

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第3920號

原告 廖國權

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

被告 廖狄龍

吳宿涯

廖偉宏

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月11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○○里○○路○段00號房屋全部騰空，遷讓返還予原告。及被告應自民國112年9月12日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣1918元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；如被告以新臺幣35萬3679元為原告預供擔保，得免為假執行。

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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告係臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺中市○○區○○里○○路○段00號之房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告無權占有系爭房屋，經原告多次催請被告遷出，均置之不理，致原告受有相當於租金之損害新臺幣（下同）1萬5000元，爰依民法第767條、侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告騰空返還系爭房屋予原告，並給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋全部騰空，遷讓返還予原告；並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付1

01 萬5000元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

02 三、被告方面：

03 (一)廖狄龍則以：系爭房屋是父母給我們住的，接到法院通知才
04 知道系爭房屋已為原告所有，並不清楚房地過戶情形，資為
05 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保請准
06 宣告免為假執行。

07 (二)廖偉宏：同廖狄龍所述，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
08 回。如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

09 (三)吳宿涯未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 四、得心證之理由

12 (一)返還系爭房屋部分：

13 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
15 段、中段定有明文。次按原告以無權占有為原因，提起請求
16 返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實
17 不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應就其占有
18 係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第2578
19 號判決意旨參照）。蓋關於不動產登記，係主管機關適用相
20 關登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登
21 記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認
22 登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於
23 其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用。本件原
24 告主張其為系爭房屋之所有人，業據提出臺中市太平地政事
25 務所建物所有權狀、土地及建物登記第一類謄本為證（見本
26 院卷第21-27頁），足見原告此部分主張，自屬有據。被告
27 否認為無權占有，並以前詞置辯。

28 2.經查，原告主張系爭土地係於民國96年12月17日以買賣為登
29 記原因成為所有權人，此有臺中市地籍異動索引、土地登
30 記申請書等在卷可稽（本院卷第105頁、第115-123頁），而系
31 爭房屋因贈與取得並於108年12月24日辦畢移轉登記予原

告，有臺中市地籍異動索引、土地登記申請書等、臺中市稅捐稽徵處108年契約稅款繳款書(另有贈與稅)在卷可稽(本院卷第111頁、第135-142頁)，參諸首揭規定，原告既受登記推定為系爭土地及房屋之所有權人，又系爭房屋現由被告居住占有使用中，此為被告所不爭執(本院卷第86頁)，被告雖辯稱系爭房屋為父母讓他們居住，惟此與被告有何占有系爭房屋之權利無涉，被告復未提出事證證明原告非系爭房屋所有權人亦未舉證證明有何占用系爭房屋合法權源，被告辯詞，尚無可採，足見原告係受贈與取得系爭房屋所有權。被告占有系爭房屋難認有合法使用權源，自屬無權占有。準此，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，自屬有據，應予准許。

(二)不當得利部分：

- 1.按無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。被告無權占有系爭房屋，受有使用房屋之利益，致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當於租金之價額。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管直轄市或縣(市)地政機關估定之價額而言。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土地法所申報之地價。依平均地權條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。查系爭房屋為2層樓住商用，並已辦理保存登記之建物，建築完成日期為68年3月20日，屋齡已近45年，位於臺中市太平區，有建物登記謄本可佐(本院卷第27頁)。本院審酌系爭房屋老舊程度，及房屋周邊交通及工商繁榮程度、被告使用房屋之經濟價值等

情狀，認應以系爭土地申報地價加系爭房屋價額之年息7%計算上訴人應返還之不當得利價額。系爭土地於113年1月申報地價為每平方公尺2,200元，此有本院依職權調取之地價查詢資料附件可稽，系爭房屋課稅現值為15萬2300元（本院卷第33頁），合計32萬8745元（計算式：系爭土地面積78.77平方公尺 $\times$ 2,240元+152300元=32萬8745元）。而依此標準計算，原告所得請求上訴人按月給付相當於租金之不當得利數額為1918元（計算式：32萬8745元 $\times$ 7% $\div$ 12=1918元，元以下四捨五入）。逾此金額之請求，則非有據，不應准許。

五、綜上所述，原告請求被告共同遷讓返還系爭房屋予原告，及被告自民國112年9月12日起，均至遷讓房屋之日止，按月給付原告1918元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本件(原告勝訴部分)係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，並為被告一部敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應就原告勝訴部分依職權宣告假執行。至原告陳明願供擔保請准宣告假執行部分，僅促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸為准駁之判決。被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳學德

以上為正本係照原本作成。

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

04 書記官 賴恩慧