臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2545號

原告 李民豪

被告 侯雅玲

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月18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○○○路0段000號10樓之2房屋騰空遷讓返還與原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣65,160元，及自民國113年8月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年8月3日起至騰空遷讓返還主文第一項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,516元。
- 四、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之75，餘由原告負擔。
- 六、主文第一、二項於原告以新臺幣246,020元為被告供擔保後得假執行；若被告以新臺幣738,060元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、主文第三項，於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月以新臺幣2,172元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣6,516元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。原告原起訴聲明為：「(一)被告應將

01 門牌號碼臺中市○區○○○路0段000號10樓之2房屋（下稱
02 系爭房屋）騰空遷讓返還與原告。（二）被告應給付原告新臺幣
03 （下同）330,000元，及自民國112年8月31日起至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自113年8月1日起
05 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000
06 元。」（本院卷第11頁）。嗣於113年12月18日言詞辯論中
07 變更起訴聲明(二)及(三)部分為：「(二)被告應給付原告300,000
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息。(三)被告應自113年8月3日起至騰空遷讓返還
10 系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元。」（本院卷第17
11 1至172頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規
12 定，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：原告為門牌號碼臺中市○區○○○路0段000號10
15 樓之2房屋之所有權人，被告與原告前為夫妻，於112年8月
16 間離婚，原告於112年9月18日送達存證信函予被告，限被告
17 於2週內遷出系爭房屋，惟被告迄今仍拒絕搬離系爭房屋，
18 無權占有系爭房屋，原告自得依民法第767條第1項前段規
19 定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。又以系爭房屋之地理
20 位置及實際坪數為計算基準，可認被告無權占有系爭房屋每
21 月有相當於租金之不當得利30,000元，而自上開存證信函11
22 2年9月18日送達被告後2週即112年10月3日起至113年8月2日
23 止，已經過10個月期間，據此原告可依不當得利之法律關
24 係，請求被告返還300,000元，以及自113年8月3日起至被告
25 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付30,000元。並聲
26 明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還與原告。(二)被告應給
27 付原告300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自113年8月3日起
29 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元。
30 (四)如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：原告於兩造另案訴訟中，具狀自陳系爭房屋所換

01 算之租金即為原告所負擔兩造之子之扶養費，可認原告同意
02 被告及兩造之子居住於系爭房屋，被告有使用借貸之權利，
03 且可居住至兩造之子成年為止。另查閱與系爭房屋同一路段
04 相類似坪數及屋齡之房屋租金僅約17,000元等語，資為抗
05 辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 民法第767條第1項前段定有明文。次按民法第767條規定之
09 無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而
10 言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占
11 有之權源者，均屬之（最高法院87年度台上字第2024號判決
12 意旨參照）。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
13 有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又按原
14 告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以非無權
15 占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任
16 （最高法院98年度台上字第863號判決意旨參照）。

17 (二)經查，系爭房屋之所有權人為原告，且被告於112年9月18日
18 收受上開存證信函時居住於系爭房屋，迄今均未搬出系爭房
19 屋等情，有系爭房屋之建物登記第一類謄本、上開存證信函
20 影本各1份在卷可參（本院卷第15至16、79至80頁），並為
21 被告所不否認（本院卷第85至93頁），此等事實堪予認定。
22 被告固然以：原告另案具狀表示同意其居住於系爭房屋以給
23 付兩造之子之扶養費，其有使用借貸權利而可居住至兩造之
24 子成年等語置辯。惟查，依被告所提供原告於兩造另案中具
25 狀陳述之內容僅為：「原告(即本件被告)居住之被告(即本
26 件原告)名下房屋，原告如未有要分擔費用，該房屋換算之
27 租金即為本人承擔之小孩生活費」（本院卷第105頁）、「原
28 告並非不願照顧李○○，實因已無多餘之收入，本欲將系爭
29 房屋出租、賣出或搬回居住，節省費用即可將多餘之錢財用
30 以培養李○○，惟被告堅持要居住於系爭房屋中，亦不願意
31 歸還系爭房屋，據此，原告始提出不收取房租，而將此做為

