臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1860號

原　　告　黃偉豪

訴訟代理人　李耿誠律師

　　曾偲瑜律師（已解除委任）

被　　告　黃文基

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國115年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號、702地號土地及其上同段139建號建物（門牌號碼臺南市○○區○○里○○○00號）騰空遷讓返還原告，並將戶籍遷出。

二、被告應自民國115年6月16日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣2,494元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣753,000元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣2,258,988元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項各到期部分得假執行；但被告每期得以新臺幣2,494元預供擔保而免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告黃文基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，爰依原告黃偉豪聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國114年4月14日與被告簽定不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定以新臺幣(下同)400萬元，向被告購買坐落臺南市○○區○○段000地號(重測前為頂山腳段517-8地號，下稱系爭701地號土地)、702地號(重測前為頂山腳段517地號，下稱系爭702地號土地)土地及其

上同段139建號建物（門牌號碼臺南市○○區○○里○○○00號，下稱系爭房屋），上開土地及房屋(下合稱系爭房地)並於114年5月26日以買賣為登記原因，移轉登記至原告名下，故原告已取得該土地及房屋之所有權。詎被告未依系爭買賣契約第6條約定，於移轉登記完成後3日內即114年5月29日前點交搬遷，亦仍繼續占用系爭房屋，且戶籍仍設籍在系爭房屋之門牌地址，並在系爭701地號土地放置雜物及停放機車，嗣經原告以存證信函通知被告應於函到7日內搬遷並返還系爭房屋，迄今仍拒絕搬遷。據此，爰依民法第747條第1項前段、中段、第179條等規定請求被告將系爭房地騰空返還、遷出戶籍及返還相當租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將系爭701地號、702地號土地及系爭房屋騰空，並遷讓返還予原告；㈡被告應將戶籍自系爭房屋遷出；㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告18,000元；㈣願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由

㈠請求遷讓返還系爭房屋及遷出戶籍登記部分

1.按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第765條、第767條第1項前段、中段定有明文。

2.經查，原告主張上開事實，業據提出系爭買賣契約書、土地登記謄本、建物登記謄本、新化郵局存證號碼111號存證信函為證（補字卷第23至26頁、第27頁、第29頁），核屬相符，堪信為真實。又被告未到庭抗辯，亦未提出任何其等可合法占有系爭房地及設籍於系爭房屋之證據，故原告主張被告無合法占有使用系爭房地及設籍登記於系爭房屋之權源，仍繼續占有使用系爭房地，並設籍登記於系爭房屋，均屬無

權占有，並侵害其所有權等語，堪認有據。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空返還系爭房房地予原告，並將戶籍自系爭房屋遷出，核屬有據，應予准許。

㈡不當得利部分

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明定。又如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。經查，系爭房地於114年5月26日移轉登記至原告名下後，被告應無繼續占有使用系爭房地之權源，卻仍繼續占有使用，因而享有相當於租金之利益，自屬無法律上原因，並致原告受有損害，故原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，自屬有據。

2.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年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價。倘土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價。至建築物價額，若地政機關未依土地法施行法第25條規定估定價額，應以課徵房屋稅之房屋現值為準。至於所謂年息百分之10為限，乃指房地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，妥為衡酌決定（最高法院68年度上字第3071號判決意旨參照）。經查，系爭701地號、702地號使用分區為系爭土地為鄉村區乙種建築用地，附近多為住宅，生活機能尚可，有前揭土地登記謄本、GOOLE街景圖網頁截圖可憑(本院卷第21至29頁)，本院審酌系爭土地位置之交通、生活機能及系爭房地係作為住宅使用等一切情狀，認以

系爭土地申報地價年息百分之6計算相當於租金之不當得利應為適當。

3.又系爭房屋坐落之系爭702地號土地面積為175.42平方公尺，被告所占用系爭701地號土地面積則為22.8平方公尺，上開土地每平方公尺於115年之申報地價均為1,520元，另系爭房屋課稅現值為197,500元，此有前揭土地登記謄本、房屋稅繳款證明書可憑，則以上開基準計算原告得請求被告給付每月相當於租金之不當得利為2,494元【計算式：〔(175.42平方公尺+22.8平方公尺)×1,520元+197,500元〕×6%/12=2,494元，四捨五入至元】。從而，原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日起即自115年6月16日起（調字卷第19頁，本件起訴狀繕本自115年6月5日寄存送達計算10日即115年6月15日發生送達效力），至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,494元，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告騰空返還系爭房地，並將戶籍自系爭房屋遷出，及自115年6月16日起至返還該房屋止按月給付原告2,494元，為有理由，應予准許，逾上開准許部分之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本判決第一項所命給付，經原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。另本判決第二項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然其聲請，不過係促使法院職權發動，本院無庸就其此部分聲請為准駁之裁判；並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。審酌原告敗訴部

分僅為訴之聲明第三項之租金不當得利請求，而此部分本即無計入本件訴訟標的價額，爰命被告負擔全部訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第二庭　　法　官　姚亞儒

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（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　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　謝靜茹