

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第795號

原告 王相如

訴訟代理人 鞠金蕾律師

被告 謝欣馨

訴訟代理人 林淑琴律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍仟玖佰肆拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之二十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍仟玖佰肆拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。經查，原告起訴時原聲明第一、二項請求：（一）被告應自門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號20樓之2房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋騰空返還原告。（二）被告應將其停放於門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號建物之停車位編號150、151號車

01 位內車輛遷移，並將該停車位騰空返還原告（見本院卷第11
02 頁）。嗣後，原告訴訟代理人於民國113年10月16日本院言
03 詞辯論期日當庭陳明撤回前揭聲明第一、二項之請求，業經
04 記明筆錄在卷（見本院卷第178、181頁），且被告訴訟代理
05 人於該期日到庭並表示同意原告撤回（見本院卷第179、181
06 頁），是以，原告此部分撤回，合於前開規定，應予准許。

07 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
08 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
09 5條第1項第3款定有明文。復查，原告起訴時原聲明第三項
10 請求：被告應給付自起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭房屋
11 之日止，按月以新臺幣（下同）30,000元計算之損害金（見
12 本院卷第11頁）。嗣後，原告訴訟代理人於113年10月16日
13 本院言詞辯論期日當庭陳明前揭聲明第三項請求金額計算至
14 113年6月5日為止等情，業經記明筆錄在卷（見本院卷第179
15 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予
16 准許。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：（一）原告前出資購買系爭房屋並借名登記於被
19 告與訴外人謝仁宇名下，及於借名登記期間，被告以其往來
20 方便為由向原告借住系爭房屋。嗣因情事變動，於本院109
21 年度重訴字第367號土地所有權移轉登記事件審理中，被告
22 願將系爭房屋之所有權應有部分2分之1移轉登記予原告，故
23 兩造於109年12月24日和解成立，至於登記在訴外人謝仁宇
24 名下之其餘所有權應有部分2分之1，則由本院以109年度重
25 訴字第367號民事判決訴外人謝仁宇應將之移轉登記予原
26 告。（二）系爭房屋之所有權於111年7月12日全部登記在原
27 告名下後，原告即請求被告遷讓系爭房屋，但遲至今日被告
28 仍將其所有生活物品放置在系爭房屋內，則被告無權占用系
29 爭房屋，受有相當於租金之不當得利，致原告無法使用系爭
30 房屋而受有損害，為此爰依民法第179條規定提起本件訴訟
31 。（三）系爭房屋位在臺中市南屯區文心路與文心南三路之

01 交岔路口處，近捷運站，且附近有豐樂公園、永春國小、萬
02 和國中，及有好市多、迪卡儂、秀泰影城等商場，交通便利，
03 生活機能佳，以及現查租屋網頁顯示系爭房屋所在區域
04 之面積約20坪住房之每月租金達30,000元以上，故以每月3
05 0,000元作為計算基準等語。並聲明：（一）被告應給付自
06 起訴狀繕本送達之翌日（即113年5月4日）起至113年6月5日
07 止，以每月30,000元計算之損害金。（二）願供擔保，請准
08 宣告假執行。

09 二、被告則以：（一）因被告長年居住在美國，故自系爭房屋移
10 轉登記予原告之日起，即無任何占用系爭房屋之事實。且被
11 告僅遺留1箱衣服及雜物，本即同意原告自行處分。（二）
12 系爭房屋全部都是原告自己雜物，也由原告自由出入及處分
13 ，詎原告未有任何通知，即提起本件訴訟，顯係惡意指摘。
14 （三）被告前向原告請求違約金1,000,000元，現由本院以1
15 13年訴字第647號審理中，原告因此心生憤怒而提起本件訴
16 訟。（四）原告主張以每月30,000元為不當得利之計算基準
17 ，顯屬過高，被告認為合理金額應約10,000元左右等語資為
18 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 （一）原告主張：原告前出資購買系爭房屋並借名登記於被告與
21 訴外人謝仁宇名下，及於借名登記期間，被告以其往來方
22 便為由向原告借住系爭房屋。嗣因情事變動，於本院109
23 年度重訴字第367號土地所有權移轉登記事件審理中，被
24 告願將系爭房屋之所有權應有部分2分之1移轉登記予原
25 告，故兩造於109年12月24日和解成立，至於登記在訴外
26 人謝仁宇名下之其餘所有權應有部分2分之1，則由本院以
27 109年度重訴字第367號民事判決訴外人謝仁宇應將之移轉
28 登記予原告。且系爭房屋之所有權於111年7月12日全部登
29 記在原告名下後，原告即請求被告遷讓系爭房屋，但遲至
30 今日被告仍將其所有生活物品放置在系爭房屋內而無權占
31 用系爭房屋等情，業據其提出建物登記謄本正本及本院10

