臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第739號

01
02
03 原 告 張瑞坤
04 訴訟代理人 黃鈺哲律師
05 複 代理人 鍾承哲律師
06 原 告 王大豪
07 訴訟代理人 王大維
08 簡秀華
09 被 告 藍尚朋

10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月2日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
14 地號土地上如附圖所示編號B1部分面積一〇四·六二平方公尺、
15 編號B2部分面積五·七六平方公尺之鐵皮屋騰空返還予原告張瑞
16 坤。

17 被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
18 地號土地上如附圖所示編號A1部分面積一四·九〇平方公尺、編
19 號A2部分面積五·三一平方公尺之騎樓返還予原告張瑞坤。

20 被告應自民國一一三年一月一日起至返還第一、二項所示地上物
21 予原告張瑞坤之日止，按月給付原告張瑞坤新臺幣貳萬玖仟肆佰
22 元。

23 被告應給付原告王大豪新臺幣貳拾伍萬玖仟貳佰玖拾玖元，及自
24 民國一一三年二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計
25 算之利息。

26 原告其餘之訴駁回。

27 訴訟費用由被告負擔百分之九十，餘由原告張瑞坤、王大豪各負
28 擔百分之五。

29 本判決第一、二項，於原告張瑞坤以新臺幣貳拾貳萬陸仟元為被
30 告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾柒萬柒仟壹佰元

01 為原告張瑞坤預供擔保，得免為假執行。
02 本判決第三項，於判決確定前清償期已屆至部分，於原告張瑞坤
03 按月以新臺幣玖仟捌佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如
04 按月以新臺幣貳萬玖仟肆佰元為原告張瑞坤預供擔保，得免為假
05 執行。

06 本判決第四項，於原告王大豪以新臺幣捌萬柒仟元為被告供擔保
07 後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬玖仟貳佰玖拾玖元為
08 原告王大豪預供擔保，得免為假執行。

09 原告其餘假執行之聲請均駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序方面

12 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
13 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
14 經查，原告張瑞坤起訴時原聲明前段請求：被告應將坐落臺
15 中市○○區○○段0000○○000000地號土地(以下合稱系
16 爭土地)及其上未辦保存登記之地上物即門牌號碼臺中市○
17 ○區○○路00號1樓旁鐵皮屋(下稱系爭地上物，面積以實測
18 為準)全部騰空遷讓返還予原告張瑞坤(見本院卷第11頁)。
19 嗣後，原告張瑞坤依臺中市中興地政事務所測量結果，乃於
20 民國113年11月28日提出「民事變更聲明暨準備(二)狀」並
21 變更聲明請求：(一)被告應將坐落系爭土地上如臺中市中
22 興地政事務所土地複丈成果圖(複丈日期113年9月12日，即
23 本判決附圖，以下稱附圖)所示編號B1部分面積104.62平方
24 公尺、編號B2部分面積5.76平方公尺之鐵皮屋騰空返還予原
25 告張瑞坤。(二)被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號
26 A1部分面積14.90平方公尺之騎樓返還予原告張瑞坤。

27 (三)被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A2部分面積
28 5.31平方公尺之騎樓返還予原告張瑞坤與訴外人張翠如(見
29 本院卷第305至307頁)，核屬不變更訴訟標的，僅補充事實
30 上之陳述，合於前開規定，應予准許。

31 二、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張

01 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
02 5條第1項第3款定有明文。復查，原告王大豪起訴時原聲明
03 請求被告應給付新臺幣(下同)251,664元及自起訴狀繕本送
04 達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
05 息(見本院卷第11頁)，嗣後，原告王大豪於113年7月31日提
06 出「民事陳報狀」，並於同年12月2日本院言詞辯論期日當
07 庭變更聲明請求被告應給付260,664元，及自起訴狀繕本送
08 達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息等情，業經記明筆錄在卷(見本院卷第189、319、320
10 頁)，核屬擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予
11 准許。

