

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3860號

原告 張致豪
東璋企業有限公司

法定代理人 張瑞章

共同

訴訟代理人 李淑娟律師

被告 吳佩芳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國114年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○○○段○號00000-000建號房屋2樓(門牌號碼臺中市○○區○○路00號2樓)如附圖斜線部分之房屋(面積67.71平方公尺)騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國113年10月25日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4875元。

原告其餘之訴駁回

訴訟費用新臺幣3530元，由被告負擔2888元，餘由原告負擔。

本判決第1項、第2項均得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明求為判決：「一、被告應將坐落臺中市○○區○○○○段○號00000-000建號房屋2樓(門牌號碼臺中市○○區○○路00號2樓)如附圖斜線部分之房屋(面積約67平方公尺)騰空遷讓返還予原告。二、被告應自起訴狀送達之翌日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新台幣9000元，訴訟費用由被

告負擔」（見補卷第9頁、10頁），其後原告於民國114年4月25日當庭減縮不當得利部分為7214元，顯屬減縮應受判決事項之聲明，核與首揭規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告二人為坐落臺中市○○區○○○段000000000地號上門牌號碼為臺中市○○區○○路00號整棟房屋之所有權人，持分各個二分之一（下稱系爭房屋），原告張致豪之持分，是民國104年3月9日受贈自祖父張慶霖。被告與原告張致豪之祖父張慶霖原為情侶，被告前經張慶霖同意而得以暫時居住系爭房屋2樓之其中一部分。惟在被告與張慶霖分手後，原告及張慶霖即多次告知被告騰空遷讓所占用之房屋，但被告仍拒不搬遷，甚至在原告發存證信函請其搬遷，仍故意拒收，至該函遭受退回。原告為系爭房屋之所有權人，被告並無任何合法權源，卻占用系爭房屋之如附圖斜線之部分，拒不搬遷，致原告受有相當於租金之損害。原告爰依上開法律規定，請求被告騰空遷讓所占用如附圖所示之房屋部分，並以被告所占用房屋面積，按系爭房屋所在地附近租金計算，每月約7214元，請求被告應自本起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利新台幣7214元。

二、被告則以：伊並未佔用，是原告爺爺張慶霖無償借予伊居住，並說其子孫會孝順伊，叫張慶霖出來等語。

三、本院得心證之理由

（一）原告主張系爭房屋係伊所有，係104年3月9日受贈自祖父張慶霖等語，有臺中市○○區○○○段000000000地號土地及其上建號00000-000建號房屋第一類謄本及異動索引可稽（見本院卷第6373頁），且為兩造所不爭，堪信為真實。

（二）原告主張被告無權占有系爭房屋，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

1. 關於被告無權占有系爭房屋部分：

被告主張其係得到原告祖父張慶霖之同意，借住在該處等

01 語。然原告東璋企業有限公司、張致豪分別於民國66年8月1
02 0日以買賣為原因、104年2月2日以贈與原因取得系爭房屋之
03 所有權，訴外人張慶霖並非所有權人，雖被告以前詞置辯，
04 但訴外人張慶霖既非所有權人，則原告主張被告無權占有系
05 爭房屋，應屬可採。

06 (二)關於原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

- 07 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；
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
09 段及中段定有明文。又請求返還所有物之訴，應以現在占有
10 該物之人為被告，如非現在占有該物之人，要不得本於物上
11 請求權，對之請求返還所有物(最高法院83年度台上字第131
12 號判決要旨參照)
- 13 2.被告為無權占有已如前述，故原告依前開規定，請求被告騰
14 空遷讓返還系爭房屋予原告，洵屬有據。

15 (三)關於請求給付不當得利部分：

- 16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
18 179條亦定有明文；復按無權占有他人之土地，可能獲得相
19 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之
20 房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利
21 益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。次按城市
22 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報價額年息百
23 分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。又關於相當於
24 租金之利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1
25 項之規定，予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字
26 第339號判決要旨參照）。而所謂年息10%為限，乃指土地租
27 金之最高限額而言，並非必須依照申報地價年息10%計算，
28 尚須斟酌土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土
29 地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為
30 決定。
- 31 2.被告無權占用系爭房屋，屬無法律上之原因而占有，原告自

得依據不當得利之法律關係，請求被告返還所受相當租金之
不當得利。本院審酌系爭房屋坐落於臺中市烏日區，面臨烏
日區五光路、交通便利、生活機能良好，建築完成日期為62
年9月26日，已有51年之屋齡、被告利用系爭房屋之經濟價
值、所受利益等一切情狀，認原告請求被告應給付相當於租
金之損害，以土地申報總額年息10%計算尚屬適當，準此，
被告無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利金額為48
75元【計算式： $(67.71 \times 1520 + 482100) \times 10\% \div 12 = 4875$ ，小數
點以下4捨5入】，故原告請求被告返還不當得利4875元，洵
屬有據，逾此部分為無理由應予駁回。

六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求(一)被告應將系爭房屋騰
空遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告自起訴狀繕本送達之
翌日起至返還第一項房屋之日，按月給付原告4875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條訴訟適用簡易程序所為被告敗
訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，原告與被告吳玟葶其餘攻擊防禦方法及
證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
段。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第4項所示
金額。

中 華 民 國 114 年 5 月 23 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳忠榮

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 114 年 5 月 23 日

03 書記官 張皇清