

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第401號

原告 台灣不動產經紀業有限公司

法定代理人 梁宗豪

訴訟代理人 陳俊良 寄臺中雙十路○○○○○○○○

被告 許換富

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0號房屋（含主建物及增建物）騰空遷讓返還原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新台幣3,018元，及自110年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔97%，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項原告勝訴部分，於原告以20萬1000元供擔保後，得假執行；但被告如以60萬3018元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、兩造主張：

一、原告主張：

(一)原告與訴外人許換貴、何許秀蓮3人共有如附表所示之不動產，經本院108年度訴字第1450號民事判決變價分割確定，經原告聲請拍賣，並由本院以109年度司執字第70549號受理

執行在案（原告已於111年3月16日撤回該強制執行程序，待本件訴訟判決確定後再行聲請變價拍賣）。惟查附表所示之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0號房屋，含主建物及增建物，下稱系爭房屋）遭被告無權占用，迄今仍居住使用系爭房屋及置放個人物品，已嚴重損害原告及其他共有人權益，原告爰依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告返還系爭房屋。

(二)原告並得按持有系爭房屋3分之1應有部分，請求被告給付相當於租金之不當得利。查系爭房屋附近交通便利，生活機能尚齊全，依當地租金一般行情約每坪324元，以系爭房屋全部面積約57.98坪，換算本件原告得請求之不當得利每月約6,261元（計算式：324元×57.98坪÷3=6,261元）。原告依侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告給付自110年1月25日起至110年4月25日止，合計3個月之不當得利18,783元（計算式：6,261元×3=18,783元）。

(三)並聲明：1. 被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0號房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人。2. 被告應給付原告18,783元，及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。3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀到院作何聲明或陳述。

參、本院判斷：

一、系爭房屋（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號）係原告與訴外人許換貴、何許秀蓮3人共有，權利範圍各為3分之1，且系爭房屋總面積，合計為191.69平方公尺（即主建物16建號面積110.96平方公尺+增建869建號面積80.73平方公尺）等情，業據原告提出建物登記謄本為證（見本院中簡卷第59頁），並經院調取本院109年度司執字第70549號執行卷審閱無誤，自堪採憑。原告主張系爭房屋由被告居住使用中乙節，則有本院上開執行卷所附查封筆錄足據，且被告對於原告主張該事實，已受合法之通知，於言詞辯論期日不到

場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，視同自認。

二、原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

按民法第767條第1項規定：「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。」同法第821條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」本件原告係系爭房屋之共有人，且系爭房屋遭被告無權占用乙節，業如前述。則依上揭規定，原告自得請求被告自系爭房屋遷移，並將系爭房屋返還全體共有人。

三、原告請求相當於租金之不當得利部分：

(一)又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，故房屋所有人依不當得利之法則，仍得請求占有人返還相當於法定最高限額租金之數額（參酌最高法院61年台上字第1695號判決意旨）。又土地法第97條第1項規定：「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十為限。」此係屬強制規定，如當事人約定之租金超過此限制，其超過部分無請求權（最高法院43年台上字第392號判例、59年台上字第793號判例意旨參照）。

(二)又土地法第97條第1項所稱「土地價額」，係指法定地價而言，此為土地法施行法第25條所明定，而依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。又房屋租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用房屋之經濟價值及所受利益等項，並與附近租金相比較，以為決定。查系爭房屋屋齡約40年，坐落在臺中市烏日區榮泰街，位於烏日國中西側之住宅區內，以標的為中心半徑2.5公里內之公共設施有烏日國小、烏日國中、明道高中、烏日車站、新烏日車站及台中高鐵站等公共設施，整體交通便捷性及生活

機能便利性均尚可等情，有本院執行處之不動產鑑估報告書可憑（報告書附本院109年度司執字第70549號卷），就本件而言，本院認以土地及建物之申報總價額年息10%計算租金，應屬適當。依系爭房屋坐落土地總面積為72.22方公尺，就其109年1月申報地價為每平方公尺3,040元，又系爭房屋現值為142,600元計算（見土地登記第二類謄本、房屋稅籍證明書所載，附本院110年度中簡字第2576號卷31、39頁），原告就系爭房屋及坐落土地之應有部分係3分之1。則就系爭房屋之租金每月應以1,006元【計算式：{系爭房屋價值14萬2,600元+（坐落土地價值72.22平方公尺×3,040元=36萬2149元）}×10%÷12=3018元，3018×1/3=1006元，小數點以下4捨5入】為上限。

(三)本件原告係請求110年1月25日起至同年4月25日計3個月之類似租金之不當得利（見本院中簡卷21頁），故原得請求之金額總計為3018元（1006×3=3018），其逾此部分之請求，即屬無據，不應准許。

四、綜上，本件原告依民法第767條第1項物上請求權及同法第821條之規定，起訴請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0號房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人為有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示。又原告依不當得利之規定，請求被告給付3018元及自110年9月13日（起訴狀繕本送達翌日，依本院中簡卷89頁，起訴狀繕本係於110年9月2日寄存送達被告，依法於110年9月12日生送達之效力）起至清償為止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，故判決如主文第二項所示。至於原告請求不當得利逾上開數額部分，即屬無據，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核就原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額，准許之；並依職權准被告供相當擔保金額後，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行聲請即失其依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與

判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。
肆、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第1項之規定，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 5 日
民事第二庭 法 官 李悌愷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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 5 月 5 日
書記官 蘇文熙

附表：

編號	土地坐落					
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺中市	烏日區	湖日段	1026	72.22	原告、許換貴、何許秀蓮各3分之1

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築材料及房屋層數	樓層面積、合計（平方公尺）	權利範圍
1	166	臺中市○○區○○段0000地號	臺中市○○區○○路000巷0號	住商用、加強磚造、2層	1層：40.99 2層：55.48 騎樓：14.49 合計：110.96	原告、許換貴、何許秀蓮各3分之1
2	869	同上	同上	住家用、磚造鐵架造	1層：13.66 2層：5.80 3層：61.27 合計：80.73	原告、許換貴、何許秀蓮各3分之1
	備考	本建物係建號166主建物增建部分。				