12 貳、實體方面

13 一、原告張瑞坤主張：(一)坐落系爭土地上如附圖所示編號B1
14 部分面積104.62平方公尺、編號B2部分面積5.76平方公尺之
15 鐵皮屋及如附圖所示編號A1部分面積14.90平方公尺、編號A
16 2部分面積5.31平方公尺之騎樓(下稱系爭地上物)，均未
17 辦理保存登記並屬於原告張瑞坤所有。且原告張瑞坤與原告
18 王大豪之兄王大維於107年2月1日簽訂租賃契約書，約定由
19 王大維向原告張瑞坤承租系爭土地及地上物，租賃期限至11
20 2年12月31日止，每月租金原為28,000元，並自108年2月1日
21 起調為29,400元。及原告王大豪與被告簽訂租賃契約書(下
22 稱系爭租賃契約)，約定由被告向原告王大豪承租系爭土地
23 及地上物，租賃期間自107年12月1日起至112年11月30日
24 止，每月租金為43,000元。(二)前揭租賃期間於112年11
25 月30日屆滿後，被告迄未騰空返還系爭地上物，核屬無權占
26 有，且因坐落臺中市○○區○○段0000○0地號土地(下稱系
27 爭1096之5地號土地)係原告張瑞坤單獨所有，及坐落臺中
28 市○○區○○段0000○0地號土地(下稱系爭1125之2地號土
29 地)係原告張瑞坤與其女兒即訴外人張翠如共有，為此爰依
30 民法第767條規定，請求被告應將坐落系爭土地上附圖所示
31 編號B1部分面積104.62平方公尺、編號B2部分面積5.76平方

01 公尺之鐵皮屋騰空返還予原告張瑞坤，及被告應將坐落系爭
02 土地上如附圖所示編號A1部分面積14.90平方公尺之騎樓返
03 還予原告張瑞坤。以及被告應將坐落系爭土地上如附圖所示
04 編號A2部分面積5.31平方公尺之騎樓返還予原告張瑞坤與訴
05 外人張翠如。（三）被告自113年1月1日起無權占有系爭地
06 上物，受有相當於租金之利益，致原告張瑞坤受有損害，為
07 此爰依民法第179條規定，請求被告應自113年1月1日起，按
08 月返還張瑞坤相當於租金之不當得利43,000元等語。並聲
09 明：（一）被告應將坐落系爭土地上附圖所示編號B1部分面積
10 104.62平方公尺、編號B2部分面積5.76平方公尺之鐵皮屋騰
11 空返還予原告張瑞坤。（二）被告應將坐落系爭土地上如附
12 圖所示編號A1部分面積14.90平方公尺之騎樓返還予原告張
13 瑞坤。（三）被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A2部
14 分面積5.31平方公尺之騎樓返還予原告張瑞坤與訴外人張翠
15 如。（四）被告應自113年1月1日起至返還系爭地上物予原告
16 張瑞坤之日止，按月給付原告張瑞坤43,000元。（五）願供擔
17 保，請准宣告假執行。

18 二、原告王大豪主張：（一）原告王大豪與被告簽訂系爭租賃契
19 約，約定由被告向原告王大豪承租系爭土地及地上物，租賃
20 期間自107年12月1日起至112年11月30日止，每月租金為43,
21 000元，及系爭地上物之水、電費應由被告負擔，以及於租
22 期屆滿時，被告應將系爭地上物按照原狀騰空交還，若被告
23 有違約情事，原告王大豪因涉訟而支出律師費用，應由被告
24 負責賠償。而原告王大豪已依約將系爭土地及地上物交予被
25 告使用，詎被告自112年6月間起即未依約繳納租金，迄今尚
26 積欠112年6月至同年11月之租金合計232,000元，並由原告
27 王大豪代為墊付系爭地上物自112年10月13日起至同年12月1
28 日止之水費1,365元，及自112年12月6日起至113年1月8日
29 止之電費2,299元，為此爰依系爭租賃契約之法律關係，請
30 求被告給付租金232,000元，及依民法第179條規定不當得利
31 之法律關係，請求被告返還水費1,365元及電費2,299元。

