現值每平方公尺14,600元×系爭00003建物面積46.3平方公尺×申報總價週年利率8%÷12個月×4個月)+(系爭土地109、110年度公告土地現值每平方公尺14,700元×系爭00003建物面積46.3平方公尺×申報總價週年利率8%×2年)+(系爭土地111年度公告土地現值每平方公尺14,800元×系爭00003建物面積46.3平方公尺×申報總價週年利率8%)+(系爭土地112年度公告土地現值每平方公尺15,300元×系爭00003建物面積46.3平方公尺×申報總價週年利率8%)+(系爭土地113年度公告土地現值每平方公尺15,8

01 00元×系爭00003建物面積46.3平方公尺×申報總價週年利率
02 8%÷12個月×8個月)÷286,442元，元以下四捨五入】，並應
03 至交還系爭00003建物與原告之日止，按月給付原告4,877元
04 (計算式：系爭土地113年度公告土地現值每平方公尺15,800
05 元×系爭00003建物面積46.3平方公尺×申報總價週年利率8%
06 ÷12個月÷4,877元，元以下四捨五入)。

07 (三)並聲明：

08 1.被告應將系爭00003建物內之物品騰空及遷出，並將系爭000
09 03建物返還予原告。

10 2.被告應給付原告286,442元，及自起訴狀送達翌日起，按週
11 年利率百分之5計算之利息，並至交還系爭00003建物之日
12 止，按月給付原告4,877元。

13 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：門牌號碼臺南市○里區○○○街000號房屋為未
15 辦理保存登記之三合院，該三合院右側為原告所有之系爭00
16 003建物，左側則為訴外人即被告兄長陳哲朗、陳哲彥所有
17 之稅籍編號00000000000建物(下稱系爭00004建物)，因原告
18 之系爭00003建物已為原告自行拆除，被告占有之房屋為系
19 爭00004建物，非原告之系爭00003建物。又如本院認定被告
20 占用系爭00003建物而需給付相當於租金之不當得利，考量
21 系爭00003建物周圍交通、商業不發達，且被告僅作為住宅
22 使用，並未出租獲利，原告主張按申報總價週年利率8%計
23 算不當得利，亦屬過高，應以3%計算始為合理。並聲明：
24 原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，被告願供
25 擔保，請准宣告免為假執行。

26 三、得心證之理由：

27 (一)對於被告現占有坐落系爭土地上之門牌號碼臺南市○里區○
28 ○○街000號房屋，惟系爭00003建物、系爭00004建物之門
29 牌號碼均為臺南市○里區○○○街000號，原告為系爭00003
30 建物所有權人等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。

31 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民

01 法第767條第1項前段固有明文，惟依本條主張權利之人，其
02 構成要件有二：即請求權人須為所有權人，以及相對人係無
03 權占有，二者缺一不可。又當事人主張有利於己之事實者，
04 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明
05 文。次按實體法上之規範可區分為二大類，其一為基本規範
06 或請求權規範，另一則為對立規範。凡能於當事人間發生一
07 定之權利者，即為基本規範，亦即權利發生規範（或權利根
08 據規範）；而對立規範則包括（1）權利障礙規範（或稱權
09 利妨害規範）（即指權利成立之初妨礙其權利之效果之規
10 定，如民法第71條、第72條、第87條等）。（2）權利消滅
11 規範（即指實體法上使已發生權利歸於消滅之相關規定，如
12 民法第309條、第310條、第334條清償、免除等）。（3）權
13 利排除規範（或稱權利受制規範）（即指實體法上對於權利
14 人之權利行使，得由相對人主張一時阻卻或永久阻卻權利行
15 使之規定，如民法第264條、第144條等）。所謂基本規範可
16 理解為實體法上之請求權基礎（如民法第767條、第184條
17 等），主張權利存在之人，應就權利發生之法律要件之該當
18 事實為舉證。而於基本規範獲證明後，則主張對立規範存在
19 之人，即負有舉證之責任。此即舉證責任之基本原則，學說
20 稱之為特別要件分類說（或規範說），此亦為實務上之通
21 說，民事訴訟法第277條之規定，亦應本諸上開說明以為解
22 釋。原告主張被告無權占有系爭00003建物，依前揭說明，
23 自應由原告就被告占用之房屋為其所有之系爭00003建物負
24 舉證之責。

25 (三)經本院函請臺南市政府財政稅務局佳里分局(下稱臺南市財
26 稅局)查明系爭00003建物、系爭00004建物是否仍存在，若
27 仍存在，並請提供現場照片，標示稅籍編號00000000000、0
28 0000000000分別為何建物，經該局函覆：依本分局房屋稅籍
29 資料所載，旨揭稅籍編號房屋門牌為臺南市○里區○○○街
30 000號，均為一層木石磚造(雜木)房屋。本案經現場勘查，
31 並未發現懸掛前揭門牌號建物，且旨揭房屋設籍年數已94

01 年，是否有增建、改建、坍塌或拆除之情事不得而知，貴院
02 所請，礙難辦理等語，有臺南市財稅局民國113年11月27日
03 南市財佳字第1132810152號函可查，足見主管機關至現場勘
04 查後仍無法認定該建物是否為系爭00003建物，或系爭00004
05 房屋。又原告從未提出任何證據證明被告所占有之房屋為系
06 爭00003建物。原告依民法第767條第1項前段請求被告騰空
07 遷讓返還系爭00003建物，尚嫌無據。至臺南市財稅局於113
08 年11月27日所提出之系爭00003建物之稅籍資料，目前納稅
09 義務人已變更為陳力瑋，原告是否仍為系爭00003建物之所
10 有權人，不無疑義。

11 (四)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文，且無權占有他人房屋，可
13 能獲得相當於租金之利益，固為社會通常之觀念，惟原告既
14 未證明被告無權占用系爭00003建物，難認原告對系爭00003
15 建物之使用利益受有損害，是原告依前開規定請求被告給付
16 相當於租金之不當得利，仍屬無據。

17 四、從而，原告依民法第767條第1項前段請求被告騰空遷讓返還
18 系爭00003建物，另依同法第179條請求被告給付相當於租金
19 之不當得利，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
20 回，其假執行之聲請，亦失所據，應併予駁回。

21 五、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有明
22 文。本件為原告敗訴之判決，訴訟費用即應由原告負擔，爰
23 判決如主文第2項所示。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
26 列，附此敘明。至於被告雖聲請傳喚訴外人即陳哲朗之女陳
27 郁挺到庭作證，待證事實為系爭00004建物之事實上處分權
28 人為陳哲朗之繼承人及陳哲彥，而非原告。然本件爭點為被
29 告所占有之房屋是否為系爭00003建物，系爭00004建物之事
30 實上處分權人為何人，並不影響本件判決結果，本院爰認被
31 告此項聲請並無傳喚必要，而應予駁回。

01 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
02 第2項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
04 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
05 法 官 陳協奇

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
08 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
09 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
12 書記官 洪季杏