

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第2519號

原告 國霖機電管理服務股份有限公司

法定代理人 徐春福

訴訟代理人 廖華榆

被告 楊家墉

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國112年2月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○段○○段00地號土地如附圖所示a-b之鐵皮圍籬、d-e之鐵門拆除，將如附圖A部分（面積23.31平方公尺）清空返還原告及全體共有人。

被告應將坐落臺中市○區○○段○○段0000○號建物即門牌臺中市○區○○○道0段000巷00號1樓房屋如附圖所示h-i之木製門、i-j之木製牆壁拆除，將如附圖B部分（面積18.68平方公尺）清空返還原告及全體共有人。

被告應自民國111年6月21日起至返還前開房地之日止，按月給付原告新臺幣4422元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，被告如以新臺幣80萬4000元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴聲明：(一)被告應將坐落臺中市○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）之1665建號建物即門牌臺中市○區○○○道0段000巷00號1樓房屋（下稱系爭建物、上開房地以下合稱系爭房地）遷讓返還予原告。(二)被告應自民國111年6月21日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）5000元。後迭次變更後聲明如後開原告聲明所示（見卷第73、85、139、218-219頁），經核原告請求之基礎事實同

- 一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。
- 二、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 三、原告主張：原告前與被告及其他共有人共有系爭房地，原告就系爭土地應有部分100000分之59207，被告就系爭土地應有部分100000分之502，原告就系爭房屋應有部分應有部分10000分之8634，被告就系爭房屋應有部分10000分之209，後原告於111年4月26日經由鈞院110年度司執字第30372號強制執行程序，拍得被告所有系爭房地應有部分，原告已繳足全部價金，並於同年5月6日經鈞院發給不動產權利移轉證書。被告前未經共有人同意擅自占用系爭土地如附圖所示A部分（面積23.31平方公尺）並搭建如附圖所示a-b之鐵皮圍籬、d-e之鐵門，擅自占用系爭房屋如附圖所示B部分（面積18.68平方公尺）並搭建如附圖所示h-i之木製門、i-j之木製牆壁，依民法第821條前段、第767條第1項前段規定，請求被告拆除地上物，並將占用土地及房屋返還原告及全體共有人。另被告繼續使用系爭房地，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，爰依不當得利之法律關係，請求被告自111年6月21日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告5000元等語，並聲明：(一)被告應將系爭土地如附圖所示a-b之鐵皮圍籬、d-e之鐵門拆除，將如附圖A部分（面積23.31平方公尺）清空返還原告及全體共有人。(二)被告應將系爭房屋如附圖所示h-i之木製門、i-j之木製牆壁拆除，將如附圖B部分（面積18.68平方公尺）清空返還原告及全體共有人。(三)被告應自111年6月21日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告5000元。
- 四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。
- 五、得心證之理由：
- (一)原告主張之事實業據其提出本院民事執行處通知、不動產權

01 利移轉證書、建物所有權狀、建物登記謄本、現場相片、平
02 面圖及土地登記謄本可稽（見卷第29-45、79、105、123、1
03 45-209頁），並據本院會同原告及臺中市中山地政事務所人
04 員履勘現場鑑測無訛，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖附卷可
05 憑（見卷第113-115、125-127頁）。證人黃淑媛證稱系爭房
06 屋有木製門牆隔離內外，系爭土地有鐵皮圍籬隔離內外，其
07 內有放置物品，是被告所為，大約是被告標得法拍後沒多久
08 做的，被告當時並無得全體共有人同意等語（見卷第219
09 頁）。被告經合法通知未到庭亦未提出書狀答辯，自堪認原
10 告主張之事實為真正。

11 (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，
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
13 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
14 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
15 前段、中段、第821條定有明文。原告主張被告無權占有系
16 爭房地，被告就此並無爭執，且未主張及舉證證明其取得占
17 有系爭房地有正當權源，自難認定被告為有權占有。原告本
18 於民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭土地
19 如附圖所示a-b之鐵皮圍籬、d-e之鐵門拆除，將附圖A部分
20 （面積23.31平方公尺）清空返還原告及全體共有人，將系
21 爭房屋如附圖所示h-i之木製門、i-j之木製牆壁拆除，將附
22 圖B部分（面積18.68平方公尺）清空返還原告及全體共有
23 人，洵屬有據，應予准許。

24 (三)按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
25 之通常觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。依
26 民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就
27 共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利
28 ，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分
29 者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（司法院院字第
30 1950號解釋、最高法院88年度台上字第1341號判決參照）。
31 被告無權占有系爭房地，為無法律上之原因而受有利益，原

告不能使用房地以獲取利益因此受有損害，原告主張依不當得利之法律關係請求被告返還相當於租金之利益，應屬可取。參酌系爭房地遭被告占用隔出房間、空地置放物品使用，參酌系爭房地位於市區，原告主張以每月5000元為計算相當於租金之不當得利基準應屬可取。又系爭土地為系爭房屋基地不能獨立使用，應以原告就房屋應有部分10000分之8843計算其所受損害。依此計算，被告應自111年6月21日起應按月給付原告之不當得利為4422元（5000元×8843/10000＝4422元，元以下4捨5入）。

六、從而，原告本於民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告應將系爭土地如附圖所示a-b之鐵皮圍籬、d-e之鐵門拆除，將如附圖A部分（面積23.31平方公尺）清空返還原告及全體共有人，將系爭房屋如附圖所示h-i之木製門、i-j之木製牆壁拆除，將如附圖B部分（面積18.68平方公尺）清空返還原告及全體共有人，並應自111年6月21日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告4422元，為有理由，應予准許，逾此部分為無理由，應予駁回。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並職權宣告被告預供擔保或提存，得免為假執行。

八、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436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 2 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 熊祥雲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 2 日

03 書記官 許靜茹