01 (二) 被告自112年6月間起未依約繳納租金，且於前揭租賃
02 期間屆滿後，迄未返還系爭地上物，顯已違約，原告王大豪
03 因而提起本件訴訟，並支出律師撰寫書狀酬金10,000元，應
04 由被告負擔，為此爰依系爭租賃契約之法律關係，請求被告
05 給付前揭律師費用10,000元。(三) 被告於112年12月間無
06 權占有系爭地上物，受有相當於租金之利益，致原告王大豪
07 受有損害，為此爰依民法第179條規定不當得利之法律關
08 係，請求被告返還112年12月間相當於租金之不當得利43,00
09 0元。(四) 以上共計288,664元(計算式：租金232000元＋
10 不當得利43000元＋水費1365元＋電費2299元＋律師費10000
11 元)，經扣除已給付水費8,000元，及被告於112年11月10日
12 匯款20,000元後，被告尚積欠260,664元等語。並聲明：
13 (一) 被告應給付原告王大豪260,664元，及自起訴狀繕本送
14 達被告之翌日(即113年2月18日)起至清償日止，按週年利
15 率百分之5計算之利息。(二) 願供擔保，請准宣告假執
16 行。

17 三、被告則以：(一) 系爭地上物現由被告占有使用中，及訴外人
18 即被告之配偶范巽荪於112年11月間與原告王大豪及其母親
19 簡秀華核算至112年12月12日為止之租金計134,644元。

20 (二) 被告持有繳費憑證記載112年11月份水費2,292元、同
21 年12月份水費473元，及計費期間自112年9月6日起至同
22 年10月4日止之電費19,023元，以及計費期間自112年10月
23 5日起至同年11月5日止之電費16,901元。(三) 被告係與
24 原告王大豪簽訂系爭租賃契約，且被告檢到合約書顯示原告
25 張瑞坤係與王大維簽約，故原告張瑞坤應向王大維請求113
26 年間租金等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 四、本院之判斷：

28 (一) 原告主張：坐落系爭土地上如附圖所示編號B1部分面積10
29 4.62平方公尺、編號B2部分面積5.76平方公尺之鐵皮屋，
30 及如附圖所示編號A1部分面積14.90平方公尺、編號A2部
31 分面積5.31平方公尺之騎樓(即系爭地上物)，均未辦理

01 保存登記並屬於原告張瑞坤所有，且系爭地上物現由被告
02 占有中等情，業經本院於113年9月12日會同兩造至系爭土
03 地現場勘驗明確，並囑託臺中市中興地政事務所派員會同
04 測量，有勘驗筆錄、現場照片及臺中市中興地政事務所於
05 113年9月18日以中興地所二字第1130010384號函檢送土地
06 複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第209至263頁），並為被
07 告所不爭執（見本院卷第149至150頁、第321頁），自堪
08 信為真實。

09 （二）原告主張：原告張瑞坤與原告王大豪之兄王大維於107年2
10 月1日簽訂租賃契約書，約定由王大維向原告張瑞坤承租
11 系爭土地及地上物，租賃期限至112年12月31日止，每月
12 租金原為28,000元，並自108年2月1日起調為29,400元。
13 且原告王大豪與被告簽訂租賃契約書（即系爭租賃契
14 約），約定由被告向原告王大豪承租系爭土地及地上物，
15 租賃期間自107年12月1日起至112年11月30日止，每月租
16 金為43,000元，及系爭地上物之水、電費應由被告負擔，
17 以及於租期屆滿時，被告應將系爭地上物按照原狀騰空交
18 還，若被告有違約情事，原告王大豪因涉訟而支出律師費
19 用，應由被告負責賠償等情，業據其提出與所述相符之租
20 賃契約書影本為證（見本院卷第35至43、109至121頁），是
21 以，本院依調查證據之結果，堪信原告之主張為真正。

22 （三）關於原告張瑞坤請求返還系爭地上物部分：

- 23 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民
24 法第450條第1項定有明文。次按承租人於租賃關係終止
25 後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產
26 狀態，返還出租人，民法第455條亦有明定。復按所有人
27 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨
28 害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及
29 中段分別定有明文。
- 30 2. 查系爭租賃契約之租賃期間於112年11月30日屆滿後，其
31 租賃關係即已消滅，揆諸前揭說明，被告應返還租賃物即

01 系爭地上物。而原告張瑞坤本於所有權人之權能，請求被
02 告返還系爭地上物，係為求回復對於系爭地上物得自由使
03 用、收益、處分之權利，則被告既未能舉證證明其占有系
04 爭地上物具有正當權源，自屬無權占用。從而，原告張瑞
05 坤主張依民法第767條規定，請求被告應將坐落系爭土地
06 上附圖所示編號B1部分面積104.62平方公尺、編號B2部分
07 面積5.76平方公尺之鐵皮屋騰空返還予原告張瑞坤，及被
08 告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A1部分面積14.90
09 平方公尺之騎樓返還予原告張瑞坤，以及被告應將坐落系
10 爭土地上如附圖所示編號A2部分面積5.31平方公尺之騎樓
11 返還予原告張瑞坤，均有理由，應予准許，至逾此部分之
12 請求，則屬無據，應予駁回。

