

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1376號

原 告 呂中修
呂昆澤
被 告 陳南安

陳淑暖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳南安應將門牌號碼臺南市○○區○○○路000號房屋騰空遷讓返還原告呂中修。
- 二、被告陳淑暖應將門牌號碼臺南市○○區○○○路000號房屋內留置之物品騰空。
- 三、被告陳南安應給付原告呂中修新臺幣56,000元，及自114年1月起至被告陳南安遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告呂中修8,000元。
- 四、被告陳淑暖應給付原告呂昆澤新臺幣72,000元，及自114年1月起至被告陳淑暖騰空第二項房屋之日止，按月給付原告呂昆澤8,000元。
- 五、訴訟費用新臺幣4,740元，由被告陳南安、陳淑暖各負擔新臺幣3,160元、新臺幣1,580元，並均應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 六、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○路000○000號房屋（下分稱系爭262、264號

01 房屋)騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)5
02 0,000元;嗣於民國113年12月16日言詞辯論期日當庭變更聲
03 明為:如主文第1至4項所示(本院卷第147頁)。經核原告
04 上開變更係基於被告無權占用系爭262、264號房屋同一基礎
05 事實而生之爭執,主要爭點相通、證據資料得以援用,與前
06 揭規定相符,應予准許,合先敘明。

07 二、原告主張:原告呂中修(即原告呂昆淦之父)、呂昆淦分別
08 為系爭262、264號房屋所有權人,被告陳南安(即原告呂昆
09 淦之舅舅)、陳淑暖(即原告呂昆淦之阿姨)分別無權占有
10 系爭262、264號房屋,妨害原告之所有權。嗣被告陳南安、
11 陳淑暖承諾於113年5月31日前搬離系爭262、264號房屋,且
12 需將屋內物品搬離、淨空,並將水、電、電話費結清,原告
13 呂昆淦與被告陳南安、陳淑暖並於113年4月11日簽署房屋返
14 還切結書(下稱系爭切結書)。惟被告陳淑暖雖於113年5月
15 31日前搬離系爭264號房屋,但未將屋內物品搬離、淨空,
16 仍屬無權占用,並受有相當於租金之不當得利72,000元(11
17 3年4月至12月,共9月,每月以8,000元計算);被告陳南安
18 迄今均未搬離系爭262號房屋,無權占用系爭262號房屋,並
19 受有相當於租金之不當得利56,000元(113年6月至12月,共
20 7月,每月以8,000元計算)。為此,爰依系爭切結書、民法
21 第767條、第179條規定,提起本件訴訟等語,並聲明:如主
22 文第1至4項所示。

23 三、被告則以:

24 (一)被告陳南安:系爭262號、264號房屋為祖產,原告以低價取
25 得系爭262號、264號房屋所有權後,同意給被告父母即訴外
26 人陳加除、陳楊絨(即呂昆淦之祖父母)居住使用,陳加
27 除、陳楊絨生前都是由被告陳南日照顧,原告不該向其收取
28 租金,其目前仍住在系爭262號房屋,不考慮搬走等語,資
29 為抗辯。

30 (二)被告陳淑暖:被告陳淑暖未向原告呂昆淦承租系爭264號房
31 屋,系爭264號房屋是伊之娘家,已經居住30幾年,嗣原告

01 呂昆淦要求伊搬遷，伊即於113年5月25日搬離，至於系爭26
02 4號房屋內物品部分是伊的，部分是訴外人陳加除過世後所
03 遺留下來，不應全部由伊處理等語，資為抗辯。

04 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
08 段、中段定有明文。查：

09 1.原告呂中修、呂昆淦分別為系爭262號、264號房屋所有權
10 人；原告呂昆淦與被告陳南安、陳淑暖於113年4月11日簽署
11 系爭切結書，系爭切結書第1條約定被告需於113年5月31日
12 前搬離系爭262、264號房屋，系爭切結書第3條約定被告需
13 將屋內物品搬離、淨空，有系爭切結書及建物騰本在卷可憑
14 (補字卷第17-18頁、本院卷第13-15頁)。另被告陳南安亦
15 自陳迄今未搬離系爭262號房屋等語(本院卷第35、149
16 頁)；被告陳淑暖自陳雖於113年5月25日搬離系爭264號房
17 屋，但屋內尚遺留伊之部分物品(如衣櫥、梳妝台、椅子、
18 抽油煙機、瓦斯爐、洗衣機、電鍋、櫃子、書桌、酒瓶)等
19 語(本院卷第33、101頁)。此外，被告陳南安、陳淑暖並
20 未舉證渠等對於系爭262、264號房屋有何正當占有權源，自
21 屬無權占有。從而，原告呂中修基於所有權人之地位，依民
22 法第767條第1項前段、中段，請求被告陳南安騰空遷讓系爭
23 262號房屋；原告呂昆淦基於所有權人之地位，依民法第767
24 條第1項前段、中段及系爭切結書約定，請求被告陳淑暖將
25 系爭264號房屋內留置之物品騰空，自屬有據，爰判決如主
26 文第1、2項所示。