01 9年度重訴字第367號民事判決及和解筆錄、照片等影本為
02 證（見本院卷第19至31頁），並經本院依職權調閱本院10
03 9年度重訴字第367號民事卷宗核閱屬實，參以，被告訴訟
04 代理人於113年6月5日本院言詞辯論期日陳稱：「提示
05 『民事起訴狀』第3頁第三段記載原告主張被告將物品放
06 置在門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號20樓之2建
07 物內，並將車輛停放在編號150、151號停車位等情〈見
08 本院卷第13頁〉，有無意見？」一、因為被告常年居住在
09 美國，所以放置在門牌號碼臺中市○○區○○○○路000
10 號20樓之2號房屋內的物品，被告願意拋棄，並由原告自
11 行處分。二、車子因為都是由原告跟原告的弟弟在使用，
12 他們將使用的汽車停在他們汽車的停車格。」等語（見本
13 院卷第87至88頁），及於同年10月16日本院言詞辯論期日
14 陳稱：被告目前只剩下雜物放在系爭房屋裡面，這部分同
15 意原告可以自行處分；所謂雜物是指原告起訴狀之證物四
16 照片所示物品等語（見本院卷第178、180頁），是以，本
17 院依調查證據之結果，堪信原告之前揭主張為真正。

18 （二）按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條定有明文。次按不當得利之受領人，除返還其所受
21 之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依
22 其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民
23 法第181條亦有明定。復按依不當得利之法則請求返還不
24 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
25 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
26 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
27 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院
28 61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。另按城市地方
29 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百
30 分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法第9
31 7條第1項所謂土地價額，依同法施行法第25條規定係指法

01 定地價，及依土地法第148條規定，土地所有權人依土地
02 法所申報之地價為法定地價。又按基地租金之數額，除以
03 基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
04 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
05 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年
06 息百分之10最高額（最高法院68年臺上字第3071號民事裁
07 判意旨參照）。

08 （三）經查：

- 09 1. 系爭房屋之所有權於111年7月12日全部登記在原告名下
10 後，原告即請求被告遷讓系爭房屋，但被告所有物品至今
11 仍放置在系爭房屋內而無權占用系爭房屋等情已如前述，
12 揆諸前揭說明，應認被告獲得相當於租金之不當得利，致
13 原告受有損害，原告自得依民法第179條規定請求被告返
14 還相當於租金之不當得利。
- 15 2. 原告主張：系爭房屋位在臺中市南屯區文心路與文心南三
16 路之交岔路口處，近捷運站，且附近有豐樂公園、永春國
17 小、萬和國中，及好市多、迪卡儂、秀泰影城等商場等
18 情，業據其提出與所述相符之照片、地圖等影本為證（見
19 本院卷第151至161頁），並為被告所不爭執（見本院卷第
20 178頁），自堪信為真實。
- 21 3. 本件起訴狀繕本業於113年5月3日送達被告乙節，有本院
22 送達證書在卷可稽（見本院卷第49頁），自堪信為真實。
23 且系爭房屋之基地即坐落臺中市○○區○○段000地號土
24 地（下稱系爭土地）之所有權應有部分100000分之1001於
25 111年7月12日以「判決移轉」為原因登記於原告名下等
26 情，有建物及土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第19、61
27 頁），自堪信為真實。及系爭房屋於113年間房屋稅課稅
28 現值為1,152,200元，以及系爭土地之登記面積為2018.93
29 平方公尺，於113年1月間申報地價為每平方公尺9,223.2
30 元等情，有原告提出房屋稅繳款書影本、土地及地價謄本
31 正本在卷可稽（見本院卷第59、61、149頁），自堪信為

01 真實。

02 4. 爰審酌系爭房屋之位置、經濟價值，及被告占用系爭房屋
03 之情形，本院認為應以系爭房屋於113年間房屋稅課稅現
04 值及系爭土地於113年1月間之申報地價作為計算基礎，並
05 以其年息百分之5計算相當於租金之不當得利，是以，每
06 月相當於租金之不當得利計5,577元（計算式：0000000元
07 + 〈9223.2元×2018.93平方公尺×1001/100000〉 = 000000
08 0.16元，0000000元×5%÷12個月 = 5577.48元，小數點以下
09 四捨五入）。

10 5. 從而，原告主張依民法第179條規定不當得利法律關係，
11 請求被告應返還自起訴狀繕本送達之翌日（即113年5月4
12 日）起至113年6月5日止之相當於租金之不當得利合計5,9
13 49元（計算式：5577元 + 〈5577元×2/30〉 = 5948.8元，
14 小數點以下四捨五入），為有理由，應予准許，至逾此部
15 分之請求，則無理由，應予駁回。

16 （四）綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應給付原
17 告5,949元，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，
18 則無理由，應予駁回。

19 （五）本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

21 四、本件原告勝訴部分，係命給付金額未逾500,000元之判決，
22 應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執
23 行，原告雖就此部分陳明願供擔保，請准宣告假執行，惟本
24 院既已依職權宣告，即無再命原告提供擔保之必要，不另為
25 准駁之諭知。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌
26 定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保而免為假執行。至原
27 告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

28 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 11 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 113 年 12 月 11 日

06 書記官 楊思賢