13 (四) 關於原告張瑞坤請求相當於租金之不當得利部分：

- 14 1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
16 179條定有明文。復按依不當得利之法則請求返還不當得
17 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
18 件，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社
19 會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號民事裁判意
20 旨參照）。
- 21 2. 系爭租賃契約之租賃期間於112年11月30日屆滿後，其租
22 賃關係即已消滅，而被告迄未返還系爭地上物，亦未能舉
23 證證明其占有系爭地上物具有正當權源，自屬無權占用，
24 且被告因該占用行為而獲取相當於租金之不當得利，致系
25 爭地上物之所有權人即原告張瑞坤受有無法使用系爭地上
26 物之損害，揆諸前揭說明，原告張瑞坤自得依民法第179
27 條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。
- 28 3. 爰審酌原告張瑞坤與原告王大豪之兄王大維於107年2月1
29 日簽訂租賃契約書，約定由王大維向原告張瑞坤承租系爭
30 土地及地上物，租賃期限至112年12月31日止，每月租金
31 原為28,000元，並自108年2月1日起調為29,400元，及系

01 爭地上物現仍由被告占有使用中等情，本院認為應以每月
02 29,400元計算相當於租金之不當得利。從而，原告張瑞坤
03 主張依民法第179條規定不當得利之法律關係，請求被告
04 應自113年1月1日起至返還系爭地上物予原告張瑞坤之日
05 止，按月給付原告張瑞坤29,400元，為有理由，應予准
06 許，至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

07 (五) 關於原告王大豪請求租金、律師費用、不當得利部分：

08 1. 原告王大豪主張：被告自112年6月間起即未依約繳納租
09 金，迄今尚積欠112年6月至同年11月之租金合計232,000
10 元，顯已違約，原告王大豪為此提起本件訴訟，並支出律
11 師撰寫書狀酬金10,000元等情，業據其提出與所述相符之
12 收據影本為證（見本院卷第67頁），參以，被告於113年6
13 月3日本院言詞辯論期日陳稱：「（被告大概從何時開始
14 沒有繳納租金？）應該是從112年6月開始沒有繳納租金
15 。」等語（見本院卷第151頁），是以，本院依調查證據
16 之結果，堪信原告之主張為真正。從而，原告王大豪得依
17 系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付租金232,000元
18 及律師費用10,000元。

19 2. 查系爭租賃契約之租賃期間於112年11月30日屆滿後，其
20 租賃關係即已消滅，而被告迄未返還系爭地上物，自屬無
21 權占用等情已如前述，且被告因該占用行為而獲取相當於
22 租金之不當得利，致原告王大豪於112年12月間受有無法
23 使用系爭地上物之損害，揆諸前揭說明，原告王大豪自得
24 依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得
25 利。及審酌原告王大豪與被告簽訂系爭租賃契約，租賃期
26 間自107年12月1日起至112年11月30日止，每月租金為43,
27 000元，及系爭地上物現仍由被告占有使用中等情，本院
28 認為應以43,000元計算於112年12月間相當於租金之不當
29 得利，是以，原告王大豪得依民法第179條規定不當得利
30 法律關係，請求被告返還112年12月相當於租金之不當得
31 利43,000元。

