

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度中簡字第2269號

原告 劉阿珠
輔佐人 許秀金
訴訟代理人 尤亮智律師
被告 王泉田

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段00○號即門牌號碼臺中市○○區○○里○○街00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國113年8月27日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣1887元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔79%，餘由原告負擔。

本判決第一項所命給付，得假執行。但被告如以新臺幣23萬4681元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項所命給付，於給付期日屆至部分，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為臺中市○○區○○段000000000○號即門牌號碼臺中市○○區○○里○○街00號房屋（下稱系爭房屋）所有權人，被告為房屋現占有人，原告同意被告無償使用系爭房屋，即便被告現居住於此，仍多次無視原告保持環境整潔之要求，不僅堆放許多個人物品與垃圾，亦拒絕定期維護環境之整潔，導致系爭房屋內部雜亂不堪，經原告多次反映卻始終毫無改善，原告以起訴狀為終止使用借貸之意思表示，使用借貸契約既已消滅，被告繼續占有使用系爭房屋，侵害原告之所有權，且受有相當於租金之不當得利，原告自得本於所有權人地位，請求被告自系爭房屋遷出，原告爰以起訴狀繕本之送達為返還系爭房屋之意思表示，並依民

01 法第470條第2項、第767條第1項及第179條等規定提起本件
02 訴訟。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。被告
03 應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還前項房屋之日止，按
04 月給付原告新臺幣(下同)2,358元。

05 一、被告則以：原告是由我在照顧，現在有很多機器置放在系爭
06 房屋，我跟原告有租賃關係存在，每個月都有繳納租金，原
07 告請我搬走並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
08 回。

09 二、得心證之理由

10 (一)原告主張之上開事實，業據其提出與其所述相符之臺中市政
11 府地方稅務局113年房屋稅籍證明書、臺中市○里地○○○
12 ○○○區○○段00000000地號土地所有權狀、00000-000建
13 號建物所有權狀為證（見本院卷第17至25頁），被告對於原
14 告主張系爭房地為原告所有乙節並不爭執，自堪信為真實，
15 惟其以上開情詞抗辯，否認有應將系爭房屋騰空遷讓返還原
16 告之義務，則本件所應審酌者為：原告依民法第179條、第
17 67條1項、第470第2項等規定請求被告遷讓返還系爭房屋，
18 有無理由？

19 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
20 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
21 訴訟法第277條定有明文；又民事訴訟如係由原告主張權利
22 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
23 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
24 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17
25 年上字第917號判例可參。是本件被告就其抗辯對於系爭房
26 屋與原告間有租賃關係，有占有權源一事，應負舉證之責，
27 如不能證明，即應認原告之請求為正當。查被告雖抗辯每個
28 月有繳納租金給原告一節，然並未檢附任何證物，致使本院
29 無從調查其主張之內容是否屬實，況原告於114年1月17日言
30 詞辯論時稱「被告只有給3,000元吃飯錢約一年多，我要求
31 被告搬離時就沒有在拿了」（見本院卷第138-140頁），迄

01 於本院言詞辯論終結前被告亦未提出任何證據供本院審酌，
02 是被告抗辯對於系爭房屋有付租金而有占有權源一節，尚非
03 可採。

04 (三)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
05 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
06 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
07 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
08 與人得隨時請求返還借用物。民法第470條定有明文。經
09 查，原告將系爭房屋借予被告居住使用，雙方未約定使用期
10 限，亦無約定使用之目的。依上規定，原告自得隨時請求返
11 還系爭房屋已明。則原告既已於113年6月25日起訴要求被告
12 於搬離系爭房屋，起訴狀繕本並於113年8月26日送達被告，
13 此有原告起訴狀、中華郵政掛號郵件收件回執存卷可稽（見
14 本院卷第115頁），是本件被告自起訴狀繕本送達時起即應
15 返還系爭房屋，而無合法之占用權源甚明。

16 (四)次按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
17 之。民法第767條第1項前段，定有明文。又使用借貸契約終
18 止後，貸與人除得本於借用物返還請求權，請求返還借用物
19 外，倘貸與人為借用物之所有人時，並得本於所有權之作
20 用，依無權占有之法律關係，請求返還借用物（最高法院78
21 年度台上字第610號判決要旨參照）。本件系爭房屋被告既
22 已因使用借貸契約之終止，已無使用該房屋之權利，原告為
23 系爭房屋之所有權人，已如前述。則原告本於民法第767條
24 第1項前段所有物返還請求權，請求被告應自系爭房屋遷
25 出，並將該房屋返還予原告，洵屬適法，自為有理由。

26 (五)按無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社
27 會通常之觀念。被告無權占有系爭房屋部分，受有使用房屋
28 之利益，致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當於租
29 金之價額。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
30 築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明
31 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規

01 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管直轄市或縣
02 (市)地政機關估定之價額而言。所謂法定地價，依土地法
03 第148條規定，係指土地所有人依土地法所申報之地價。依
04 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
05 地價者，以公告地價80%為其申報地價。而基地租金之數
06 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
07 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
08 項，並與鄰地租金相比較，以為決定。本件原告請求被告返
09 還相當於租金之不當得利，惟未能證明系爭房屋之合理租金
10 數額，乃主張依前開土地法之規定定之，自可憑採。查系爭
11 房屋為2層樓住宅使用有辦保存登記之建物，屋齡已超過50
12 年，位於臺中市烏日區，有前述建物登記謄本可佐。本院審
13 酌系爭房屋老舊程度，及房屋周邊交通及工商繁榮程度、被
14 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
15 系爭房屋價額之年息8%計算被告應返還之不當得利價額。
16 系爭土地於113年申報地價為每平方公尺5,440元，土地部分
17 合計共234,681元(本院卷19頁)，系爭房屋課稅現值為4萬
18 8,300元(本院卷17頁)，合計282,981元。依此標準計算，
19 原告所得請求被告按月給付相當於租金之不當得利數額為1,
20 887元(計算式： $282981 \times 8\% \div 12 = 1887$ ，元以下四捨五
21 入)。逾此金額之請求，則非有據，不應准許。

22 三、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
23 被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並自113年8月27日起至
24 遷讓返還之日止，按月給付原告1,887元，為有理由，應予
25 准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

26 四、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，
27 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
28 行。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判

01 決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

03 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

04 法 官 雷鈞崑

05 以上為正本係照原本作成。

06 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

07 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

08 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

11 書記官 錢 燕