

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3310號

原告 楊彩雲
蘇廖碧珠

共同

訴訟代理人 曹宗彝律師

被告 許木圳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○○段00○號建物，即門牌號碼臺中市○○區○○路00○00號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應分別給付原告各新臺幣8萬7240元，及自民國113年6月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國113年6月1日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月分別給付原告各新臺幣1,454元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由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。

二、原告主張：坐落臺中市○○區○○○段00○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路00○00號房屋，下稱系爭房屋）為原告所有，應有部分各2分之1。被告長期無權占有系爭房屋，原告前於民國112年6月30日提起遷讓房屋等訴訟，兩造於112年12月28日經本院豐原簡易庭112年度豐司簡移調字第49號調解事件成立調解（下稱系爭調解筆錄）在案，約定被告向原告以新臺幣（下同）550萬元購買系爭房屋及其坐落之土地，詎被告未依系爭調解筆錄履行給付價金，迄今仍無

01 權占用系爭房屋，致原告無法使用、收益系爭房屋，而受有
02 相當於租金利益之損害，爰依民法第767條第1項前段、第17
03 9條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並參
04 酌系爭房屋坐落地段，以系爭房屋之課稅現值年息百分之10
05 （計算式：課稅現值348,900元 \times 10% \div 12=2,908元，元以下
06 四捨五入），自前次起訴之日即112年6月30日回推5年期
07 間，及自112年7月1日至113年5月31日止，計算相當於租金
08 之不當得利為20萬6468元（計算式：2,908元 \times 71月=206,46
09 8元），請求被告各給付原告8萬7240元及自113年6月16日起
10 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年6月1日
11 起算至返還系爭房屋之日止，按月各給付原告1,454元（計
12 算式：2,908元 \div 2=1,454元）等語。並聲明：如主文第1、2
13 項所示。

14 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
15 述。

16 四、本院得心證之理由：

17 (一)原告主張之事實，業據其提出建物所有權狀、泓嘉法律事務
18 所函、系爭調解筆錄、房屋稅籍證明書、前案起訴狀、土地
19 及建物謄本等為證（見豐簡卷第23-34頁、第37-41頁）。而
20 被告未於言詞辯論期日到庭，復未提出書狀作何聲明或陳
21 述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自
22 認，堪信原告上開主張為真正。

23 (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。
24 民法第767條第1項前段定有明文。又按無法律上原因而受有
25 利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前
26 段定有明文。次按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於
27 租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第16
28 95號判決意旨參照）。查，系爭房屋為原告所有，被告長期
29 無權占用迄今，業如前述，則原告依民法第767條第1項前段
30 規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。又被告
31 長期無權繼續占有使用系爭房屋，即獲有相當租金之利益，

01 並致原告無法使用收益系爭房屋，自構成不當得利，是原告
02 依民法第179條之規定，請求被告給付原告各8萬7240元，及
03 自113年6月16日至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
04 暨自113年6月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付相當於租
05 金之不當得利各1,454元，亦屬有憑。

06 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告騰空
07 遷讓返還系爭房屋；另依同法第179條之規定，請求被告給
08 付原告各8萬7240元，及自113年6月16日起至清償日止，按
09 年息百分之5計算之利息，暨自113年6月1日起至返還系爭房
10 屋之日止，按月給付原告各1,454元，為有理由，應予准
11 許。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
14 民事第五庭 法 官 陳冠霖

15 正本係照原本作成。

16 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。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
19 書記官 許千士