臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度中簡字第3163號

原　　告　均和資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱祐宗

訴訟代理人　蔡琇媛律師

複代理人　　陳宗翰律師

被　　告　岱龍土地開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　林小鈴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段00巷00號房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣165,000元，及自民國112年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國112年10月17日起至遷讓返還第一項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣2,750元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項及第三項已到期部分，得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，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，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於105年6月15日向本院民事執行處聲明應買取得門牌號碼臺中市○○區○○路○段00巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭房屋），於105年6月17日取得本院民事執行處核發之不動產權利移轉證明書，並已辦理變更稅籍證明登記。詎被告迄今仍持續占有使用系爭房屋，屬無權占有

系爭房屋，並因此享有無權占有系爭房屋期間相當於租金之不當得利，爰擇一依民法第767條第1項前段、第179條、第184條規定起訴請求被告返還系爭房屋，並給付相當租金之不當得利等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）165,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,750元。

三、被告未於言詞辯論期日到場，惟據其提出之書狀，略以：被告坐落於此地址，但並無使用建物內任何面積等語，資為抗辯。

四、本院判斷：

㈠按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。查原告於105年6月15日經本院104年度司執字第115055號債權人同泰資產管理股份有限公司等與債務人李宸嘉即李連杉間清償債務強制執行事件，由法院拍定買受坐落如附表所示地號土地上未辦保存登記系爭房屋所有權，並於105年6月17日取得不動產權利移轉證書等情，業據原告提出臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、不動產權利移轉證書為證（見本院卷第21、25頁），並經本院調閱前揭強制執行事件卷宗查核屬實，是原告於105年6月17日領得本院發給權利移轉證書時，即取得系爭房屋所有權。而被告現仍占有系爭房屋，有原告提出現況照片為證（見本院卷第61至69頁）。原告既已否認被告係有權占有，則被告就其占有系爭房屋是否有得以對抗原告之正當權源，自應負舉證之責，然被告迄今並未提出任何有利於己之證據方法，證明其有何繼續占有系爭房屋之合法權源，自屬無權占有，則原告本於系爭房屋所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

㈡次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。故如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。復按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。經查：被告長期無權占用系爭房屋使用，無法律上原因而受利益，致原告受損害，揆諸前揭規定及說明，被告自應返還原告相當於租金之不當得利。而系爭房屋113年度房屋課稅現值為220,100元、系爭房屋坐落之土地111年之申報地價為每平方公尺1,911、1,476元之事實，有113年臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、112年土地建物查詢資料在卷可證（見本院卷第25頁），本院審酌系爭房屋位於台中市北屯區昌平路，其坐落位置、附近工商繁榮程度、被告利用系爭房屋所受利益等一切情狀，認原告主張以系爭建物之拍定價額330,000元之百分之10，計算每年相當於租金之不當得利為33,000元，核屬適當，故原告請求被告應給付起訴前5年之相當於租金之不當得利金額165,000元及其法定遲延利息，應予准許。被告現仍占用系爭房屋使用，自仍持續受有相當於租金之不當得利，則原告請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2,750元，當屬有據，自應准許（計算式：33,000÷12=2,750，元以下四捨五入）。

五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、第179條規定，請求判令如主文所示，為有理由，應予准許。至原告另基於民法第184條為同一請求部分，無再予審酌之必要。

六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，爰依職權宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　22　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳雅郁

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，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，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　錢　燕

附表：不動產標示

本院104年度司執字第115055號 原財產所有人：李宸嘉即李連杉							
編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	拍定金額（新臺幣）
1	2210	臺中市○○區○○段0000○0000地號 ---------- 臺中市○○區○○路0段00巷00號	住房三層樓房	第1樓層:64.66 第2樓層:39.46 第3樓層:48.23 合計:152.35	陽台9.42	全部	330,000元
	備考	本建物係未辦保存登記之建物					