27 2.至被告陳南安、陳淑暖雖有上開辯詞。惟原告取得系爭26
28 2、264號房屋對價之高低，並不影響原告所有權人之地位，
29 且原告呂昆淦之祖父母陳加除、陳楊絨縱然生前都是由被告
30 陳南日照顧，亦不能作為其占用系爭262房屋之正當理由，
31 況無證據證明被告陳南安此部分之抗辯是否為真實。另被告

01 陳淑暖雖已搬離系爭264號房屋，然該房屋內仍遺留伊之部
02 分物品，足見伊迄今尚未將系爭264號房屋內物品搬離、淨
03 空，此觀系爭264號房屋照片亦明（本院卷第39-61頁），是
04 被告陳淑暖迄今仍屬無權占用系爭264號房屋；此外，被告
05 陳淑暖雖另辯稱系爭264號房屋內物品部分是訴外人陳加除
06 過世後所遺留下來，不應由伊負責清除，惟此部分亦無證據
07 可證明，且依系爭切結書第3條約定，不論屋內物品屬何人
08 所有，被告陳淑暖依約仍負有將屋內物品搬離、淨空之義
09 務；被告陳淑暖又抗辯系爭切結書是因原告呂昆澤恐嚇伊斷
10 水斷電，伊才簽署，然原告呂昆澤為系爭264號房屋之屋
11 主，自有權利約定若被告於搬遷期限屆至仍未搬遷，即申請
12 斷水斷電，本院難僅以此認定原告呂昆澤有恐嚇脅迫之舉，
13 是被告所辯，均難憑採。

14 (二)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
15 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
16 法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得
17 利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要
18 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
19 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
20 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
21 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
22 利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查
23 被告陳南安無權占用系爭262號房屋，迄今仍未搬離；被告
24 陳淑暖無權占用系爭264號房屋，迄今未將留置於該屋中之
25 物品淨空，依通常情形，渠等獲有相當於租金之利益，致原
26 告呂中修、呂昆澤受有無法使用收益系爭262號、264號房屋
27 之損害，原告呂中修、呂昆澤自得依民法第179條之規定，
28 請求被告給付相當於租金之不當得利。本院審酌系爭262
29 號、264號房屋位於臺南市歸仁區，緊鄰忠孝北路、市道177
30 甲線，附近有新豐高中、歸仁國小、歸仁里活動中心、東門
31 美術館及全聯等設施，交通便利、生活機能普通，為兩造所

01 不爭執（本院卷第100、149頁），兼衡系爭262號房屋之屋
02 齡約40年、共3層樓、總面積為172.53平方公尺，系爭264號
03 房屋之屋齡約40年、共2層樓、總面積為100.76平方公尺，
04 有建物登記謄本可稽（本院卷第13、15頁）等情，認原告呂
05 中修、呂昆澤主張每月租金以8,000元計算應屬合理。從
06 而，原告呂中修請求被告陳南安給付113年6月起至本件言詞
07 辯論終結113年12月止（共7個月），已發生之不當得利56,0
08 00元（8,000元×7月），暨自114年1月起至被告陳南安遷讓
09 返還系爭262號房屋之日止，按月給付8,000元之不當得利，
10 自屬有據；原告呂昆澤請求被告陳淑暖給付113年4月起至本
11 件言詞辯論終結113年12月止（共9個月），已發生之不當得
12 利72,000元（8,000元×9月），暨自114年1月起至被告陳淑
13 暖騰空系爭264號房屋之日止，按月給付8,000元之不當得
14 利，亦屬有據。

15 五、綜上所述，原告呂中修依民法第767條、第179條規定，請求
16 被告陳南安應將系爭262號房屋騰空遷讓返還原告呂中修，
17 並給付相當於租金之不當得利56,000元，及自114年1月起至
18 被告陳南安遷讓返還系爭262號房屋之日止，按月給付8,000
19 元；原告呂昆澤依系爭切結書及民法第767條、第179條規
20 定，請求被告陳淑暖應騰空系爭264號房屋，並給付相當於
21 租金之不當得利72,000元，及自114年1月起至被告陳淑暖騰
22 空系爭264號房屋之日止，按月給付8,000元，均為有理由，
23 應予准許。

24 六、本件為依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
25 訴之判決，依同法第389條第1項第3款，應職權宣告假執
26 行。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
30 書、第91條第3項，並依職權確定訴訟費用額為4,740元（即
31 第一審裁判費），本院審酌被告敗訴情形，爰判決如主文第

01 5項所示。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

03 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

04 法 官 陳永佳

05 以上正本係照原本作成。

06 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

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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

09 應一併繳納上訴裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

11 書記官 陳玉芬