- 01 3. 被告固辯稱：訴外人即被告之配偶范巽荪於112年11月間
02 與原告王大豪及其母親簡秀華核算至112年12月12日為止
03 之租金計134,644元等情。惟查：1. 按當事人主張有利於
04 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
05 條前段定有明文。2. 查被告自承其自112年6月間起即未依
06 約繳納租金乙節已如前述，況遍查全卷並無任何證據顯示
07 被告曾與原告王大豪進行租金核算乙節，則被告所辯前
08 詞，尚難信為真實。
- 09 4. 原告王大豪主張其就系爭地上物，曾代被告墊付自112年1
10 0月13日起至同年12月11日止之水費1,365元，及自112年1
11 2月6日起至113年1月8日止之電費2,299元等情，被告則以
12 前詞置辯，經查：（1）原告王大豪主張其就系爭地上
13 物，代被告墊付自112年12月6日起至113年1月8日止之電
14 費2,299元乙節，業據其提出與所述相符之台灣電力公司
15 繳費憑證影本為證（見本院卷第127頁），自堪信為真
16 實。且前揭電費由原告代為墊付後，被告因此消極減免其
17 原應支付費用，自屬受有利益，原告王大豪得依民法第17
18 9條規定不當得利法律關係，請求被告返還前揭電費2,299
19 元。（2）原告王大豪主張其就系爭地上物，代被告墊付
20 自112年10月13日起至同年12月11日止之水費1,365元乙
21 節，雖提出明細表及統一超商股份有限公司代收款專用繳
22 款證明影本為證（見本院卷第126之1、126之2頁），然觀
23 諸原告王大豪所提前揭資料，並未顯示用水地址，尚難認
24 與系爭地上物有何關聯，亦無從據此而逕為對原告王大豪
25 有利之認定。（3）觀諸被告所提台灣電力公司繳費憑證
26 影本記載計費期間分別自112年9月6日起至同年10月4日
27 止，及自112年10月5日起至112年11月5日止（見本院卷第
28 331至333頁），核與前揭原告王大豪代為墊付電費之期間
29 顯有歧異，自難據此而逕為對被告有利之認定。
- 30 5. 參以，原告王大豪自承前揭租金、律師費用、不當得利等
31 款項，尚應扣除已給付水費8,000元，及被告於112年11月

01 10日匯款20,000元，合計28,000元等情（見本院卷第18
02 9、277頁），從而，原告王大豪主張依系爭租賃契約及不
03 當得利之法律關係，請求被告給付259,299元（計算式：
04 租金232000元+律師費用10000元+相當於租金之不當得
05 利43000元+電費2299元-20000元-8000元=259299元），
06 為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則無理由，應
07 予駁回。

08 6. 再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
09 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
10 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
11 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
12 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法
13 第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，
14 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
15 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
16 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
17 百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查原
18 告王大豪對於被告之前揭債權，既經原告王大豪提起本件
19 民事訴訟，且起訴狀繕本已於113年2月17日合法送達於被
20 告，有本院送達證書在卷可佐（見本院卷第79頁），則被
21 告迄未給付，應負遲延責任，是以，原告王大豪請求自起
22 訴狀繕本送達被告之翌日即113年2月18日起至清償日止，
23 按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應
24 予准許。

25 （六）綜上所述，原告張瑞坤主張依民法第767條規定，請求被
26 告應將坐落系爭土地上附圖所示編號B1部分面積104.62平
27 方公尺、編號B2部分面積5.76平方公尺之鐵皮屋騰空返還
28 予原告張瑞坤，及被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編
29 號A1部分面積14.90平方公尺、編號A2部分面積5.31平方
30 公尺之騎樓返還予原告張瑞坤，及依民法第179條規定，
31 請求被告應自113年1月1日起至返還系爭地上物予原告張

01 瑞坤之日止，按月給付原告張瑞坤29,400元，以及原告王
02 大豪主張依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請求被
03 告應給付原告王大豪259,299元，自起訴狀繕本送達被告
04 之翌日(即113年2月18日)起至清償日止，按週年利率百分
05 之5計算之利息，均為有理由，應予准許，至逾此部分之
06 請求，則無理由，應予駁回。

07 (七) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
08 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
09 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

10 五、關於假執行及免為假執行部分：

11 (一) 關於本判決主文第1、2、4項原告勝訴部分，原告陳明願
12 供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保
13 金准許之；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌
14 定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保而免為假執行；至
15 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁
16 回。

17 (二) 未按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期
18 屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定
19 前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行
20 (臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第
21 37號研討結果參照)。查本判決主文第3項原告勝訴部
22 分，係有關財產權之將來給付訴訟之判決，茲酌定相當擔
23 保金額，於主文第8項宣告於判決確定前清償期已屆至部
24 分，原告預供擔保後得假執行；另依民事訴訟法第392條
25 第2項規定，依職權爰酌定相當擔保金額而宣告被告預供
26 擔保後得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請
27 已失所附麗，應併駁回。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

30 民事第六庭 法官 賴秀雯

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
02 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
03 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
06 書記官 楊思賢