01 李○○之扶養費用，直到兩造離婚後，被告又再次要求原告
02 給付扶養費用，但既不願給付系爭房屋租金，也不願搬離，
03 更不願分擔系爭房屋之房貸，等同要求原告負擔雙倍甚至三
04 倍之扶養費用，原告心想被告既然想要現金，那就請其搬出
05 系爭房屋，不論原告係出租、搬回自住或賣出，均能節省花
06 費或增加收入，始以存證信函要求被告搬出系爭房屋」（本
07 院卷第111、113頁）等語，雖可徵本件原告於兩造另案訴訟
08 繫屬前曾同意被告居住於系爭房屋，惟難認兩造就系爭房屋
09 有使用借貸之意思表示合致；參以原告業已於112年9月18日
10 送達存證信函予被告，限被告於2週內遷出系爭房屋，業如
11 前述，被告復未就其占有系爭房屋之正當權源提出任何證
12 據，自難單憑被告所提出兩造另案中原告上開具狀陳述內
13 容，逕認被告對系爭房屋有正當占有權源。從而，原告主張
14 被告於112年9月18日收受上開存證信函後2週即112年10月3
15 日起無權占有系爭房屋，基於系爭房屋所有權人之地位，依
16 民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓
17 返還與原告，自屬有據。

18 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
20 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人土
21 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
22 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。又按城市地方
23 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為
24 限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地價額係指法定
25 地價，而法定地價為土地所有權人依法申報之地價，又若土
26 地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為申
27 報地價；建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定
28 之價額，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權
29 條例第16條亦有明定。另基地租金之數額，除以基地申報地
30 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承
31 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相

01 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最
02 高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。再按請求將
03 來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事
04 訴訟法第246條定有明文，是凡有預為請求之必要，即得提
05 起將來給付之訴。經查，系爭房屋之房屋稅課稅現值為672,
06 900元，其坐落基地即臺中市○區○○○段0000地號土地之
07 法定地價為每平方公尺5,700元，面積為4,666平方公尺，其
08 權利範圍係10000分之41等節，有系爭房屋之建物登記第一
09 類謄本、房屋稅籍證明書、上開坐落土地所有權狀、公告土
10 地現值及公告地價查詢資料各1份在卷可稽（本院卷第15至1
11 6、31、155、201頁），則系爭房屋及坐落基地申報總價為78
12 1,944元（計算式：672,900元＋【5,700元×4,666平方公尺×1
13 0000分之41】，未滿1元四捨五入），以其申報總價年息10%
14 核算每月租金之法定上限為6,516元（計算式：781,944元×1
15 0%÷12個月，未滿1元四捨五入），本院審酌兩造所提出系
16 爭房屋坐落位置、交通狀況、繁榮程度、使用方式、鄰近房
17 屋租金行情資料（見本院卷第141至167、175至199頁）等
18 情，認原告請求被告返還占有系爭房屋相當於租金之不當得
19 利未逾上開法定租金上限即每月6,516元部分，應屬有據，
20 逾此部分之請求，尚屬無據。

21 (四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
22 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
25 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
26 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
27 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23
28 3條第1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還
29 上開相當於租金之不當得利65,160元（112年10月3日至113年
30 8月2日部分），係以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給
31 付，而本件原告起訴狀繕本係於113年8月22日送達被告，此

01 有本院送達證書1份附卷可憑（本院卷第39頁），則原告請
02 求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年8月23日起至清償
03 日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

04 四、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項前段規定，請求被
05 告將系爭房屋騰空遷讓返還與原告；並依不當得利之法律關
06 係，請求被告應給付原告65,160元(112年10月3日至113年8
07 月2日部分)，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月23日起至
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自113年8月3日
09 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,516元
10 部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
11 應予駁回。

12 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，關於其勝訴部分，核無
13 不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金
14 額准許之，本院並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權
15 為被告預供擔保得免為假執行之宣告。至於原告敗訴部分，
16 其訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。又
17 將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件
18 之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債
19 權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法
20 院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。本判
21 決主文第三項部分，係有關財產權之將來給付訴訟之判決，
22 爰宣告於清償期屆至時，原告得供擔保假執行及被告得預供
23 擔保免為假執行如主文第七項所示。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
25 斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘
26 明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
29 民事第三庭 法官 林秉賢

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕

01 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

03 書記官 張雅慧